



PUTUSAN
Nomor 364 PK/Pdt/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **FIFI TANANG**, selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, bertempat tinggal di Jalan Mangga Dua Dalam, Jakarta;
2. **TJANDRA WIDJAYA**, selaku Sekretaris Perhimpunan Penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, bertempat tinggal di Jalan Mangga Dua Dalam, Jakarta;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal Farid, S.H.,M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "Tarigan & Farid Law Firm" , beralamat di Graha Mustika Ratu, 5th Floor #505 Jalan Gatot Subroto Kav 74-75 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 April 2015;

Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II;

L a w a n

1. **PT DUTA PERTIWI, Tbk**, berkedudukan di Gedung JITC, Mangga Dua, Lt. 7-8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, diwakili oleh Hongky Jeffry Nantung, dan kawan-kawan, Para Direktur PT Duta Pertiwi, Tbk., dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulfahmi Harahap, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat dan Konsultan Hukum berkantor pada Kantor Hukum Fachri Harahap & Partners, *Attorneys at Law & Legal Consultants*, beralamat di Gedung Wisma Nugra Santana, Lantai 13, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 7-8, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2015;
2. **MUKTAR WIDJAJA**, selaku Direktur Utama PT Duta Pertiwi, beralamat di Jalan Sutan Syahrir Nomor 12 B, RT 05/RW 01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Zulfahmi Harahap, S.H., M.H. dan kawan ber Kantor pada , Advokat dan Konsultan Hukum pada Fachri Harahap & Partners, *Attorneys at Law & Legal Consultants* ber Kantor di Gedung Wisma Nugra Santana, Lantai 13, Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 7-8, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2015;

3. **NOTARIS ARIKANTI NATAKUSUMAH, SH**, ber alamat di Jalan Mangga Besar Raya Nomor 1 G, Jakarta Barat;
4. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA Cq KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA Cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT**, ber kedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat;
5. **GUBERNUR DKI JAKARTA Cq PEMDA DKI JAKARTA Cq BIRO PERLENGKAPAN PROVINSI DKI JAKARTA**, ber kedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan, Nomor 8-9, Jakarta Pusat;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I-V/Pembanding II-V/Terbanding I, III, IV, V, VI;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Para Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 745 K/Pdt/2011 tanggal 14 Agustus 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I-V/Pembanding II-V/Terbanding I, III, IV, V, VI dengan posita gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat I selaku Ketua PPRS Apartemen Mangga Dua Court, Penggugat II selaku Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court adalah para pemilik Rumah Susun Hunian Mangga Dua yang sejak lama menempati Apartemen Mangga Dua Court. (bukti P-1);
2. Bahwa Penggugat I selaku Ketua PPRS Apartemen Mangga Dua Court, Penggugat II selaku Sekretaris PPRS Apartemen Mangga Dua Court

Halaman 2 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016



berwenang mewakili Perhimpunan penghuni Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court untuk mengajukan gugatan demi kepentingan para pemilik apartemen, sesuai dengan Pasal 19 ayat (3) Anggaran Dasar (AD) PPRS Apartemen Mangga Dua Court yang berbunyi: "Ketua dan Sekretaris mewakili Perhimpunan penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang hal-hal dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengurusan maupun yang mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun. (bukti P-2);

3. Bahwa pada saat pertama kali Apartemen Mangga Dua Court yang terletak di Jalan Mangga Dua Dalam, Jakarta 10730 didirikan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ditetapkan oleh Gubernur mempunyai status kepemilikan tanah adalah HGB Murni (bukti P-3). Kemudian PT Duta Pertiwi, Tbk. selaku Tergugat I menawarkan apartemen Strata Title kepada calon pembelinya adalah berstatus hak guna bangunan (HGB), sehingga calon pembeli berminat untuk membelinya, dan kemudian terjadilah jual-beli Apartemen antara Tergugat I dengan para pembeli (sekarang para pemilik apartemen) yang dituangkan dalam sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (bukti P-4) yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, bahkan PPJB tersebut kemudian dikukuhkan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Notaris Arikanti Natakusumah, SH. (Tergugat III), dan dinamakan Akta Jual Beli (AJB). (bukti P-5);
4. Bahwa Tergugat III sebagai pejabat negara telah mengesahkan jual-beli tersebut dimana di dalam akta jual-beli tersebut terdapat objek jual-beli yang meliputi benda bersama, bagian bersama dan tanah bersama (lihat bukti P-5). Dalam akta jual beli ini terlihat dengan jelas adanya tanah yang dimiliki oleh para pemilik apartemen. Dengan merosotnya status kepemilikan Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court berarti tanah bersama itu tidak ada lagi karena milik dari Tergugat V. seharusnya Tergugat III meneliti terlebih dahulu mengenai status tanah tersebut serta dapat menginformasikan terlebih dahulu kepada para calon pembeli apartemen sebelum sampai pada tahap pembuatan Akta Jual Beli;
5. Bahwa pada saat para pemilik apartemen hendak memperpanjang sertifikat-sertifikat tersebut yang akan jatuh tempo Juli 2008, Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court dikejutkan karena ternyata sertifikat para pemilik yang berstatus Murni berubah status menjadi HGB di atas Hak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengelolaan milik Pemda DKI yang berarti bisa diambil kapan saja oleh pihak Pemda DKI. (bukti P-7);

6. Bahwa perlu diingat pada tanggal 2 Maret 2006, Penggugat sebenarnya telah mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat HGB yang kemudian telah diproses oleh Tergugat IV. Terbukti Tergugat IV mengeluarkan Surat Keterangan Status Tanah 24 Mei 2006, Dokumen Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29 Mei 2006 Nomor 330/2006, sampai dikeluarkannya Surat Keputusan Nomor 013/08-550.2-09.01-2006 untuk pembayaran yang harus disetorkan ke Tergugat V sebesar Rp293.238.000,00 (dua ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut: (bukti P-8);

Perpanjangan Sertifikat HGB + Biaya *Konstatering Rapport* & Biaya Transport + Biaya Permohonan Perpanjangan Hak (Sertifikat Induk);

= Rp289.247.000,00 + Rp291.000,00 + Rp3.675.000,00 = Rp293.238.000,00 (dua ratus sembilan puluh tiga juta dua ratus tiga puluh delapan ribu rupiah);

Hal ini membuktikan status kepemilikan tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB dimana Tergugat IV telah memberikan Surat Keputusan tersebut. Namun selang beberapa waktu, setelah diteliti lebih lanjut, pada bulan Juli 2006 BPN (Tergugat IV) baru mengetahui bahwa status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB di atas HPL dengan dikeluarkannya Surat Nomor 758.09.01 sehingga perpanjangan sertifikat dengan status HGB tersebut dibatalkan oleh Tergugat IV dengan alasan status tanahnya adalah HGB di atas HPL sehingga terdapat biaya tambahan rekomendasi kepada Pemegang HPL yaitu Tergugat V;

7. Bahwa akibat status kepemilikan berubah menjadi HGB di atas HPL disamping status kepemilikan menjadi tidak jelas, karena tidak adanya kepastian hukum, biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi dan status tanah kepemilikan para pemilik apartemen menjadi hilang karena yang tadinya HGB murni merosot menjadi HPL yang merupakan hak garap saja karena pemiliknya adalah Pemda DKI;
8. Bahwa jika dari awal Tergugat I dalam menawarkan strata Title Apartemen Mangga Dua Court dengan status HGB di atas HPL, kemungkinan besar para calon pembeli tidak akan membeli apartemen dan uang tersebut dapat digunakan untuk membeli aset maupun untuk investasi lain seperti membeli emas atau investasi dalam bentuk dolar Amerika. Misalnya, pada saat awal pembelian sebuah ruang apartemen dengan luas 150 m² senilai

Halaman 4 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp295.520.000,00 (dua ratus sembilan puluh lima juta lima ratus dua puluh ribu rupiah), jika dikompensasi dalam bentuk dollar Amerika adalah lebih kurang 184.700 USD dengan bunga 7%/tahun selama lebih kurang 15 tahun adalah 193.935 USD, Total 378.635 USD maka jika harga tersebut sekarang dikompensasi dengan nilai dolar Amerika saat ini (1 USD = ± Rp9.000,00) akan menambah menjadi sebelas setengah kali lipat yaitu sebesar Rp3.407.715.000,00 (tiga miliar empat ratus tujuh juta tujuh ratus lima belas ribu rupiah);

9. Bahwa selain itu status yang berubah menjadi hak guna bangunan di atas HPL mengakibatkan kerugian para pemilik apartemen dalam masalah pinjaman kepada pihak ketiga, misalnya saja Bank, Bank tidak mau menerima lagi sertifikat tanda bukti hak kepemilikan yang berstatus Hak Pengelolaan karena Bank tidak dapat mengeksekusi jaminan yang dapat diambil kapan saja oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota (Pemda DKI) sehingga sama sekali tidak ada jaminan keamanan tentang status kepemilikan barang yang dijamin, ataupun jika Bank mau menerima akan tetapi nilai pemberian kreditnya menjadi sangat kecil, karena jaminan seperti ini sangat riskan bagi Bank;
10. Bahwa disamping itu juga, status HPL sangat tidak menjamin keamanan dan tidak menjamin kepastian hukum terhadap hak kepemilikan Strata Title masing-masing pemilik;
11. Bahwa kerugian yang akan dihadapi dan dialami oleh para pemilik apartemen pemegang Strata Title ini adalah:
 - 1) Merosotnya harga jual Strata Title karena statusnya yang tadinya HGB Murni menjadi HGB di atas HPL;
 - 2) Tidak ada jaminan dan kepastian hukum untuk menjaminkan Strata Title di atas HPL, sehingga Bank enggan menerima Strata Title yang didasarkan pada Hak Pengelolaan menjadi agunan/jaminan kredit;
 - 3) Jika terjadi *Force Majeur*, misalnya terjadi kebakaran terhadap gedung Strata Title ini, maka hak dari para pemilik apartemen menjadi hilang lenyap, karena sama sekali tidak ada alas hak/dasar hukum kepemilikan atas ruang bangunan Strata Title yang adalah berdasarkan pada HPL Pemda DKI, sehingga jelas setelah ruang bangunan di atas tanah pengelolaan yang dikuasai Pemda DKI musnah maka masing-masing pemegang Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court juga habis. Padahal seharusnya para pemilik Apartemen Mangga Dua Court selain memiliki bangunan juga memiliki tanah, hal ini terbukti pada pembayaran

Halaman 5 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

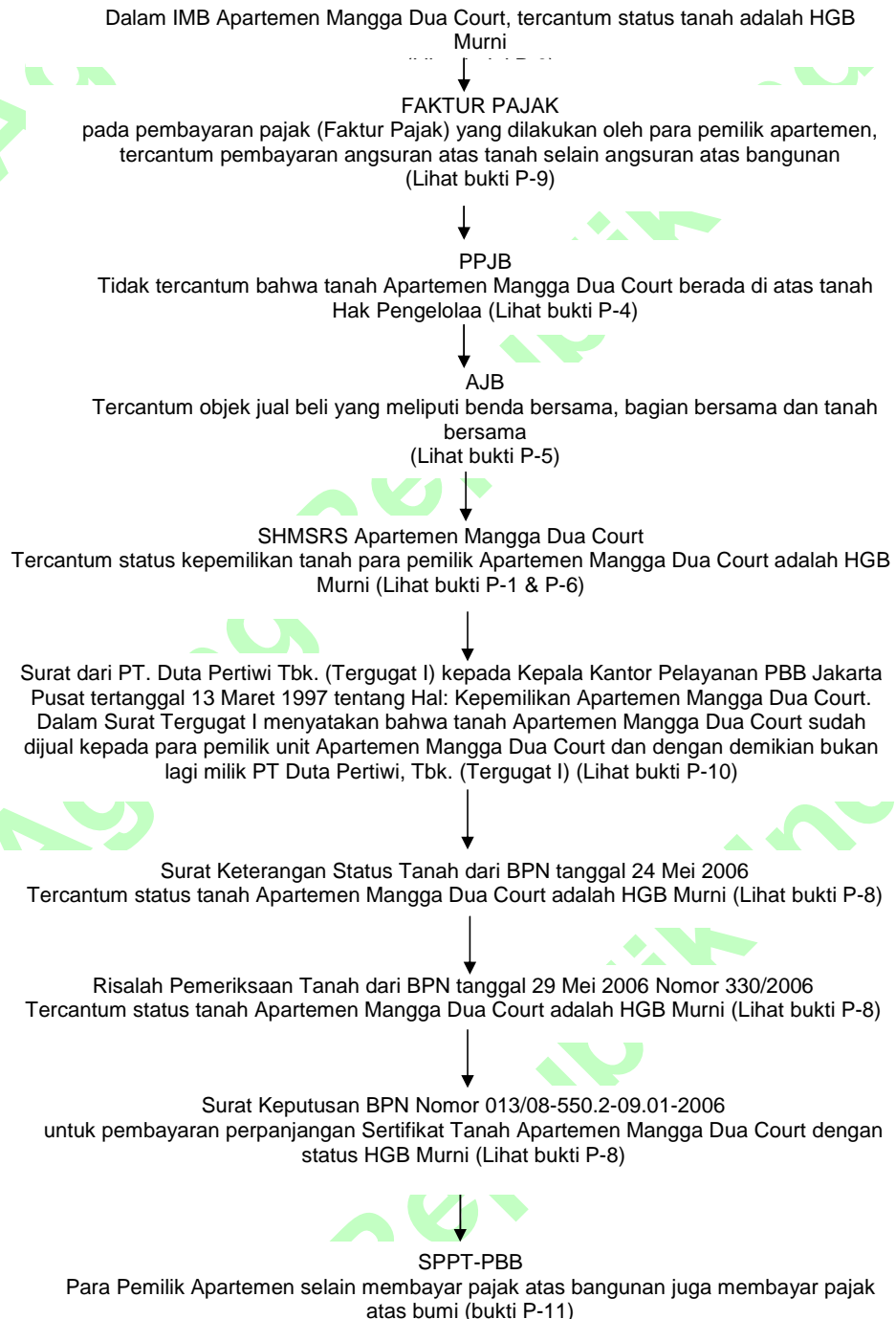


Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pajak (faktur pajak) yang dilakukan oleh para pemilik apartemen tercantum angsuran atas tanah selain angsuran atas bangunan. (bukti P-9);

12. Bahwa bukti-bukti yang menunjukkan status tanah Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB murni, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pada skema di bawah ini:



Halaman 6 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa dengan demikian uang ataupun biaya yang sudah dikeluarkan oleh masing-masing pemegang strata title di Apartemen Mangga Dua Court hilang tanpa bisa dituntut pengembaliannya, karena ruang bangunan Apartemen Mangga Dua Court ini berdiri di atas HPL Pemda DKI;
14. Bahwa dalam Pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak guna bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah yang berbunyi:
- “hak guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan”;
- Jika memang benar terdapat HGB di atas HPL dan hal ini menjelaskan bahwa sepatutnya dan seharusnya pihak Tergugat I sudah tahu dari awal dan harus memberikan informasi yang jelas kepada para pemilik hunian tetapi sampai dengan detik ini pun tidak ada iktikad baik dari Tergugat I untuk menjelaskan secara transparan kepada para pemilik hunian serta mengandung cacat tersembunyi dalam sertifikat Strata Title. Akibat cacat tersembunyi tersebut dalam sertifikat Strata Title sehingga timbul pemalsuan hak guna bangunan dan oleh karenanya sekarang semua biaya yang sebenarnya harus dikeluarkan oleh Tergugat I dan menjadi beban Tergugat I jadi harus dibayarkan dan dibebankan kepada para pemilik Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court;
15. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 ayat (3) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:
- “Penyelenggara pembangunan wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian bersama dalam bentuk dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas:
- a. Batas satuan yang dapat dipergunakan secara terpisah untuk perseorangan;
 - b. Batas dan uraian atas bagian bersama dan benda bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
 - c. Batas dan uraian tanah bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan;
16. Bahwa menurut Pasal 30 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi:
- Ayat (1): “Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah

Halaman 7 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 7



Daerah sesuai dengan peruntukannya.”;

Ayat (2): “Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:

- a. sertifikat hak atas tanah;
- b. fatwa peruntukan tanah;
- c. rencana tapak;
- d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari sebuah rumah susun;
- e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- f. gambar rencana menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;

17. Bahwa menurut Pasal 9 ayat (2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

Sertifikat 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;

18. Bahwa menurut Pasal 31 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi:

Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama serta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;

19. Bahwa menurut Pasal 35 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:

Ayat (1): “Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan



permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dengan menyerahkan gambar-gambar dan ketentuan teknis yang terperinci.”;

Ayat (2): “Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan perizinan yang telah diterbitkan”;

Ayat (3): “Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:

- a. Tata cara pemanfaatan penggunaan, pemeliharaan, perbaikan dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
- b. Uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola dan pihak-pihak lain yang berkepentingan;

20. Bahwa menurut Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi sebagai berikut:

“Penyelenggara Pembangunan yaitu Tergugat I wajib memisahkan rumah susun atas satuan rumah rumalr susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, kriteria dan batas-hatasnya dalam arah vertikal dan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 dengan penyesuaian seperlunya sesuai kenyataan yang dilakukan dengan pembuatan akta pemisahan”;

21. Bahwa sesuai dengan, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 35 ayat (3), dan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, serta Pasal 7 ayat (3) dan Pasal 9 ayat (2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun maka sangatlah penting diberikannya pertelaan untuk memisahkan batas-batas mana yang merupakan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama untuk dipergunakan sesuai dengan peruntukannya serta dapat menunjukkan dengan jelas pula mana yang menjadi milik pribadi. selain itu dengan adanya pertelaan baru diketahui berapa besar biaya rekomendasi status HPL kepada pihak Pemda DKI;

22. Bahwa menurut Ketentuan Umum Pasal 1 sub 4, 5, dan 6 Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang dimaksud dengan:



- a. "Bagian Bersama" adalah bagian rumah susun yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam kesatuan fungsi dengan satuan-satuan rumah susun;
- b. "Benda Bersama" adalah benda yang bukan merupakan bagian rumah susun, tetapi yang dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama;
- c. "Tanah Bersama" adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah yang di atasnya berdiri rumah susun dan ditetapkan batasnya dalam persyaratan izin bangunan;

Dalam sub a terlihat jelas bahwa bagian bersama merupakan bagian yang dipergunakan bersama antar pemilik apartemen, hal ini justru disalahgunakan oleh Tergugat I dengan seenaknya saja telah mensertifikatkan ruang serba guna serta ruang lobby barat dan ruang lobby timur yang terdapat dalam Apartemen Mangga Dua Court yang seharusnya menjadi fasum dan fasos sesuai dengan Pasal 27 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun yang berbunyi: (bukti P-12);

"Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku;

23. Bahwa dari Pasal-Pasal tersebut di atas menjelaskan juga bahwa pertelaan sangat penting untuk diberikan pada para pemilik dan sudah seharusnya pertelaan diberikan bersamaan dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), tetapi hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I, maka dari itu Penggugat secara langsung meminta pertelaan kepada BPN selaku Tergugat III dengan cara melayangkan surat tertulis, namun Tergugat III tidak memberikannya (bukti P-13);
24. Bahwa sampai saat kasus ini diajukan ke Pengadilan, Penggugat I dan Penggugat II masih belum menerima Pertelaan yang seharusnya diberikan bersamaan pada saat penyerahan sertifikat hak milik dan tidak terpisah oleh Tergugat I sebagai developer dan diberikan kepada masing-masing pemilik di Rumah Susun Hunian Mangga Dua Court. (Lihat Pasal 30, Pasal 31, *juncto* Pasal 35, Pasal 39 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun);
25. Bahwa mohon akta sampai sudah lebih kurang 15 (lima belas) tahun, pertelaan yang wajib diberikan kepada para pemilik apartemen (strata title) di Apartemen Mangga Dua Court sampai saat ini masih juga belum diberikan oleh Tergugat I. pelanggaran yang dilakukan oleh Pihak Tergugat



I tersebut menyebabkan ketidakjelasan mana yang merupakan batas pemilik (Tergugat I), mana yang batas milik bersama, dan mana yang merupakan batas para pemilik hunian;

26. Bahwa sampai saat kasus ini diajukan ke Pengadilan pun, Penggugat I dan Penggugat II masih belum menerima pertelaan yang seharusnya diberikan bersamaan pada saat penyerahan sertifikat hak milik dan tidak terpisah oleh Tergugat I sebagai developer, sehingga mengakibatkan tidak jelasnya berapa besar biaya yang harus dibayarkan oleh pemilik hunian kepada PPRS dan PPRS kepada Pemda DKI;
27. Bahwa mengingat sangat pentingnya pertelaan tersebut sebagai dasar penentuan mana yang merupakan bagian bersama, benda bersama, tanah bersama maka akibat tidak diberikan oleh Tergugat I, hal tersebut menyulitkan untuk menentukan secara pasti berapa besar biaya yang harus dikeluarkan oleh para pemilik. Di samping itu, karena tidak adanya pertelaan, maka setiap pemegang strata title di Apartemen Mangga Dua Court mengalami kerugian sehingga tidak dapat mengetahui, menikmati, memakai fasilitas bersama berupa: ruang serba guna, ruang lobby barat dan timur, dan ruang lainnya yang merupakan milik bersama sesuai dengan Pasal 27 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. (Lihat bukti P-12);
28. Bahwa disamping itu juga pertelaan ini sangat penting untuk menentukan secara pasti berapa besarnya NPP (Nilai Perbandingan Proporsional) masing-masing pemegang Hak Strata Title;
29. Bahwa NPP ini perlu untuk kepastian menentukan berapa besar biaya perpanjangan HGB (sertifikat) dan juga berapa besarnya pajak yang harus dibayar oleh masing-masing pemegang Hak Strata Title;
30. Bahwa karena hal tersebut dalam point 23 yang mana menyulitkan bagi Penggugat dan para pemilik hunian untuk membayar perpanjangan sertifikat hak kepemilikannya dengan pembayaran secara subjektif maka para pemilik hunian merasa dianaktirikan oleh para Tergugat yang tidak sesuai asas hukum yang mengatakan bahwa terdapat *"equity before the law"*, yang seharusnya ada dan berlaku pada masing-masing pihak, yaitu pihak Penggugat maupun Tergugat;
31. Bahwa sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:
"Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat:
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
 2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;



3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Juncto Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”;

Dengan demikian sesuai dengan Pasal 1320 *juncto* 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berarti perjanjian tentang jual-beli ini menjadi tidak sah;

32. Bahwa sesuai Pasal 1338 ayat (3) KUHPERdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”;

Tergugat I dan Tergugat II sejak awal penawaran Apartemen Mangga Dua Court tidak pernah menyebutkan secara lisan maupun tulisan kepada para pembeli serta tidak pernah secara transparan menyebutkan bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah HGB di atas HPL, tapi pada saat jual beli yang diperlihatkan dijual kepada para pembeli adalah HGB MURNI, oleh karena itu terlihat perjanjian tersebut dilaksanakan dengan iktikad tidak baik. Pelaksanaan jual beli ini dilaksanakan dengan iktikad tidak baik karena ada hal mendasar yang disembunyikan oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu menyembunyikan status kepemilikan strata title, yang seharusnya dijual oleh Tergugat I yaitu HGB di atas HPL tetapi dikatakan HGB Murni sehingga iktikad tidak baik dari Tergugat I terlihat. Bahkan Tergugat IV sebagai pejabat pemerintah telah ikut serta melakukan kecurangan dengan cara menyembunyikan pertelaan dan ikut menyembunyikan status sebenarnya kepada para pemilik Apartemen Mangga Dua Court;

33. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V juga telah melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPERdata yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”;

Karena itu, sesuai dengan Pasal ini maka Tergugat I dan Tergugat II harus mengganti kerugian kepada Penggugat;

34. Bahwa selain melanggar pasal-pasal tersebut di atas, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melanggar Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dimana para pemilik



Apartemen Mangga Dua Court sebagai pembeli suatu barang (berupa unit apartemen) adalah konsumen yang berhak memperoleh perlindungan sebagaimana layaknya seorang konsumen;

35. Bahwa sesuai dengan Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (4) Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang dimaksud dengan:

Ayat (1): "Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen";

Ayat (2): "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.";

Ayat (3): "Barang adalah setiap benda, baik berwujud maupun tidak berwujud, baik bergerak maupun tidak bergerak, dapat dihabiskan maupun tidak dapat dihabiskan, yang dapat untuk diperdagangkan, dipakai, dipergunakan, atau dimanfaatkan oleh konsumen.";

36. Bahwa sesuai dengan Pasal 4 huruf b, c, h Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang berbunyi sebagai berikut:

Hak Konsumen adalah:

Pasal 4 huruf b:

"hak untuk memilih barang dan/atau jasa serta mendapatkan barang dan/atau jasa tersebut sesuai dengan nilai tukar dan kondisi serta jaminan yang dijanjikan";

Pasal 4 huruf c:

"hak atas informasi yang benar, jelas dan jujur mengenai kondisi dan jaminan barang dan/atau jasa";

Pasal 4 huruf h:

"hak untuk mendapatkan kompensasi, ganti rugi dan/atau penggantian, apabila barang dan/atau jasa yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian atau tidak sebagaimana mestinya";

37. Bahwa sesuai dengan Pasal 7 huruf g *juncto* Pasal 9 ayat (1) huruf f Undang Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 7 huruf g:

"kewajiban pelaku usaha adalah: memberi kompensasi, ganti rugi dan/atau, penggantian apabila barang dan/atau jasa yang diterima atau dimanfaatkan tidak sesuai dengan perjanjian";



Pasal 9 ayat (1) huruf f:

“Pelaku usaha dilarang menawarkan, mempromosikan, mengiklankan suatu barang dan/atau jasa secara tidak benar, dan/atau seolah-olah: barang tersebut tidak mengandung cacat tersembunyi”;

Maka sesuai dengan pasal ini, Penggugat berhak mendapat ganti rugi akibat status kepemilikan tanah yang mengandung cacat tersembunyi di dalamnya dimana status tanah kepemilikan strata title HGB di atas HPL dikatakan HGB murni;

38. Bahwa terlihat dengan jelas, perbuatan Tergugat I beserta Tergugat II, Tergugat III, yang IV dan Tergugat V menyembunyikan keadaan sebenarnya tentang status HGB di atas HPL dengan menyatakan bahwa status strata title yang dijual oleh Tergugat I kepada para pembeli strata title adalah strata title yang berstatus HGB, merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
39. Bahwa adapun pemalsuan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II adalah status tanah yang sebenarnya berstatus HGB di atas HPL dikatakan sebagai HGB murni;
40. Bahwa perbuatan melawan hukum dan kecurangan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan cara menyembunyikan pertelaan dari para pemilik Apartemen Mangga Dua Court serta berubahnya status kepemilikan yang tadinya HGB murni menjadi HGB di atas HPL telah dilaporkan oleh sebagian para pemilik hunian kepada Polri Daerah Metro Jaya serta kepada Markas Besar Kepolisian Negara RI dan telah diterima oleh pihak yang berwenang (bukti P-14);
41. Bahwa akibat dari status kepemilikan tanah dari para pemilik apartemen yang merosot yaitu dari HGB murni menjadi HGB di atas HPL dan tidak diberikannya pertelaan sehingga menyebabkan kerugian bagi para pemilik apartemen baik kerugian materiil maupun immaterial;

A. Materiil

Tergugat I dan Tergugat II yang telah melakukan perbuatan melawan hukum serta menyembunyikan pertelaan dari Para Pemilik Apartemen yang jika diperkirakan perhitungan kerugiannya adalah sebesar Rp467.606.824.366,00 (empat ratus enam puluh tujuh miliar enam ratus enam juta delapan ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah), dengan rincian sebagai berikut (bukti P-15);

a. Nilai Kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah:

$$= \text{Luas tanah} \times \text{harga apartemen/m}^2;$$



$$= 22.780 \text{ m}^2 \times \text{Rp}20.095.359,97;$$

= Rp457.772.300.116,00 (empat ratus lima puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu seratus enam belas rupiah);

** Harga apartemen diperoleh dari:

= harga apartemen/ m^2 pada saat pembelian apartemen sesuai dengan AJB x Kenaikan NJOP pada saat pembelian apartemen (1992) sampai dengan NJOP saat ini (2006/2007);

$$= (\text{Rp}295.520.000,00/150 \text{ m}^2) \times (\text{Rp}9.645,00 \times \pm \text{Rp}945.000,00);$$

$$= \text{Rp}1.970.133,33/\text{m}^2 \times (\pm 10.2);$$

$$= \text{Rp}20.095.359,97;$$

** Kenaikan rata-rata NJOP tiap tahun $\pm \text{Rp}580.000,00$;

b. Biaya rekomendasi HPL kepada Pemda DKI (untuk perpanjangan satu kali):

$$= 5\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP (Tahun 2006/2007 dan tiap tahun naik)};$$

$$= 5\% \times 9.003 \text{ m}^2 \times \text{Rp}9.645.000,00;$$

= Rp4.341.696.750,00 (empat miliar tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus Sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);

c. Biaya rekomendasi pengalihan nama jual beli untuk transaksi jual beli:

$$= 2,5\% \times \text{luas tanah} \times \text{NJOP Tanah};$$

$$= 2,5\% \times 22.780 \text{ m}^2 \times \text{Rp}9.645.000,00;$$

= Rp5.492.827.500,00 (lima miliar empat ratus Sembilan puluh dua juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);

B. Immateriil

Penggugat telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian $\pm \text{Rp}500.000.000,00$ (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari Rp70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah), dengan rincian sebagai berikut:

Total kerugian immateriil:

$$= \text{Jumlah ruang apartemen} \times \text{nilai kerugian immaterial/unit};$$

$$= 140 \text{ unit} \times \pm \text{Rp}500.000.000,00;$$

$$= \pm \text{Rp}70.000.000.000,00 \text{ (tujuh puluh miliar rupiah)};$$

42. Bahwa bunga akibat kerugian yang telah diderita oleh para pemilik apartemen selama lebih kurang 15 tahun, diperkirakan sebesar Rp420.846.141.929,00 (empat ratus dua puluh miliar delapan ratus empat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu Sembilan ratus dua puluh Sembilan rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

= Bunga/tahun x jangka waktu x total biaya ganti rugi;

= 6% x (± 15 tahun) x Rp467.606.824.366,00;

= Rp420.846.141.929,00 (empat ratus dua puluh miliar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah);

43. Bahwa melihat dan memperhatikan tindakan-tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga terlihat adanya iktikad tidak baik dari para Tergugat, sehingga adalah sangat beralasan jika Penggugat khawatir ganti rugi tidak akan diperoleh dan ada kekhawatiran yang sangat mendasar Tergugat I dan Tergugat II akan mengalihkan harta-harta mereka sehingga mereka dapat terhindar dari adanya tuntutan hukum, untuk membayar ganti rugi;
44. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas maka Majelis Hakim Yang Terhormat dapat melihat dengan jelas Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan kecurangan disertai perbuatan melawan hukum dengan tidak menghiraukan undang-undang serta peraturan-peraturan yang berlaku di Indonesia, sehingga hal ini sangat merugikan para pemegang strata title dan juga Pemda DKI sendiri, karenanya mohon agar dapat kiranya meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan Tergugat II berupa:
- a. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jalan MH. Thamrin Nomor 51, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Plaza BII;
 - b. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jalan Mangga Besar VIII Nomor 08, Jakarta Barat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Bank BII;
 - c. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jalan Ir. Juanda Nomor 37, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Bank BII;

Halaman 16 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 16



d. Satu unit bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak dimana bangunan rumah tersebut berdiri yang terletak di alamat Jalan Sultan Syahrir Nomor 12 B Kecamatan Menteng RT. 005/001, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan rumah tersebut;

Dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;

45. Bahwa untuk menjamin dibayarnya kerugian Penggugat, mohon agar dapat kiranya Majelis hakim menetapkan nilai ganti kerugian dalam nilai rupiah yang sama dengan nilai emas pada saat putusan ini berkekuatan tetap;
46. Bahwa mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
47. Bahwa mohon juga ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari dihitung sejak tanggal putusan ini ditetapkan;

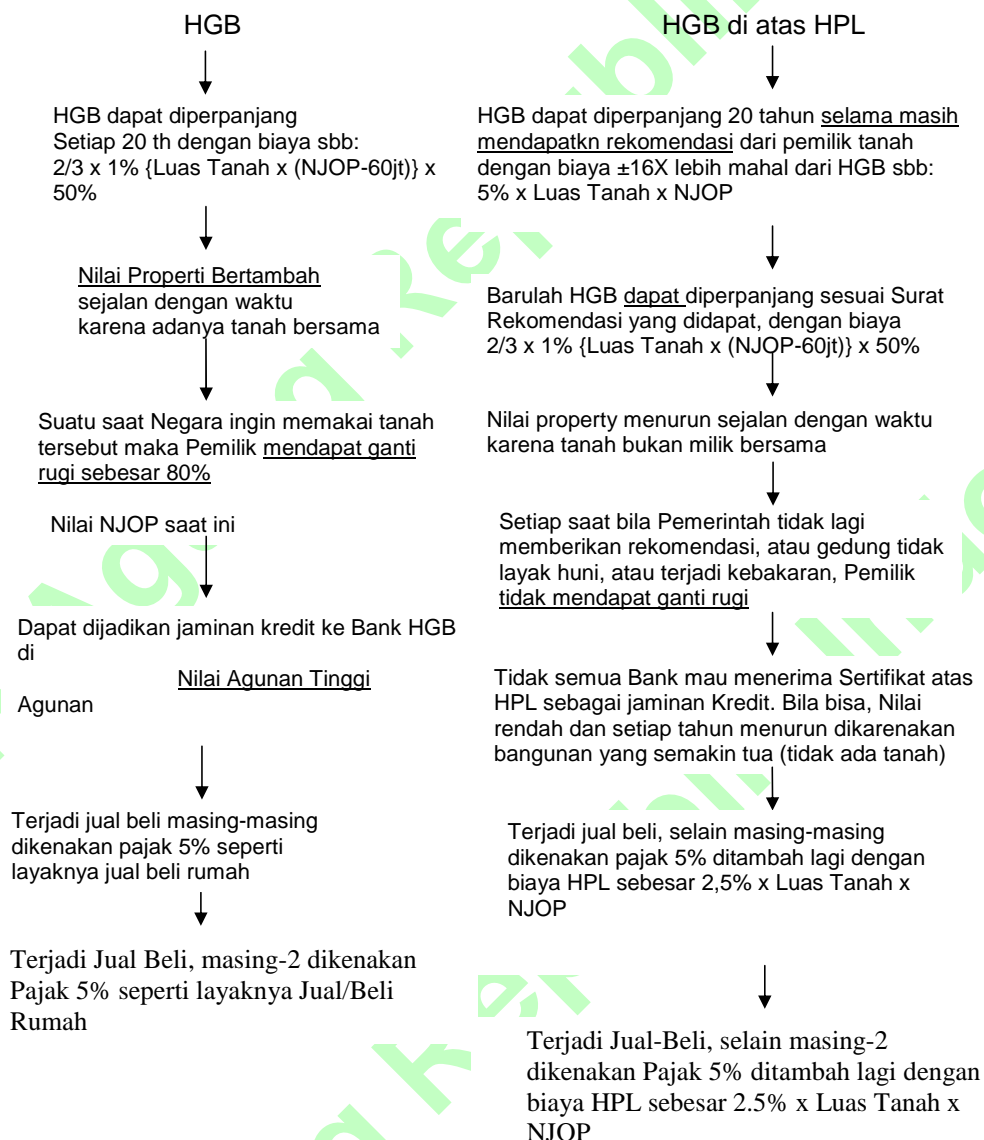
Dalam Provisi:

1. Bahwa Penggugat mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan dalam provisi, sementara gugatan ini sedang berjalan dan belum mendapatkan kepastian hukum yang tepat, memerintahkan penundaan pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL (Hak Pengelolaan) untuk perpanjangan sertifikat HGB (hak guna bangunan), sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
2. Bahwa adapun dasar dimohonkannya penundaan dalam putusan provisi ini akibat dari tidak jelasnya status kepemilikan sertifikat Strata Title sampai saat ini, terutama mengenai batas mana yang menjadi milik bersama dan mana yang menjadi milik pribadi, dan atas dasar apa perhitungan biaya yang harus dikeluarkan oleh tiap-tiap pemilik Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court;
3. Bahwa ketidakjelasan ini disebabkan karena adanya cacat tersembunyi pada saat penjualan Strata Title di Apartemen Mangga Dua ini, yaitu pada saat Tergugat I menjual ruang-ruang Strata Title ini dengan status bukti kepemilikan berupa Sertifikat Strata Title dengan status HGB murni; (Lihat bukti P-1 & Lihat bukti 6);
4. Bahwa setelah lebih kurang 15 tahun, ketika para pemilik hunian pemegang Strata Title ini mau memperpanjang, ternyata status kepemilikannya berubah dari HGB Murni menjadi HGB di atas HPL (bukti P-7), sehingga nilai jual-beli merosot dan kepastian hukum bagi pemilik menjadi tidak pasti,



karena Strata Title yang dimiliki adalah hanya di atas Hak Pengelolaan (HPL);

5. Bahwa sebagai akibat dari adanya perubahan status ini, maka terjadi juga perubahan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pemegang Hak Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court ini;
6. Bahwa dari adanya perbedaan-perbedaan yang Penggugat jabarkan di atas jelas terlihat bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum.
7. Bahwa peningkatan biaya yang harus dikeluarkan oleh para pemilik Apartemen meningkat menjadi 1600% (seribu enam ratus persen) dengan perbandingan pengeluaran yang sangat besar (lihat skema di bawah ini);





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa disamping perbuatan melawan hukum yang diuraikan di atas, terdapat pula perbuatan melawan hukum lagi yang dilakukan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yaitu berupa pelanggaran Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun serta PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
9. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat ini, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, adalah mereka secara bersama-sama membuat alasan yang dicari-cari yaitu menyembunyikan pertelaan yang termasuk di dalamnya gambar Pertelaan, Uraian Pertelaan, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal sesuai dengan Pasal 39 PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun;
10. Bahwa karena dari pertelaan inilah baru dapat diketahui dengan jelas berapa besar dan dimana letaknya dan juga status kepemilikan Strata Title ini. Setelah ada pertelaan ini barulah dapat dihitung dengan adil dan benar berapa biaya-biaya yang harus dikeluarkan oleh tiap-tiap pemilik hunian Strata Title ini;
11. Bahwa pertelaan ini sangat penting untuk diperiksa dan dimiliki oleh para pemilik Strata Title ini karena khususnya ruang-ruang Strata Title ini mempunyai letak yang unik, karena sertifikat Strata Title ini mempunyai letak yang unik, karena sertifikat Strata Title ini merupakan pemberian hak kepemilikan kepada pemilik ruang Strata Title, yaitu ruang bangunan yang terpisah dari tanah secara horizontal. Sehingga jika tidak ada pertelaan akan sangat sulit bagi para pemilik dan juga bagi Pemda DKI *in casu* Biro Perlengkapan DKI untuk mengetahui dan menentukan luas bangunan yang harus dikenakan pajak bangunan. Dan juga akan sangat sulit Biro Perlengkapan DKI mengontrol apakah luas bangunan-bangunan yang dibangun kemudian oleh Tergugat I adalah sesuai dengan peruntukannya;
12. Bahwa karena itu Penggugat I dan Penggugat II mohon juga agar diputus dalam provisi, Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV harus memperlihatkan asli pertelaan tersebut di Persidangan sebelum masuk pada pemeriksaan pokok perkara;
13. Bahwa dengan adanya pertelaan ini, baru dapat ditentukan cara perhitungan biaya rekomendasi yang harus dibayar, apakah perhitungannya berdasarkan luas tanah yang melekat pada bangunan dan ruang di atasnya atau perhitungannya hanya dilakukan berdasarkan luas ruangan yang dimiliki berdasarkan pertelaan;

Halaman 19 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



14. Bahwa karena tidak adanya pertelaan, sehingga tidak dapat ditentukan besarnya jumlah pembayaran yang harus dilakukan oleh tiap-tiap pemegang hak atau pemilik Strata Title di Apartemen Mangga Dua Court, karena tidak jelas batasan luas masing-masing Strata Title yang ada. Dengan demikian Penggugat mohon agar dapat kiranya Pengadilan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun juga dan atau penagihan-penagihan pembayaran biaya rekomendasi HGB di atas HPL selama perkara ini berjalan dan belum berkekuatan hukum pasti, karena belum jelasnya status Strata Title yang dipersengketakan, apakah berstatus HGB murni atau berstatus HGB di atas HPL;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para 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 untuk tidak melakukan perbuatan hukum apapun termasuk segala perintah pembayaran biaya rekomendasi dari pemegang HPL untuk perpanjangan sertifikat HGB, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;
3. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV untuk menyerahkan dan membuka pertelaan secara transparan kepada Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk mengembalikan status hak kepemilikan semula kepada para Pemilik Rumah Susun Hunian yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court pada status semula yaitu HGB murni;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V mentaati putusan dan mengakui Sertifikat HGB murni yang telah diserahkan pada masing-masing pemilik Strata Title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court, seperti status semula yaitu HGB murni kepada masing-masing pemilik Strata Title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court;



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menanggung segala biaya yang timbul guna proses pengembalian status Sertifikat HGB di atas HPL kembali ke status semula yaitu HGB murni kepada masing-masing pemilik Strata Title yang berdomisili di Apartemen Mangga Dua Court;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi immateriil kepada Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court. Penggugat dan para pemilik apartemen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik Apartemen Mangga Dua Court mulai dari perkara ini berjalan sampai selesai lebih kurang 8 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian \pm Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah)/bulan per unit maka total kerugian immateriil yang diderita Penggugat dan para pemilik apartemen tidak kurang dari Rp40.320.000.000,00 (empat puluh miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
Total kerugian immaterial:
 $= 140 \text{ unit} \times \pm \text{Rp}3.000.000,00 \times (8 \text{ tahun} \times 12 \text{ bulan});$
 $= 140 \text{ unit} \times \pm \text{Rp}3.000.000,00 \times 96 \text{ bulan};$
 $= \pm \text{Rp}40.320.000.000,00$ (empat puluh miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. 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;

Bila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain terhadap tuntutan primair dari Penggugat, mohon Majelis Hakim yang terhormat untuk mempertimbangkan tuntutan Subsidaire sebagai berikut:

Subsidaire:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi materiil akibat dari hilangnya status kepemilikan tanah (karena status tanah tetap HGB di atas HPL) para pemilik Apartemen Mangga Dua Court yaitu sebesar Rp467.606.824.366,00 (empat ratus enam puluh tujuh miliar enam ratus enam juta delapan ratus dua puluh empat ribu tiga ratus enam puluh enam rupiah), dengan rincian sebagai berikut:



- a. Nilai Kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah:
- = Luas Tanah X Harga Apartemen/m²;
 - = 22.780 m² X Rp20.095.359,97;
 - = Rp457.772.300.116,00 (empat ratus lima puluh tujuh miliar tujuh ratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu seratus enam belas rupiah);
 - ** Harga Apartemen diperoleh dari:
 - = Harga Apartemen/m² pada saat pembelian apartemen sesuai dengan AJB x Kenaikan NJOP pada saat pembelian apartemen (1992) sampai dengan NJOP saat ini (2006/2007);
 - = (Rp295.520.000,00/150 m²) X (Rp9.645.000,00: Rp945.000,00);
 - = Rp1.970.133,33/m² X (±10.2);
 - = Rp20.095.359,97;
 - ** Kenaikan rata-rata NJOP tiap tahun: ±Rp580.000,00;
- b. Biaya Rekomendasi HPL kepada Pemda DKI (untuk perpanjangan satu (1) kali):
- = 5% X Luas Tanah X NJOP (Tahun 2006/2007 dan tiap tahun naik);
 - = 5% X 9.003 m² X Rp9.645.000,00;
 - = Rp4.341.696.750,00 (empat miliar tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
- c. Biaya Rekomendasi Pengalihan Nama Jual Beli untuk setiap transaksi jual beli:
- = 2,5% x Luas Tanah x NJOP Tanah;
 - = 2,5% x 22.780 m² x Rp9.645.000,00;
 - = Rp5.492.827.500,00 (lima miliar empat ratus sembilan puluh dua juta delapan ratus dua puluh tujuh ribu lima ratus rupiah);
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat dan Para Pemilik Apartemen. Penggugat dan para pemilik apartemen telah menghabiskan pikiran, tenaga, biaya, dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang penderitaan Penggugat dan para pemilik apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yang masing-masing mengalami kerugian ± Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) adalah tidak kurang dari Rp70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
- Total kerugian immaterial:
- = Jumlah ruang apartemen x nilai kerugian immateriil/unit;
 - = 140 unit x ± Rp500.000.000,00;
 - = ± Rp70.000.000.000,00 (tujuh puluh miliar rupiah);



5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar bunga akibat kerugian yang telah diderita para pemilik Apartemen selama lebih kurang 15 tahun, yaitu sebesar Rp420.846.141.929,00 (empat ratus dua puluh miliar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah), dengan rincian sebagai berikut:
 - = Bunga/tahun x Jangka waktu x total biaya ganti rugi;
 - = $6\% \times (\pm 15 \text{ tahun}) \times \text{Rp}467.606.824.366,00$;
 - = Rp420.846.141.929,00 (empat ratus dua puluh miliar delapan ratus empat puluh enam juta seratus empat puluh enam juta seratus empat puluh satu ribu sembilan ratus dua puluh sembilan rupiah);
6. Meletakkan sita jaminan terhadap harta-harta milik Tergugat I dan Tergugat II karena adanya kekhawatiran dari Penggugat bahwa harta-harta tersebut akan dipindahtangankan pada pihak lain oleh Tergugat I dan Tergugat II yaitu berupa:
 - a. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jalan MH. Thamrin Nomor 51, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang sempat dikenal dengan nama Plaza BII;
 - b. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jalan Mangga Besar VIII Nomor 08, Jakarta Barat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gudang tersebut, yang setempat dikenal dengan nama Bank BII;
 - c. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak dimana bangunan gedung tersebut berdiri yang terletak di Jalan Ir. Juanda Nomor 37, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan gedung tersebut yang setempat dikenal dengan nama Bank BII;
 - d. Satu unit bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak dimana bangunan rumah tersebut berdiri yang terletak di Jalan Sultan Syahrir Nomor 12B Kecamatan Menteng RT 005/001, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan bangunan rumah tersebut;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;



8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum pasti;
9. Menetapkan total nilai ganti rugi beserta bunga yang ditetapkan Hakim adalah sama dengan nilai emas pada saat putusan ini berkekuatan pasti;
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk mentaati putusan dan membayar seluruh biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng;

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

Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Eksepsi:

I. *Error in persona*

II.A. Terhadap Tergugat II sesuai Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995

Bahwa Para Penggugat telah salah sasaran terhadap orang yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini yaitu dengan menarik Tergugat II (Muktar Widjaja) sebagai pihak dalam perkara ini berdasarkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa Tergugat II tidak dapat ditarik dalam perkara ini karena kedudukan Tergugat II sesuai dengan ketentuan Pasal I angka 4 dan Pasal 82 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan adalah sebagai perwakilan atau kuasa menurut hukum (*wettelijke vertegenwoordig*) atau *legal mandatory* (*legal representative*). Sehingga dengan demikian adalah fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi apabila ditariknya Tergugat II dalam perkara ini, mengakibatkan gugatan Para Penggugat menjadi cacat formil karena tidak sesuai dan bahkan sangat bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada sebagaimana yang diatur dalam ketentuan Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan;
- b. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (6) Undang Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan (PT), dijelaskan. Suatu PT apabila Akta Pendiriannya telah mendapat pengesahan dari



Menteri, maka PT tersebut telah memiliki legitimasi sebagai badan hukum (*legal entity*). Sehingga oleh karenanya apabila di kemudian hari terjadi sengketa atas PT dimaksud dengan pihak lain, maka yang dapat bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat (dalam sengketa dimaksud) adalah PT itu sendiri;

- c. Bahwa dalil tersebut di atas sesuai dengan putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 436 K/Sip/1973, yang kaedah hukum sebagai berikut:

"Apabila Perseroan Terbatas melakukan wanprestasi, yang harus dituntut adalah Perseroan Terbatas";

- d. Bahwa putusan Mahkamah Agung tersebut di atas juga diperkuat oleh putusan Mahkamah Agung (MA) lainnya, yaitu putusan Mahkamah Agung (MA) Nomor 480 K/Sip/1973, yang kaedah hukum 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 berdasarkan uraian di atas tampak jelas apabila ditariknya Tergugat II (dalam kapasitasnya sebagai direktur) sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat bertentangan dengan kaedah dan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang perseroan (Perseroan Terbatas). Sehingga karenanya gugatan Para Penggugat senyatanya adalah menjadi cacat formil; Bahwa karena gugatan Para Penggugat bersifat cacat formil, maka sudah selayaknya apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan segera mengeluarkan Tergugat II sebagai pihak dari perkara ini;

- II.B. Terhadap Tergugat I berdasarkan kewenangan yang dimilikinya;

Bahwa selain itu juga, gugatan Para Penggugat telah salah sasaran terhadap ditariknya Tergugat I (PT. Duta Pertiwi, Tbk) sebagai pihak yang dituntut atas suatu Perbuatan Melawan Hukum "karena adanya perubahan status atas alas hak dari SHMSRS Apartemen Mangga Dua Court yang dahulu HGB Murni menjadi HGB di atas HPL";



Karena Tergugat I adalah Badan Hukum swasta yang tidak mempunyai kewenangan untuk membuat dan merubah status alas hak atas tanah dari HGB di atas HPL menjadi HGB sebagaimana yang dituntut oleh Para Penggugat. Sehingga karenanya adalah wajar dan cukup beralasan apabila dalil dan tuntutan Para Penggugat yang demikian itu adalah tidak dilandaskan pada alas Hukum yang jelas dan senyatanya telah salah menarik Tergugat I dalam perkara ini dan menuntutnya untuk melakukan suatu tindakan hukum diluar wewenang dan kemampuannya;

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka terungkap fakta hukum apabila Para Penggugat telah salah sasaran terhadap pihak yang layak dituntut atas terjadinya perubahan status alas hak atas tanah HGB menjadi HGB di atas HPL. Karena sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia mengenai pemberian status atas alas hak dari suatu tanah adalah sepenuhnya merupakan kewenangan dari Tergugat IV. Maka sudah selayaknya dan sepantasnya apabila Tergugat I tidak ditarik sebagai pihak dalam sengketa perubahan status alas hak atas tanah dari SHMSRS Mangga Dua Court;

Bahwa oleh karena Para Penggugat telah salah dalam menarik pihak dalam perkara ini, maka dengan demikian adalah fakta yang tidak dapat dibantah lagi, apabila gugatan para Penggugat telah salah sasaran terhadap pihak yang ditarik sebagai pihak dalam sengketa perubahan status alas hak atas tanah dari HGB menjadi HGB di atas HPL. Sehingga karenanya gugatan Para Penggugat yang demikian harus ditolak atau;

II. Gugatan Kabur (*exceptio obscurum libellum*)

II.A. Dalil Gugatan kontradiksi satu sama lainnya

Bahwa Para Penggugat pada point 5 dan 6 bagian *posita* surat gugatannya telah mendalilkan bahwa Para Penggugat baru mengetahui status alas hak atas tanah HGB di atas HPL pada tahun 2006, yaitu pada saat Para Penggugat melakukan perpanjangan Sertifikat HGB apartemen Mangga Dua Court. Namun pada point 6 bagian *posita* primairnya Para Penggugat mendalilkan telah menghabiskan waktu, pikiran, tenaga, dan biaya lebih kurang selama 8 tahun. Dengan kata lain Para Penggugat telah menghabiskan waktu, pikiran, tenaga, dan biaya sejak tahun 1999. Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian adalah merupakan dalil gugatan yang tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

konsisten, dan sangat merugikan bagi Tergugat I dalam memberikan jawaban dan atau membantah gugatan Para Penggugat. Karena Tergugat I tidak memahami secara jelas dan pasti perhitungan waktu mana yang dipakai sebagai patokan (dasar) waktu Para Penggugat mengetahui status alas hak atas HGB Mangga Dua Court berada di atas HPL. Apakah pada tahun 2006 atau jauh-jauh hari sebelumnya yaitu pada tahun 1999;

Bahwa oleh karena dalil gugatan Para Penggugat tidak konsisten (inkonsisten), maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat atau menyatakan tidak dapat diterima;

II.B. Petitum tidak sejalan dengan Dalil Gugatan;

Bahwa pada point 31 dan 32 bagian *posita* surat gugatannya. Para Penggugat telah mendalilkan Perjanjian Jual Beli yang dilakukan oleh Para Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah, karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 *juncto* Pasal 1321 serta juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara. Namun anehnya pada bagian *petitum* surat gugatannya Para Penggugat tidak menuntut atau memohon untuk dibatalkannya Jual Beli yang (pernah) dilakukan antara Para Penggugat dengan Tergugat I;

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas mengungkapkan fakta apabila antara isi *posita* dan *petitum* surat gugatan Para Penggugat terdapat ketidaksesuaian satu sama lainnya, dan hal tersebut senyatanya membuat gugatan Para Penggugat mengandung cacat formil, karenanya gugatan Para Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Sebagaimana yang telah ditegaskan dalam salah satu putusan Mahkamah Agung Nomor 67 K/Sip/1975, yang kaedah hukumnya menyatakan:

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

II.C. Hak atas objek gugatan tidak jelas dan Para Penggugat bukanlah Kuasa Bahwa Para Penggugat pada point 41 bagian *posita* dan point 3 maupun point 6 bagian *petitum* surat gugatannya telah mendalilkan telah mengalami kerugian tidak kurang Rp40.320.000.000,00 (empat puluh miliar tiga ratus dua puluh juta rupiah) yang merupakan kerugian



dari seluruh luas lahan apartemen Mangga Dua Court atau kerugian dari seluruh pemilik apartemen Mangga Dua Court;

Bahwa dalil Para Penggugat yang demikian adalah merupakan dalil gugatan yang tidak jelas dan membingungkan karena Para Penggugat tidak menjelaskan secara jelas hak dan hubungan hukum apa yang melandasi sehingga Para Penggugat merupakan pemilik dari seluruh lahan apartemen;

Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak mampu menjelaskan secara jelas dan pasti hak Para Penggugat atas seluruh objek yang disengketakan maka dengan demikian adalah fakta apabila dalil gugatan Para Penggugat yang demikian tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna. Dan surat gugatan Para Penggugat yang demikian dapat diklasifikasikan sebagai surat gugatan yang tidak mempunyai dasar hukum dan harus ditolak sebagaimana yang dikemukakan oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 565 K/Sip/1973 yang kaedah hukumnya menjelaskan:

"Suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak penggugat atas tanah perkara tidak jelas; Bahwa oleh karena tidak jelasnya hak Para Penggugat atas seluruh objek sengketa dalam perkara ini maka dengan demikian secara yuridis formil gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini;

II.D. Sistematika Surat Gugatan Membingungkan

Bahwa dalam bagian *posita* surat gugatannya, Para Penggugat membuat sistematika gugatannya terdiri dari dalam pokok perkara (*posita*) namun keterangan lebih lanjut disebutkan pada bagian positanya *persona standi in judicio* (lihat gugatan Para Penggugat halaman 3 surat gugatannya); Bahwa selanjutnya pada bagian provisi surat gugatannya Para Penggugat belum diserahkan Tergugat I kepada Para Penggugat sehingga Para Penggugat tidak mengetahui seberapa besar biaya perpanjangan yang harus ditanggung Para Penggugat (lihat point 1, 2, 9, 10, 11, 12, 13, dan 14 bagian provisi). Namun pada bagian *posita* provisi nya Para Penggugat menuntut tetap menunda pembayaran biaya perpanjangan HGB di atas HPL hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (lihat dalil point 2 dan 3 bagian provisi gugatan Para Penggugat hal. 30). Hal ini jelas



membingungkan Tergugat I dan Tergugat II karena sesungguhnya apa yang dituntut Para Penggugat pada bagian provisi surat gugatannya (apakah tetap tidak mau membayar biaya perpanjangan meskipun pertelaan sudah diserahkan Tergugat I, atau memang hanya sengaja untuk mengulur-ulur waktu untuk membayar biaya perpanjangan HGB di atas HPL); Bahwa bentuk sistematika gugatan yang demikian jelas-jelas sangat membingungkan bagi Tergugat I, dan hal ini tentunya membuat Tergugat I merasa kesulitan dalam menanggapi, memberikan jawaban atau bantahan atas dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat dalam surat gugatannya. Karena bentuk sistematika gugatan yang diajukan Para Penggugat adalah suatu bentuk sistematika surat gugatan yang tidak lazim, kacau balau dan membingungkan;

Bahwa oleh karena bentuk sistematika surat gugatan Para Penggugat tidak jelas dan membingungkan, maka dengan demikian secara yuridis formil gugatan *a quo* harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon sudi kiranya agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Para Tergugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Tergugat V:

Dalam Eksepsi:

1. Gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*)
 - a. Bahwa gugatan Penggugat di dalam gugatan tidak jelas isi gugatan maupun petitumnya;
 - b. Bahwa di dalam gugatannya Penggugat pada butir 8 menyatakan bahwa Tegugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun, dalil tersebut harus ditolak oleh karena tidak ada kaitannya antara yang menjadi pokok permasalahan yaitu Apartemen Mangga Dua Court dan bukannya masalah Rumah Susun, jadi pelanggaran yang disebutkan tersebut sangatlah mengada-ada dan tidak ada relevansinya antara materi gugatan dengan tuntutan gugatan sehingga gugatan tersebut tidak jelas dan kabur;



c. Bahwa di dalam gugatan Penggugat menyatakan bahwa Tergugat V menyembunyikan pertelaan maupun uraian pertelaan, bahwa dalil tersebut haruslah ditolak oleh karena tidak jelas maksud pertelaan ataupun uraian pertelaan tidak jelas dan tidak dimengerti oleh Tergugat V, pertelaan apa dan uraian pertelaan apa yang dimaksud Penggugat disini tidak jelas, oleh sebab itu gugatan tersebut harus ditolak dan tidak berkualitas;

2. Gugatan Penggugat kurang pihak

Bahwa untuk memperjelas permasalahan serta untuk memudahkan Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo*, maka dalam menanggapi masalah perselisihan di dalam pengelolaan Apartemen Mangga Dua Court sehingga harus dijadikan pihak yang terkait yakni Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Provinsi DKI Jakarta, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta maupun Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;

Tergugat I dan Tergugat II

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa-apa yang dikemukakan sebagai dalil jawaban dalam konvensi di atas, adalah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (integral) dari gugatan rekonvensi di bawah ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah merupakan badan hukum yang telah berdiri sejak tahun 1972 dan telah memperoleh surat pengesahan dari Menteri Kehakiman RI Nomor Y.A.5/116/20 dan telah diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 94 tambahan Nomor 1441 dan terakhir mengalami perubahan sebagaimana yang diumumkan dalam Berita Negara RI Nomor 78 Tambahan Nomor 260 tahun 1999. Karenanya adalah fakta hukum apabila Penggugat Rekonvensi adalah merupakan badan hukum yang dapat bertindak untuk dan atas nama serta kepentingannya sendiri sesuai dengan Undang-undang Nomor 1 tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas;
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Pemda DKI dengan Penggugat Rekonvensi pada tahun 1984. Penggugat Rekonvensi melakukan persiapan pembangunan unit-unit hunian di daerah Mangga Dua yang dikenal dengan sebutan Mangga Dua Court Condominium dan sekarang Apartemen Mangga Dua. Dan untuk kepentingan tersebut di atas Penggugat Rekonvensi memperoleh sertifikat hak guna bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL);



4. Bahwa sebagai perusahaan yang berkinerja baik, sebelum dan atau selama proses pembangunan Mangga Dua Court Condominium (Apartemen Mangga Dua Court) Penggugat Rekonvensi telah melakukan prosedur pengurusan segala perizinan guna melengkapi ketentuan persyaratan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh perundang-undangan yang ada, termasuk juga Penggugat Rekonvensi dalam membangun unit-unit hunian juga terlebih dahulu telah memenuhi persyaratan yang berhubungan dengan rancang bangun seperti struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kenyamanan, dan lain sebagainya;
5. Bahwa setelah semua persyaratan dan perizinan yang ditentukan peraturan perundang-undangan diperoleh Penggugat Rekonvensi dari pihak terkait, maka tindakan Penggugat Rekonvensi selanjutnya adalah memasarkan dan menjual unit-unit bangunan dari satuan rumah susun di Apartemen Mangga Dua Court;
6. Bahwa berdasarkan uraian singkat sebagaimana yang telah dijelaskan pada point 1 s/d 5 di atas mengungkapkan fakta apabila Penggugat Rekonvensi di dalam melaksanakan pembangunan, pemasaran dan penjualan unit-unit hunian satuan rumah susun telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Dan senyatanya tidak ada satupun tindakan Penggugat Rekonvensi yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang ada mengenai rumah susun maupun peraturan perundang-undangan lainnya;
Tentang Pembeli yang beriktikad buruk (jahat);
7. Bahwa dalam dalil surat gugatannya Para Tergugat Rekonvensi telah mendalilkan bahwa mereka tidak mengetahui status tanah berupa HGB di atas HPL dan selanjutnya ketidaktahuan mereka tersebut Para Tergugat Rekonvensi telah mempermasalahkan Tergugat III Konvensi karena tidak memberitahukan kepada Para Tergugat Rekonvensi terlebih dahulu mengenai status hak tanah yang akan dibeli;
Bahwa dalil Para Tergugat Rekonvensi yang demikian sesungguhnya adalah suatu dalil yang tidak berlandaskan hukum dan juga merupakan dalil gugatan hanya bersifat untuk mencari-cari kambing hitam (kepada pihak mana ?) kesalahan dimaksud dapat dituduhkan. Karena adalah fakta hukum yang tidak dapat dipungkiri lagi apabila Tergugat III Konvensi dalam melaksanakan tugas dan fungsinya sebagai Notaris dan atau Pejabat Pembuat Akta Tanah tentunya telah memberitahukan secara rinci mengenai hal-hal yang harus dijelaskan oleh seorang Notaris dan atau PPPAT kepada



calon pembeli/penerima hak atas satuan rumah susun sebelum melangsungkan suatu akta perikatan jual beli dan akta jual belinya yang menyangkut terdiri dari:

- Tentang Legalitas Penyelenggara Pembangunan rumah susun/ developer;
- Tentang kelengkapan izin pembangunan Tentang Legalitas sertifikat Satuan Rumah Susun;

8. Bahwa demikian pula halnya, apabila Para Penggugat menyatakan tidak mengetahui status alas hak atas tanah dari bangunan unit hunian satuan rumah susun yang ingin dibelinya namun Para Penggugat tetap membeli unit hunian dari bangunan dimaksud. Maka dengan demikian adalah fakta Para Penggugat dapat diklasifikasikan sebagai pembeli yang bersifat ceroboh. Yaitu pembeli dengan cara tergesa-gesa (ceroboh) dan tidak menghiraukan kembali prinsip kehati-hatian dalam melakukan pembelian suatu barang yang akan dibelinya;

9. Bahwa tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang tidak meneliti lebih seksama dari status alas hak atas satuan unit-unit bangunan satuan rumah susun yang akan dibelinya adalah merupakan tindakan ceroboh dari Para Tergugat Rekonvensi sendiri. Dan terhadap tindakan Para Tergugat Rekonvensi tersebut telah diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Sip/1989 tanggal 22 Oktober 1972 yang kaedah hukumnya menjelaskan:

“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beriktikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ia telah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status atas tanah berperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”;

Sehingga oleh karenanya berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung RI tersebut Para Tergugat Rekonvensi tidak perlu diberikan perlindungan hukum atasnya;

10. Bahwa sehingga dengan demikian dalil pertanggungjawaban atas ketidaktahuan Para Tergugat Rekonvensi atas status tanah yang dilimpahkan kepada Tergugat III Konvensi sehingga menuntut Penggugat Rekonvensi (karena juga dianggap tidak memberitahu terlebih dahulu kepada Para Tergugat Rekonvensi), untuk mengganti segala kerugian yang diderita Para Tergugat Rekonvensi adalah merupakan dalil gugatan dan tuntutan yang tidak disandarkan pada alas hukum yang jelas, benar dan tepat. Karena ketidaktahuan Para Tergugat Rekonvensi sepenuhnya adalah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat dari sikap ceroboh dari Para Tergugat Rekonvensi sendiri. Dan akibat yang ditimbulkan atas sikap kecerobohan Para Tergugat Rekonvensi tersebut, Para Tergugat Rekonvensi tidak dapat mempersalahkan pihak manapun juga. Dan apabila Para Tegugat Rekonvensi tetap mempersalahkan pihak lain akibat kecerobohnya sendiri tersebut, maka senyatanya tindakan Para Tegugat Rekonvensi tersebut dapat diklasifikasikan sebagai tindakan orang/pihak yang mempunyai iktikad buruk (jahat). Karena akibat kesalahannya sendiri, ia berusaha melimpahkan kesalahan tersebut kepada orang/pihak lain;

11. Bahwa iktikad buruk lainnya dari Para Tergugat Rekonvensi untuk memeras Penggugat Rekonvensi adalah dengan melakukan tindakan “gertak sambal” dengan cara-cara:
 - a. Melakukan pelaporan tindak pidana kepada Polri dengan harapan agar para direksi Penggugat Rekonvensi dipanggil Polri dan setelah dipanggil Polri Para Penggugat berharap dapat ditawari upaya damai dari Penggugat Rekonvensi dengan kompensasi sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan oleh Para Penggugat;
 - b. Melakukan penyebaran informasi negatif terhadap Penggugat Rekonvensi kepada pihak wartawan maupun media cetak yang ada di ibu kota, dengan harapan kredibilitas nama baik Penggugat Rekonvensi menjadi hancur dan ada tawaran damai dari pihak Penggugat Rekonvensi kepada pihak Para Tergugat Rekonvensi dengan konpensasi sejumlah uang yang jumlahnya telah ditentukan oleh Para Penggugat;
 - c. Hingga akhirnya melakukan gugatan perdata kepada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meskipun tanpa dengan alasan hukum yang jelas, benar dan tepat;
12. Bahwa kemudian juga patut diduga apabila gugatan Para Tergugat Rekonvensi sarat dengan rekayasa dan tipu daya, hal mana dapat dibuktikan dari dalil-dalil dan tuntutan yang diajukan Para Tergugat Rekonvensi sangat bertentangan ketentuan hukum yang berlaku, tidak masuk akal sehat manusia, dan terkesan dipaksakan, diantaranya berupa:
 - a. Meminta Majelis Hakim untuk meletakkan sita terhadap benda yang bukan milik pihak dalam perkara ini;
 - b. Meminta tuntutan ganti rugi biaya bunga sebesar 6%, meskipun Para Tergugat Rekonvensi menyadari mereka bukanlah Lembaga Keuangan;
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas terungkap fakta hukum, apabila tindakan Para Tergugat Rekonvensi sarat dengan pelanggaran norma-

Halaman 33 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



norma/kaedah hukum serta bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya adalah wajar apabila adanya dugaan kuat tentang adanya permufakatan jahat atau iktikad buruk dari Para Tergugat Rekonvensi selaku pribadi-pribadi hukum yang berkedok mengatasnamakan Ketua dan Sekretaris Pengurus Perhimpunan Mangga Dua Court untuk memeras dengan bahasa halusnyanya meminta biaya ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi dengan cara-cara melawan hukum yaitu melalui proses pencemaran nama baik (memfitnah) Penggugat Rekonvensi di beberapa media massa, hingga akhirnya Para Tergugat Rekonvensi melakukan gugatan perdata terhadap Penggugat Rekonvensi di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanpa dasar hukum yang jelas, tepat, dan benar;

14. Bahwa perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat Rekonvensi tersebut adalah tidak benar dan senyatanya sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan karenanya menimbulkan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi;
15. Bahwa selain itu juga oleh karena gugatan yang diajukan oleh Para Tergugat Rekonvensi melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat samasekali tidak didasari oleh alasan-alasan yuridis yang jelas, kuat dan tepat, sehingga secara langsung menimbulkan kerugian baik material maupun immaterial kepada Para Penggugat Rekonvensi;
16. Bahwa adapun kerugian yang dialami Para Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat dimaksud dapat diuraikan dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian Materil:

Bahwa untuk mempertahankan dan membela hak-hak serta kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi sebagai akibat disembarkannya berita dan informasi yang salah dan tidak benar hingga diajukannya gugatan ini, memaksa Penggugat Rekonvensi untuk mengeluarkan biaya konsultasi hukum dan jasa pengacara sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah); Bahwa akibat telah tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi di mata masyarakat akibat perbuatan Para Tergugat Rekonvensi + selama 2 (dua) tahun lamanya. Penggugat Rekonvensi telah mengalami penurunan omzet penjualan unit bangunan hunian, sehingga mengakibatkan hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi. Dan hal tersebut adalah merupakan kerugian yang nyata bagi Penggugat Rekonvensi. Adapun besaran kerugian dari hilangnya keuntungan yang seharusnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Bahwa oleh karena perbuatan dari Para Tergugat Rekonvensi yang telah menyebarkan informasi (berita) yang salah dan tidak benar serta lebih bersifat memfitnah dan juga karena telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas, tepat dan benar, maka hal tersebut senyatanya telah menimbulkan kerugian immaterial terhadap Penggugat Rekonvensi, karena terpengaruhnya bonafiditas dan tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi selaku perusahaan yang selama ini cukup dikenal khalayak ramai sebagai perusahaan yang memiliki reputasi kerja yang sangat baik dalam melaksanakan pembangunan di segala bidang baik di bidang apartemen, pertokoan maupun perumahan di seluruh Indonesia, serta hilangnya waktu, tenaga dan upaya Penggugat Rekonvensi untuk mengurus perkara ini. Hal-hal tersebut di atas memang tidak dapat diukur secara materiil, namun adalah suatu hal yang wajar dan masuk akal apabila Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;

17. Bahwa perbuatan Para Tergugat Rekonvensi dalam memberikan informasi yang salah dan tidak benar serta bersifat memfitnah dan juga karena telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas, tepat dan benar, menurut hukum dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), sebagaimana disebutkan dan diatur di dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi sebagai berikut:

“Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut”;

18. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum, kategori atau pengertian dari perbuatan melawan hukum (PMH) itu sendiri, yaitu:

- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kewajiban si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan umum;
- Bertentangan dengan kebiasaan-kebiasaan yang berlaku;

Halaman 35 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



19. Bahwa mengacu kepada doktrin hukum maupun ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang dijelaskan pada point 17 dan 18 di atas, maka tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang secara nyata-nyata memberikan informasi yang salah dan tidak benar serta bersifat memfitnah dan juga karena telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi yang tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas adalah merupakan pelanggaran atas hak subjektif Penggugat Rekonvensi, sehingga hal tersebut dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan melawan hukum (PMH) yang telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi baik secara materiil maupun immaterial, oleh karenanya secara hukum Para Penggugat Rekonvensi sebagaimana diperinci pada posita gugatan butir 16 di atas pada bagian Rekonvensi ini, yaitu sebesar Rp1.900.000.000,00 (satu miliar sembilan ratus juta rupiah);
20. Bahwa selanjutnya untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi ini tidak bersifat sia-sia saja maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas asset-asset atau harta benda milik Penggugat I dan Penggugat II yang akan disampaikan secara tersendiri dan terpisah dari gugatan Rekonvensi ini. Dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) tersebut;
21. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi ini dilandasi oleh dasar hukum jelas dan bukti-bukti yang kuat maka Para Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

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

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyebarkan informasi yang salah dan tidak benar serta karena Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa didasari oleh alas hukum yang jelas, tepat dan benar sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan sah Akta Jual Beli unit-unit bangunan satuan rumah susun yang dilakukan antara Penggugat Rekonvensi dengan Para Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dibuat di hadapan Arikanti Natakusuma Notaris di Jakarta;

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat diajukannya gugatan ini dengan perincian sebagai berikut:

Kerugian materiil:

Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

Kerugian Immateriil:

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam seluruh tingkat peradilan;

Atau 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 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst tanggal 14 April 2008 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III membayar biaya Rekomendasi/Pemasukan untuk memperoleh Rekomendasi dari Pemda DKI Jakarta sebagai pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan, guna memperpanjang Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan, luas 9003 m² di atasnya berdiri Apartemen Mangga Dua Selatan (objek sengketa) secara bersama-sama, sebesar jumlah yang ditetapkan oleh Pejabat yang berwenang untuk itu;
3. Menolak gugatan Para Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

Halaman 37 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I/Penggugat Rekonvensi I, Tergugat II/Penggugat Rekonvensi II, Tergugat III, secara bersama-sama membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp3.259.000,00 (tiga juta dua ratus lima puluh Sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 256/PDT/2009/PT.DKI tanggal 14 September 2009 adalah sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat, dan Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, Pembanding 11 I/Terbanding III semula Tergugat II, Pembanding IV/Terbanding IV semula Tergugat III;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst, tanggal 4 April 2008 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I, Pembanding 11 I/Terbanding III semula Tergugat II, Terbanding V semula Tergugat;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan konvensi dari Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan rekonvensi Pembanding II/Terbanding I semula Penggugat I Rekonvensi, Pembanding III/Terbanding III semula Penggugat II Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp300.000,00 (tiga ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 745 K/Pdt/2011 tanggal 14 Agustus 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut:

Halaman 38 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: 1. Fifi Tanang, selaku Ketua Perhimpunan penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, 2. Tjandra Widjaya, selaku Sekretaris Perhimpunan penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II secara tanggung renteng untuk membayar ongkos perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 745 K/Pdt/2011 tanggal 14 Agustus 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 25 Agustus 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 23/SRT.PDT.PK/2015/PN.JKT.PST. Jo. Nomor 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut *disertai* dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada hari itu juga;

Bahwa memori peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I pada tanggal 29 September 2015
2. Tergugat II, IV pada tanggal 9 September 2015;
3. Tergugat III pada tanggal 19 September 2015;
4. Tergugat V pada tanggal 14 September 2015;

Bahwa kemudian Para Termohon Peninjauan Kembali mengajukan tanggapan memori peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 Oktober 2015

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam memori peninjauan kembali tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali menyampaikan permohonan peninjauan kembali atas putusan *a quo* karena Para Pemohon Peninjauan Kembali melihat dan menyaksikan secara nyata bahwa sesuai dengan pasal 67 huruf f Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 14 tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yaitu:

Terdapat suatu kekhilafan Hakim dan suatu kekeliruan yang nyata atas putusan pengadilan tinggi dan putusan Mahkamah Agung”;

2. Adanya *novum* atau bukti baru yang ditemukan oleh Fifi Tanang pada tanggal 1 April 2015;

Kapasitas Para Pemohon Peninjauan Kembali Dalam Mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali:

1. Bahwa berdasarkan PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun khususnya Pasal 54 ayat (3) menyatakan bahwa: Pehimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar pengadilan, sehingga Para Pemohon Peninjauan Kembali berhak mewakili para penghuni dan pemilik Apartemen Mangga Dua Court baik ke dalam maupun ke luar pengadilan;

2. Bahwa hal tersebut juga sesuai dengan Lampiran Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Selaku Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 Bab X angka 3 huruf c sebagai berikut:

“ketua dan sekretaris Mewakili Perhimpunan penghuni di dalam dan diluar Pengadilan tentang segala hal, dan segala kejadian sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan penghuni dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan baik mengenai pengurusan maupun mengenai kepemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun tersebut”.

Pengertian Tentang Tanah hak guna bangunan:

1. Bahwa pada Pasal 37 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa hak guna bangunan dapat terjadi karena tanah Negara dan tanah hak milik, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

hak guna bangunan terjadi:

Halaman 40 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 40



- a. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena penetapan pemerintah;
- b. Mengenai tanah milik, karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.
2. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak guna bangunan Dan Hak Pakai Atas tanah Negara, khususnya Pasal 21, yang memperluas hak guna bangunan tersebut, sehingga hak guna bangunan dapat berdiri di atas: tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah:
 - a. tanah Negara;
 - b. Tanah Hak Pengelolaan;
 - c. Tanah Hak Milik.
3. Bahwa kemudian sejalan dengan Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas Tanah Hak Milik, hak guna bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
"Rumah susun hanya dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";
4. Bahwa kemudian pada Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa rumah susun yang dibangun di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
"Penyelenggaraan Pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan Hak Pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan";
5. Bahwa oleh karena hak guna bangunan tersebut dapat berdiri di atas tanah Negara, Tanah Hak Pengelolan dan Tanah Hak Milik, maka proses terjadinya, perpanjangannya maupun pembaharuannya juga berbeda.
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak guna bangunan atas tanah Negara



diberikan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk”.

7. Bahwa sedangkan hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, sesuai dengan Pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul pemegang hak pengelolaan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“hak guna bangunan atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak atau Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul Pemegang Hak Pengelolaan”;

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tersebut terdapat perbedaan proses terjadinya hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara dan di atas Tanah Hak Pengelolaan, dimana pada hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara diajukan langsung oleh si calon pengguna kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sedangkan pada hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, diajukan oleh Pemegang Hak Pengelolaan kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, kemudian baru diserahkan kepada si calon pengguna;
9. Bahwa sedangkan untuk perpanjangan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara maupun hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan juga berbeda, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak guna bangunan atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui oleh Pemegang Hak bersangkutan, sedangkan perpanjangan dan pembaharuan hak guna bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, sebagaimana diatur Pasal 26 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbaharui oleh Pemegang hak guna bangunan tetapi harus mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;
10. Bahwa selain proses terjadinya, perpanjangan dan pembaharuan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara maupun di atas Tanah Hak Pengelolaan berbeda, maka tata cara peralihan juga sangat berbeda.
11. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (4) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa peralihan hak guna bangunan dapat dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Pemegang Hak bersangkutan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

12. Bahwa sedangkan peralihan hak guna bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan sebagaimana diatur Pasal 34 ayat (7) PP Nomor 40 Tahun 1996, sebelum terjadinya peralihan, maka sebelumnya harus mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan terlebih dahulu, dan kemudian baru setelah itu dapat melanjutkannya ke PPAT, artinya, tanpa mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan, maka peralihan tidak dapat dilakukan;
13. Bahwa selain itu lagi, dalam hal meng agunkan hak guna bangunan pada sebuah bank, dimana pada hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara tidak perlu mendapat izin dari pihak manapun, akan tetapi pada hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, harus mendapat izin tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan, sebagaimana diatur dan ditegaskan Surat Menteri Negara Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan, *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001 tentang tanah-tanah yang Hak Pengelolaan milik Pemda DKI yang pada pokoknya menyatakan bahwa peralihan dan agunan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah pengelolaan harus mendapat izin dan membayar retribusi kepada Pemda DKI;
14. Bahwa selain pasal-pasal sebagaimana yang telah disebut di atas, juga terdapat pada Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 yang pada pokoknya menyatakan: bahwa setiap peralihan dan agunan hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan harus mendapat izin tertulis dari dan membayar biaya retribusi kepada Pemda DKI Jakarta;
15. Bahwa sebagai kesimpulan berdasarkan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, maka terdapat perbedaan yang sangat mendasar, dan perbedaan tersebut tentunya membawa konsekwensi terhadap harga, dimana hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara harganya jauh lebih mahal dan lebih disukai oleh konsumen, sedangkan hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan harganya sangat murah dan kurang diminati oleh pembeli, karena nilainya sama dengan Hak Sewa;

Posisi Kasus:

Halaman 43 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa sebelumnya, Para Pemohon Peninjauan Kembali perlu menjelaskan kronologis dan konstruksi hukum perkara *a quo* dari segi hukum Pertanahan, sehingga nantinya memudahkan Majelis Hakim Agung PK yang memeriksa dan mengadili dalam memahami dan mengambil suatu sikap serta memutus perkara tersebut dengan benar sesuai dengan hukum yang berlaku, karena Permohonan PK *a quo* merupakan tingkat peradilan yang luar biasa dan jalan terakhir bagi Para Pemohon Peninjauan Kembali karena tidak ada lagi peradilan di atasnya, oleh sebab itu mohon pertimbangan hukum yang benar dan adil serta berkepastian hukum dan dapat menjadi acuan/pedoman bagi putusan Hakim berikutnya;
2. Bahwa pokok persengketaan dalam perkara *in casu* adalah sekitar tahun 1997 s/d 2006 (sesuai dengan tahun pembuatan Akta-Akta Jual Beli) Termohon Peninjauan Kembali I dan II menjual gedung/unit-unit satuan rumah susun dimana dikatakan dan sesuai dengan dokumen-dokumen yang ada tanah tempat berdirinya gedung tersebut adalah hak guna bangunan (HGB), tanpa adanya kata-kata apapun dan tanpa adanya tanda-tanda bahwa hak guna bangunan tersebut berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan;
3. Bahwa oleh karena tidak ada tanda-tanda hak guna bangunan tersebut berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan Milik Pemda DKI Jakarta, sehingga Para Pemohon Peninjauan Kembali tertarik membelinya dengan harga yang standar sesuai dengan statusnya yaitu hak guna bangunan yang berarti hak guna bangunan berdiri di atas tanah Negara;
4. Bahwa oleh karena hak guna bangunan tersebut adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara, maka syarat-syarat dalam perjualannya juga sesuai dengan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara yang berarti tidak ada syarat-syarat yang lain seperti halnya menjual hak guna bangunan pada umumnya;
5. Bahwa ketika akan memperpanjang hak guna bangunan *a quo*, setelah hamper 20 tahun, ternyata bukan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara, tetapi hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan Milik Pemda DKI Jakarta (Termohon Peninjauan Kembali V);
6. Bahwa peristiwa tersebut tentu saja membuat Para Pemohon Peninjauan Kembali kaget dan terkejut, karena jika hak guna bangunan tersebut adalah berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka dalam penjualan dan pembelian unit-unit tersebut ketika saat itu, pasti akan dikenakan tata cara dan syarat hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, seperti, yang pertama, harus mendapat izin dan persetujuan tertulis terlebih

Halaman 44 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



dahulu kepada Pemegang tanah hak pengelolaan, dalam hal ini adalah Pemda DKI Jakarta, selain itu tentu harus membayar uang retribusi kepada Pemda DKI Jakarta;

7. Bahwa yang kedua, jika Para Pemohon Peninjauan Kembali mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya gedung/rumah susun *a quo* adalah berdirinya di atas Tana Hak Pengelolaan, maka tentu saja Para Pemohon Peninjauan Kembali tidak akan mau membeli dengan harga semahal itu, karena statusnya sama saja dengan tanah Hak Sewa, dan Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah sebagai penyewa kepada Pemegang Hak Pengelolaan/Pemda DKI;
8. Bahwa yang membuat Para Pemohon Peninjauan Kembali tidak percaya dan merasa terkejut, dimana pembelian dan penjualan gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court, hanya syarat yang berlaku pada hak guna bangunan yang berdiri di atas Negara, yaitu sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, hanya dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT;
9. Bahwa penjualan gedung/satuan rumah susun *a quo*, telah sesuai dengan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara, yang ditetapkan oleh perundang-undangan, yaitu:
 - 9.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah (Termohon Peninjauan Kembali III), telah melakukan tugasnya yaitu pemeriksaan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) ke Kantor Pertanahan setempat;
 - 9.2 Bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* pasal 101 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, dalam pembuatan akta dalam Pasal 37 ayat (1) telah dihadiri oleh para pihak yaitu Para Pemohon Peninjauan Kembali dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi;
 - 9.3 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 97 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli, dan itu telah dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali III/PPAT;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9.4 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 101 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa Termohon Peninjauan Kembali III/PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan itupun telah dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali III;
- 9.5 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 102 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya, dan Para Pemohon telah mendapatkan salinan tersebut;
- 9.6 Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:
- (1). Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
 - a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan;
 - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau

Halaman 46 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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

Halaman 46



g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan;

(2). Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu;

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

Dan ternyata Termohon Peninjauan Kembali IV tidak pernah menolak untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, yang berarti memang status tanahnya adalah hak guna bangunan di atas tanah Negara;

10. Bahwa padahal jika memang tanahnya adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka pasti akan ketahuan pada prosedur perundang-undangan yang sangat panjang tersebut;

11. Bahwa sesuai dengan prosedur yang telah dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali IV tersebut, dimana tidak ada permintaan izin dan rekomendasi tertulis kepada Pemegang tanah hak pengelolaan, yang berarti seharusnya secara hukum tanah tempat berdirinya gedung/rumah susun *a quo* adalah HGB yang berdiri di atas tanah Negara;

12. Bahwa dengan demikian, jika ternyata bukan hak guna bangunan di atas tanah Negara, maka sangat jelas Para Pemohon Peninjauan Kembali merasa dibohongi oleh Termohon Peninjauan Kembali IV/BPN, karena sengaja memuluskan prosedur penjualan tanah tempat berdirinya gedung/rumah susun dengan cara tidak memperlihatkan tanda-tanda adanya hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan;

13. Bahwa apapun alasannya, maka secara hukum Termohon Peninjauan Kembali IV tidak dapat menyangkal bahwa Termohon Peninjauan Kembali IV ikut bersekongkol, karena secara hukum Termohon Peninjauan Kembali IV pasti mengerti dengan sebenarnya apakah tanah tempat berdirinya gedung/rumah susun *in casu*, berdiri di atas tanah Negara atau di atas tanah hak pengelolaan, karena semua dokumen dipegang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

14. Bahwa seharusnya berdasarkan akta autentik (sekitar seratus lebih akta jual beli dan sertifikat hak milik satuan rumah susun) yang semuanya merupakan akta-akta yang bersifat "*acte ambtelijk*" yaitu bukti yang mempunyai



kekuatan hukum “sempurna” dan “mengikat” sebagaimana dijelaskan Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg, dan Pasal 1870 KUHPdata, maupun dokumen-dokumen lainnya, dan pada dokumen-dokumen tersebut, tidak satupun terdapat kata-kata “hak pengelolaan”;

15. Bahwa di dalam akta-akta jual beli tersebut dengan jelas dan terang dinyatakan, bahwa “apa yang dijual oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan II, adalah milik Termohon Peninjauan Kembali I dan II sendiri dan tidak ada orang lain yang memilikinya”;
16. Bahwa untuk itu Para Pemohon Peninjauan Kembali akan menjelaskan secara detail tentang Hak Guna Bangunan (HGB), dasar hukum serta nilainya secara ekonomis;
17. Bahwa pada Pasal 37 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, menyatakan bahwa hak guna bangun dapat terjadi karena tanah Negara dan tanah hak milik, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
hak guna bangunan terjadi:
 - a. Mengenai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara karena penetapan pemerintah;
 - b. Mengenai tana milik, karena perjanjian yang berbentuk autentik antara pemilik tanah bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut;
18. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah Negara, khususnya Pasal 21, yang memperluas HGB tersebut, sehingga hak guna bangunan dapat berdiri di atas: tanah Negara, tanah hak pengelolaan dan tanah hak milik, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
Tanah yang dapat diberikan dengan hak guna bangunan adalah:
 - a. tanah Negara;
 - b. Tanah Hak Pengelolaan;
 - c. Tanah Hak Milik;
19. Bahwa kemudian sejalan dengan Pasal 7 ayat (1) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, tentang Rumah Susun, menyatakan bahwa rumah susun dapat dibangun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara atau hak pengelolaan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:



“Rumah susun hanya dapat dibangun di atas Tanah Hak Milik, hak guna bangunan, Hak Pakai atas tanah Negara atau Hak Pengelolaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

20. Bahwa kemudian pada Pasal 7 ayat (2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985 menyatakan bahwa rumah susun yang dibangun di atas tanah hak pengelolaan, maka wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Penyelenggara pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan”;

21. Bahwa oleh karena pada HGB tersebut dapat berdiri di atas tanah Negara, Tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Hak Milik, maka proses terjadi, perpanjangan maupun pembaharuannya juga berbeda;

22. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan berdasarkan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“hak guna bangunan atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk”;

23. Bahwa sementara hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, sesuai dengan Pasal 22 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996, diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul Pemegang Hak Pengelolaan, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“hak guna bangunan atas Hak Pengelolaan diberikan dengan keputusan pemberian hak atau Menteri atau Pejabat yang ditunjuk berdasarkan usul Pemegang Hak Pengelolaan”;

24. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 22 ayat (1) dan (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 tersebut terdapat perbedaan proses terjadinya hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara dan di atas tanah Hak Pengelolaan, dimana pada HGB yang berdiri di atas tanah Negara diajukan langsung oleh si calon pengguna kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, sedangkan pada HGB yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Pemegang Hak Pengelolaan kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, kemudian baru diserahkan kepada si calon pengguna;

25. Bahwa sedangkan untuk perpanjangan HGB yang berdiri di atas tanah Negara maupun HGB yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan juga berbeda, dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (1) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa hak guna bangunan atas tanah Negara dapat diperpanjang atau diperbaharui oleh pemegang hak bersangkutan, sedangkan perpanjangan dan pembaharuan HGB yang berdiri di atas hak pengelolaan, sebagaimana diatur Pasal 26 ayat (2) dapat diperpanjang atau diperbaharui oleh pemegang HGB tetapi harus mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan;
26. Bahwa selain proses terjadinya, perpanjangan dan pembaharuan HGB yang berdiri di atas tanah Negara maupun di atas tanah Hak Pengelolaan sangat berbeda, maka tata cara peralihan juga sangat berbeda;
27. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (4) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa peralihan Hak Guna bangunan dapat dilakukan oleh pemegang hak bersangkutan dengan Pejabat Pembuat Akta (PPAT);
28. Bahwa sedangkan peralihan hak guna bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan sebagaimana diatur Pasal 34 ayat (7) PP Nomor 40 Tahun 1996, sebelumnya harus mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan terlebih dahulu, dan kemudian baru dapat melanjutkannya ke PPAT, artinya, tanpa mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, maka peralihan tidak dapat dilakukan;
29. Bahwa selain itu lagi, dalam hal meng agunkan pada sebuah bank, dimana pada hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara tidak perlu mendapat izin dari pihak manapun, akan tetapi pada hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan, harus mendapat izin tertulis terlebih dahulu dari pemegang hak pengelolaan, sebagaimana diatur dan ditegaskan 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, *juncto juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001 tentang tanah-tanah yang Hak Pengelolaan milik Pemda DKI yang pada pokoknya menyatakan bahwa peralihan dan agunan hgb yang berdiri di atas tanah pengelolaan harus mendapat izin dan membayar retribusi kepada Pemda DKI;
30. Bahwa selain pasal-pasal sebagaimana yang telah disebut di atas, juga terdapat pada Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001

Halaman 50 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



yang pada pokoknya menyatakan: bahwa setiap peralihan dan agunan HGB yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan harus mendapat izin tertulis dari dan membayar biaya retribusi kepada Pemda DKI Jakarta;

31. Bahwa sebagai kesimpulan: berdasarkan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, maka terdapat perbedaan yang sangat krusial dan akan membawa konsekuensi terhadap harga, dimana HGB yang berdiri di atas tanah Negara harganya jauh lebih mahal dan lebih disukai oleh konsumen, sedangkan HGB yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan harganya sangat murah dan kurang diminati oleh pembeli;

Keberatan Terhadap Pertimbangan Hukum Pengadilan Tinggi Dan Kasasi:

1. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Kasasi adalah sebagai berikut:
- “Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan karena *judex facti*/putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri tidak salah menerapkan hukum, pertimbangannya sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:
- Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hunian di Mangga Dua Court Condominium Area Perdagangan Mangga Dua Nomor 105/PPJB/DB/BC/VII/1991, tanggal 30 Desember 1991 (bukti T.I-16, Tergugat I dan Tergugat II menjual satuan rumah susun tersebut kepada Abraham Tjahja, bukan kepada Para Penggugat, oleh karena itu tidak ada kewajiban bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk memberitahukan tentang status tanah objek sengketa HGB di atas HPL kepada Para Penggugat;
- Bahwa selain itu dari bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak serta keterangan saksi ahli, membenarkan bahwa umum telah mengetahui (*notoir feiten*) bahwa dibangunnya pemukiman tersebut di atas tanah yang dikuasai Pemda DKI, dan oleh karena undang-undang dimungkinkan SHGB diterbitkan di atas HPL, maka pembangunan objek sengketa dilanjutkan. Yang oleh karena bentuk jual beli tidak lunas sekaligus, maka telah diterbitkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, yang setelah lunas baru diterbitkan Akta Jual Beli (AJB), kemudian baru sekaligus bersama dengan pembeliannya (bukan hanya Para Penggugat) dilakukan pemisahan SHGB; Dalam proses yang sedemikian panjang, harus dianggap semua pihak telah mengetahui keadaan/status objek jual beli yaitu dalam kurun waktu tahun 1991 sampai dengan tahun 2007 (ketika gugatan diajukan) lagi pula perkara *a quo* dengan kasus posisi yang hampir serupa telah diputus dalam perkara lain, terdahulu” dengan menolak gugatan, sehingga untuk mencegah



terjadinya putusan yang saling bertentangan, maka putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dipandang telah tepat; Bahwa dengan demikian Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan Judex Facti putusan Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara *a quo* tidak bertentangan dengan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: 1. Fifi Tanang, selaku ketua Perhimpunan penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court, dan 2. Tjandra Widjaya, selaku Sekretaris Perhimpunan penghuni Rumah Susun (PPRS) Apartemen Mangga Dua Court tersebut, harus ditolak;

2. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Kasasi hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, yaitu sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut di atas oleh karena alasan sebagai berikut:

Bahwa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II tidak menjual satuan rumah susun kepada Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat melainkan kepada Abraham Tjahya sesuai Perjanjian PengikatanJual Beli Unit Hunian di Mangga Dua Court Condominium Area Perdagangan Mangga Dua Nomor 105/PPJB/DP/ DP/MC/VII/91 tanggal 30 Desember 1991 (bukti T.I-16);

Bahwa Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II tidak menyembunyikan adanya hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat karena Pembanding/Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah membuat perjanjian Pengikatan Jual unit hunian dengan Pembanding I/Terbanding II semula Para Penggugat;

Bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Pembanding II/Terbanding I semula Tergugat I dan Pembanding III/Terbanding III semula Tergugat II untuk memberitahukan status tanah objek sengketa adalah hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan karena informasi tentang hak-hak atas tanah apakah itu hak milik atau hak guna bangunan dan sebagainya secara terbuka bisa



diperoleh di kantor Pertanahan setempat bagi mereka yang belum jelas status tanah/rumah yang menjadi objek jual beli;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst, tanggal 14 April 2008 dalam pokok perkara tidak dapat dipertahankan lagi dan dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi sehingga Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana nanti terurai pada amar putusan;

3. Bahwa sebagai Kesimpulan dari Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Banding dan Kasasi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Para Penggugat/Pemohon Peninjauan Kembali bukan membeli unit-unit dari Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II/Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena itu tidak ada kewajiban hukum bagi Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II untuk menjelaskan status HGB di atas tanah hak Pengelolaan tersebut kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali, karena menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi dan Kasasi Para Pemohon Peninjauan Kembali membelinya dari Abraham Tjahja sesuai bukti sebuah surat di bawah tangan (PPJB) yang dibuat oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan Termohon Peninjauan Kembali II) dengan Abraham Tjahja; (lihat bukti T.I-1, Putusan PN Jakarta Pusat halaman 83);

b. Tidak ada kewajiban hukum bagi Pemohon Peninjauan Kembali I dan I untuk memberitahukan status tanah objek sengketa adalah HGB yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali, karena informasi tersebut bisa diperoleh secara terbuka di Kantor Pertanahan setempat;

c. Umum Telah Mengetahui bahwa tanah tempat pembangunan gedung/unit-unit satuan rumah susun adalah milik Pemda DKI Jakarta.

4. Bahwa dengan demikian terlihat suatu kekeliruan dan kekhilafan yang sangat nyata dari pertimbangan hukum *a quo*, dengan dasar dan alasan sebagai berikut:

A. Baik secara *de facto* maupun *de jure* Para Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah membeli gedung/satuan rumah susun dari Abraham Tjahja, tetapi dibeli langsung dari Termohon Peninjauan Kembali I dan II yang dapat dibuktikan dengan ratusan akta autentik;

1. Bahwa Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam mengajukan gugatan *a quo* bukan secara pribadi, tetapi mewakili suatu badan



hukum yang disebut dengan perhimpunan penghuni rumah susun (pprs) yang meliputi gedung rumah susun apartemen mangga dua court yang terletak pada lahan tanah seluas 9003 m² dengan jumlah unit dan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebanyak 147 unit;

1.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 54 ayat (3) PP Nomor 4 Tahun 1988, berbunyi sebagai berikut:

“perhimpunan penghuni dapat mewakili para penghuni dalam melakukan perbuatan hukum baik ke dalam maupun ke luar pengadilan.”

1.2. Kemudian sesuai dengan Lampiran Keputusan Menteri Perumahan Rakyat Selaku Badan Kebijakan dan Pengendalian Pembangunan Perumahan Dan Permukiman Nasional Nomor 06/KPTS/BKP4N/1995 Bab X angka 3 huruf c, berbunyi sebagai berikut:

“ketua dan sekretaris mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang hal-hal, dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengelolaan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun”;

1.3. Kemudian sesuai dengan ketentuan Anggaran Dasar PPRS Apartemen Mangga Dua Court yang disahkan pada tanggal 28 Agustus Tahun 1998, khususnya Pasal 19 ayat (3), berbunyi sebagai berikut (lihat Bukti P - 2, PN Pusat halaman 56):

“ketua dan sekretaris mewakili perhimpunan penghuni di dalam dan di luar pengadilan tentang hal-hal, dan dalam segala kejadian, sesuai dengan Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku serta menjalankan segala tindakan-tindakan, baik mengenai pengelolaan maupun yang mengenai pemilikan dalam ruang lingkup pengelolaan rumah susun.”

Sehingga secara hukum Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam mengajukan gugatan *a quo* bukan mengatas namakan pribadi, tetapi mewakili para pemilik yang berjumlah sekitar



147 unit/gedung rumah susun Apartemen Mangga Dua Court dengan tanah seluas 9003 m².

- 1.4. Bahwa untuk itu Para Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan ratusan bukti yang berbentuk akta - akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang;

(lihat bukti pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat mulai halaman 56 s/d 83, yaitu berupa AJB-AJB dan SHMSRS-SHMSRS) yang dibuat antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II di hadapan PPAT yang jumlahnya ratusan akta)

2. Bahwa bukti jual beli satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Tanah (PPAT) sebagaimana antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, dan bukan dengan surat dibawah tangan sebagaimana dalil dan bukti Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Abraham Tjahja.

3. Bahwa bukti jual beli satuan rumah susun harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan pejabat PPAT, sebagaimana perundang-undangan di bawah ini, yaitu:

- 3.1 Pasal 10 ayat (1) dan (2) Undang Undang Nomor 16 Tahun 1985, yang berbunyi:

- (1) Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (3) dapat beralih dengan cara pewarisan atau dengan cara pemindahan hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.”
(2) Pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan didaftarkan pada Kantor Agraria Kabupaten atau Kotamadya yang bersangkutan menurut Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960.”

- 3.2 Pasal 42 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun, yang berbunyi:

“Pemindahan hak milik atas satuan rumah susun, dan pendaftaran peralihan haknya dilakukan dengan menyampaikan:



- (a) Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Berita Acara Lelang;
- (b) Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan;
- (c) Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan penghuni;
- (d) Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak;

3.3 Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

“Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui Jual Beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

3.4 Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 272 K/Sip/1974, tertanggal 30 September 1975, yang kaidah hukumnya berbunyi:

“Keberatan yang diajukan Penggugat untuk kasasi: bahwa Pengadilan Tinggi telah melanggar Pasal 19 PP Nomor 10/1961, yakni sahnya jual beli tanah mutlak harus dibuktikan dengan suatu Akte Jual Beli”;

3.5 Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 130 K/Sip/1974, tertanggal 7 Agustus 1975, yang juga menyatakan dengan tegas:

“keberatan yang diajukan Penggugat untuk mengajukan kasasi: bahwa segel tanda tangan itu baru merupakan persetujuan jual beli, jadi bukan akte jual beli sah sebagaimana termuat dalam PP Nomor 10 Tahun 1961”;

4. Akta PPAT yang dibuat antara permohonan peninjauan kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II tentang jual beli gedung/ satuan rumah susun *a quo*, mempunyai nilai pembuktian yang sempurna dan mengikat;

4.1. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 165 HIR, Pasal 285, dan Pasal 1870 KUHPerdara, kekuatan bukti akta autentik



bersifat "*acte ambtelijk*" merupakan suatu bukti sempurna dan mengikat;

- 4.2. Bahwa pengertian sempurna dimaksudkan bahwa akta autentik tersebut cukup membuktikan tentang peristiwa atau hak, dalam artian bahwa ia tidak memerlukan penambahan bukti lain;
- 4.3. Bahwa sedangkan mengikat dalam artian bahwa apa yang ditulis dalam akta tersebut harus dipercaya Hakim dan harus dianggap sebagai benar tidak dibuktikan sebaliknya;
- 4.4. Bahwa di dalam pembuktian, Termohon Peninjauan Kembali I dan II tidak dapat membuktikan bahwa Abraham Tjahja telah membeli langsung dari Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan akta autentik;
- 4.5. Bahwa yang terbukti adalah bukti yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan II, hanyalah surat antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Abraham Tjahja yang berbentuk surat di bawah tangan yang berbentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB);
- 4.6. Bahwa selain itu, salah satu Penggugat, Ny. Fifi Tanang, juga tidak membeli satuan rumah susun *a quo* dari Abraham Tjahja, tetapi langsung dari Termohon Peninjauan Kembali I dan II. Bukti Pemohon Peninjauan Kembali I; (lihat bukti P.1.2.a dan P.1.1 b, berupa SHMSRS yang tertulis antara Ny. Fifi Tanang dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, dan tidak tercatat nama Abraham Tjahja sebagaimana yang didalilkan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan II;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, maka terbukti pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding dan kasasi *a quo* merupakan kekeliruan dan kekhilafan yang sangat nyata dan melanggar undang-undang yang berlaku dalam memutus perkara in casu, dimana tidak mempertimbangkan perundang-undangan yang berlaku serta ratusan bukti yang berupa akta autentik antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, tetapi justru hanya mempertimbangkan satu bukti yang hanya berupa surat di bawah tangan yang dibuat sendiri oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Abraham Tjahja;



B. Bahwa merupakan kekeliruan dan kekhilafan yang sangat nyata jika Majelis Hakim menyatakan bahwa tidak ada kewajiban hukum bagi Termohon Peninjauan Kembali I dan II (sebagai penjual) untuk menjelaskan status barang/satuan rumah susun yang dijual kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali;

1. Bahwa di dalam jual beli dalam hukum pertanahan, ada kewajiban hukum Termohon Peninjauan Kembali I dan I sebagai Penjual, yaitu jual beli dilakukan dengan asas “terang dan tunai”, dimana terang artinya Termohon Peninjauan Kembali I dan II sebagai Penjual harus menjelaskan apa yang di jualnya dan tidak boleh ada yang ditutup-tutupi, dan ini merupakan hukum adat yang hidup dan berlaku dalam masyarakat dan telah di akui dan dituangkan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 5, bahwa akan tetapi penjualan yang dilakukan antara Para Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali I DAN II yang dilakukan pada tahun 1997 sampai pada tahun 2006 di Apartemen Mangga Dua Court, tidak pernah dijelaskan bahwa tanah dalam perkara *in casu* bukan milik Termohon Peninjauan Kembali I DAN II, bahkan dikatakan sebaliknya, dimana tanah *a quo* adalah milik Termohon Peninjauan Kembali I dan I;

2. Bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 1473 KUHPdata menyatakan:

“Si Penjual (Termohon Peninjauan Kembali I dan II) mewajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa dia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya”;

3. Bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 1492 KUHPdata, menyatakan:

“Meskipun pada waktu penjualan dilakukan tiada dibuat janji tentang penanggungan, namun si Penjual (Termohon Peninjauan Kembali I dan II) demi hukum diwajibkan menanggung si Pembeli terhadap suatu penghukuman untuk menyerahkan seluruh atau sebagian benda kepada seorang pihak ketiga, atau terhadap beban-beban yang menurut keterangan seorang pihak ketiga dimilikinya atas benda tersebut yang tidak diberi tahukan sewaktu pembelian itu dilakukan”;



4. Bahwa Sesuai dengan ketentuan Pasal 35 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988, berbunyi:
"Penyelenggara pembangunan wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan ketentuan-ketentuan teknis yang terperinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, dan Pasal 34 kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta:
 - a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan - kemungkinan dapat diadakannya perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
 - b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan;
5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 30 PP Nomor 4 Tahun 1988 sebagaimana dimaksud Pasal 35 tersebut, menyatakan sebagai berikut:
 - (1) Rumah susun dan lingkungannya harus dibangun dan dilaksanakan berdasarkan perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan peruntukannya;
 - (2) Perizinan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diajukan oleh penyelenggara pembangunan kepada Pemerintah Daerah, dengan melampirkan persyaratan-persyaratan sebagai berikut:
 - a. sertifikat hak atas tanah;
 - b. fatwa peruntukan tanah;
 - c. rencana tapak;
 - d. gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
 - e. gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
 - f. gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
 - g. gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya;
6. Bahwa sedangkan sesuai dengan ketentuan Pasal 32 PP Nomor 4 Tahun 1988, menyatakan:



“Penyelenggara pembangunan wajib meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas Pertelaan yang menunjukkan batas yang jelas dari masing-masing satuan rumah susun, bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama berserta uraian nilai perbandingan proporsionalnya, setelah memperoleh izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30”;

Dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 30, 31, dan 32 PP Nomor 4 Tahun 1988 a quo, dapat disimpulkan bahwa kewajiban Termohon Peninjauan Kembali I dan II terhadap Para Pemohon Peninjauan Kembali adalah menyerahkan dokumen-dokumen yaitu:

- Sertifikat induk;
- Izin mendirikan bangunan;
- Pertelaan;
- Fatwa peruntukan tanah;
- Rencana tapak;
- Gambar rencana arsitektur yang memuat denah dan potongan beserta pertelaannya yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun;
- Gambar rencana struktur beserta perhitungannya;
- Gambar rencana yang menunjukkan dengan jelas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama;
- Gambar rencana jaringan dan instalasi beserta perlengkapannya.

Dan hingga saat ini telah 20 tahun lebih, Termohon Peninjauan Kembali I dan II belum juga menyerahkan dokumen-dokumen tersebut, meskipun di dalam provisi gugatan *in casu* Para Pemohon Peninjauan Kembali telah meminta dengan jelas dan tegas, khususnya tentang pertelaan, akan tetapi hingga putusan kasasi a quo, *Judex Juris* belum juga mengabulkan provisi tersebut, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 77 PP Nomor 4 Tahun 1998 menyatakan bahwa pelanggaran terhadap Pasal 30, 31, dan 35 tersebut dapat dikenakan hukuman kurungan selama satu tahun, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

“Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31, Pasal 34, Pasal 35 ayat (1) dan ayat (3), Pasal 38 ayat (2), Pasal 39 ayat (1), Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), dan Pasal 67, diancam dengan pidana kurungan selama-lamanya 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(satu) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya Rp1.000.000,- (satu juta rupiah)”;

7. Bahwa akibat tindakan Termohon Peninjauan Kembali I dan II tidak memberikan dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud Pasal 35, 31 dan 32 PP Nomor 4 Tahun 1988, serta pelanggaran terhadap Pasal 5 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai azas TERANG dan TUNAI, Pasal 1473, 1492 KUHPerdara, sebagaimana tersebut di atas, maka mengakibatkan Para Pemohon Peninjauan Kembali:

- Tidak mengetahui bahwa status tanah tempat berdirinya gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta. Padahal jika Para Pemohon Peninjauan Kembali mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court *in casu* adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali belum tentu akan membelinya, dan walaupun membeli sudah pasti dengan harga yang murah sesuai dengan status tanahnya yaitu HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan yang nilainya sama dengan hak sewa;
- Penjualan gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court *a quo*, tanpa izin dan persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan, sebagaimana disyaratkan Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, hak guna bangunan dan Hak Pakai Atas tanah Negara, yang menyatakan bahwa: Peralihan hak guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis pemegang hak pengelolaan”;

- C. Bahwa merupakan kekeliruan dan kekhilafan yang nyata jika pertimbangan Majelis Hakim pengadilan banding dan kasasi menyatakan bahwa umum mengetahui status tanah gedung/satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court *a quo* milik Pemda DKI Jakarta;

1. Bahwa jika suatu hak guna bangunan berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka semua perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut, harus sesuai dengan aturan yang berlaku, antara lain meliputi:

Halaman 61 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



1.1 Tentang: aturan jual beli;

- a. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa: "Peralihan hak guna bangunan atas Tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis pemegang hak pengelolaan." artinya:
- b. Penjualan gedung/unit-unit satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua, harus terlebih dahulu mendapat persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan, dalam hal ini Pemda DKI Jakarta;
- c. Bahwa akan tetapi faktanya, semua transaksi peralihan/jual beli gedung/unit-unit satuan rumah susun di Apartemen Mangga Dua Court, dilakukan tanpa persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan;
(lihat bukti Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) yang jumlahnya ratusan SHMSRS, mulai dari tahun 1997 s/d 2006 tidak satupun dari SHMSRS bertuliskan: "Telah mendapat persetujuan tertulis dari Pemegang hak Pengelolaan";
- d. Bahwa bahkan Termohon III sebagai PPAT juga tidak mengetahui tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court, di atas Tanah Hak Pengelolaan, sebagaimana ditegaskan oleh Termohon III dalam jawabannya tertanggal 25 Juni 2007, yang menyatakan bahwa "Termohon III sebagai PPAT tidak mengetahui adanya Hak Pengelolaan, karena di dalam SHMSRS tidak tertulis kata-kata Hak Pengelolaan";
(lihat Putusan PN Jakarta Pusat Halaman 52 alenia ke 2)
- e. Bahwa jawaban Termohon III yang disampaikan dipersidangan tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR, *juncto* Pasal 311 RBg, *juncto* Pasal 1925 KUHPerdara, merupakan pengakuan yang diberikan dipersidangan yang mempunyai kekuatan pembuktian yang mengikat dan sempurna, dalam artian tidak diperlukan lagi bukti tambahan;
- f. Bahwa sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001 tentang Tata Cara Pemberian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Tanah Hak Pengelolaan , Tanah Desa Tanah Eks Kota Praja Milik Di Kuasai Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, khususnya Bab II Pasal 2 ayat (3) yang menyatakan: Untuk memperoleh rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon harus memenuhi persyaratan dan membayar uang pemasukan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah”;

Artinya:

Selain adanya permintaan rekomendasi tertulis kepada Pemegang Hak Pengelolaan dalam hal transaksi jual beli sebagaimana dimaksud Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996, maka sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, juga harus membayar uang rekomendasi untuk itu;

- g. Bahwa faktanya: ternyata, dalam jual beli gedung/satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court *a quo* mulai sejak tahun 1997 sampai tahun 2006,, tidak pernah ada permintaan rekomendasi tertulis dan pembayaran uang rekomendasi kepada Pemegang Hak Pengelolaan; (lihat bukti berikut yang dibuat pada tahun 2001 s/d tahun 2006, tetapi tidak ada permintaan rekomendasi dan pembayaran uang pemasukan kepada Pemegang Hak Pengelolaan yang disyaratkan menurut Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996 *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, yaitu:

1. Bukti P-21.15, AJB yang dibuat tahun 2001, atas nama Ny. Lina Mailoa;
2. Bukti P 21.16, AJB yang dibuat tahun 2001, atas nama Yang Ching Min;
3. Bukti P-21.17, AJB yang dibuat tahun 2001, atas nama Rina Sugiarto;
4. Bukti PP-21.18, AJB yang dibuat tahun 2002, atas nama Tinawati Ichwan;
5. Bukti P-21.19, AJB yang dibuat tahun 2006, atas nama Jake Pison Hawila;

Halaman 63 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



6. Bukti P-21.20, AJB yang dibuat tahun 2001, atas nama Yuliati;
Putusan PN Jkt Pusat halaman 71;
7. Bukti P-21.19, AJB yang dibuat tahun 2002, atas nama Pan Esther;
8. Bukti P-21.20, AJB yang dibuat tahun 2004, atas nama Ny. Rianti;
9. P-21.22, AJB yang dibuat tahun 2003, atas nama Ny. Jd.Yuliana Cahyadi;
10. Bukti P-21.23, AJB yang dibuat tahun 2002, atas nama Ny. Wanita Arianti Lisdajanti;
Putusan PN Jkt Pusat Halaman 74;
11. Bukti P-21.27, AJB yang dibuat tahun 2001, atas nama Ny. Sia Suk Tjin;
Putusan PN Jkt Pusat Halaman 75;
Dimana semua bukti AJB tersebut dibuat pada tahun 2001 s/d 2006, seharusnya sebelum terjadi jual beli harus mendapat persetujuan tertulis dan membayar uang rekomendasi kepada pemegang hak pengelolaan, tetapi oleh karena katidaktahuan dari PPAT, maka rekomendasi dan uang pemasukan kepada Pemda DKI sebagai Pemegang Hak Pengelolaan menjadi hilang;

1.2 Tentang: perpanjangan hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan

- c. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996 menyatakan bahwa: "hak guna bangunan atas tanah hak pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan";
- d. Bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, harus membayar uang rekomedasi kepada Pemegang hak Pengelolaan;
Artinya:
 - Sebelum diajukan permohonan perpanjangan hak guna bangunan tanah Apartemen Mangga Dua Court,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka prosedur yang harus dilakukan terlebih dahulu yaitu mengajukan permohonan kepada Pemegang Hak Pengelolaan tentang rencana/maksud perpanjangan hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan tersebut;

- Bahwa jika disetujui maka harus membayar uang rekomendasi kepada Pemegang Hak Pengelolaan yang besarnya ditentukan oleh Pemda DKI sesuai dengan Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001;
- Bahwa kemudian baru mengajukan Permohonan kepada Kantor Pertanahan (BPN);

Tetapi faktanya di Apartemen Mangga Dua Court, Termohon IV (BPN) sebagai instansi pertanahan, juga tidak mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan;

Sebagai bukti Termohon IV tidak mengetahui tanah tempat berdiri di atas tanah hak pengelolaan, dimana Termohon IV sebagai instansi pertanahan, menerima begitu saja permohonan yang diajukan oleh Para Permohon Peninjauan Kembali, sampai pada tahap Termohon Peninjauan Kembali IV menerima permohonan perpanjangan hak guna bangunan tersebut dengan mengeluarkan Surat Keputusan Nomor 013/08-550.2-09.01 tentang Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan (tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court, meskipun pada akhirnya membatalkan lagi SK tersebut, karena ternyata tanahnya bukan hak guna bangunan di atas tanah Negara, tetapi hak guna yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan;

Bukti-Bukti Termohon IV tidak mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya, sebagaimana bukti tersebut di bawah, yaitu:

1. Pada bulan Maret 2006, Pemohon Peninjauan Kembali mengajukan Permohonan Perpanjangan HGB Apartemen Mangga Dua Court;

Halaman 65 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Pada tanggal 13 April 2006, Termohon Peninjauan Kembali IV telah mengirim surat kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali sebagai jawaban dari Permohonan Perpanjangan tersebut di atas;
(lihat bukti P-8.2, Putusan PN Jakarta Pusat halaman 64, foto copy dari asli);
3. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2006, Termohon Peninjauan Kembali mengeluarkan Surat tentang status tanah Apartemen Mangga Dua Court, adalah hak guna bangunan di atas tanah Negara;
4. Bahwa pada tanggal 29 Mei 2006,. Termohon Peninjauan Kembali IV mengeluarkan Surat Nomor 330/2006, tentang Risalah Pemeriksaan Tanah;
(lihat bukti P-8.4, Putusan PN Jakarta Pusat halaman 64, copy dari asli);
5. Bahwa pada tanggal 05 Juni 2006, Termohon Peninjauan Kembali IV mengeluarkan Surat Nomor 12/09.01-HGB, perihal Permohonan Perpanjangan Tanah Hak Guna Bangunan atas tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court, yang ditujukan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat;
(lihat bukti P-8.5, Putusan PN Jakarta Pusat halaman 64, copy dari asli);
6. Pada tanggal 26 Juni 2006 Termohon Peninjauan Kembali IV mengeluarkan Surat Nomor : 013/08-550.2-09.01-2006, untuk menyeter kepada Negara sebesar Rp289.247.000, yang membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali IV telah menyetujui Permohonan Perpanjangan SHMSRS Apartemen mangga Dua Court;
7. Pada tanggal 07 Juli 2006, Termohon Peninjauan Kembali IV mengirim surat kepada PARA Para Pemohon Peninjauan Kembali, Perihal Pemberitahuan bahwa Tanah hak guna bangunan tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta;

Halaman 66 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



- 1.3 Bahwa karena adanya kekhilafan dan kekeliruan yang nyata tersebut, maka Termohon Peninjauan Kembali IV sebagai instansi Pertanahan, membatalkan Surat Keputusan (SK) tentang Perpanjangan hak guna bangunan yang telah dikeluarkannya, sehingga Sertifikat-Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS-SHMSRS) yang telah diperpanjang, dibatalkan kembali;
- 1.4 Bukti-bukti SHMSRS yang telah diperpanjang kemudian dibatalkan kembali, yaitu:
 1. Bukti West Tower, angka 1 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 70/XIV-XV/Barat, atas nama Ny. Fifi Tanang, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;
(Putusan PN Pusat Halaman 57);
 2. Bukti West Tower, angka 2 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 64/XIII/Barat, atas nama Ny. Fifi Tanang bersaudara, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV
(Putusan PN Pusat Halaman 57);
 3. Bukti West Tower, angka 3 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 63/XIII/Barat, atas nama Tn. Tony Wiraatmanaja, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;
(Putusan PN Pusat Halaman 57);
 4. Bukti West Tower, angka 6 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 7/I/Barat, atas nama Ny. Tinawati Ichawan, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV
(Putusan PN Pusat Halaman 57);
 5. Bukti West Tower, angka 8, berupa SHMSRS Nomor 10/II/Barat, atas nama PT Daido Metal Indonesia, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV,



kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 58);

6. Bukti West Tower, angka 9 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 12/II/Barat, atas nama Ny. Lina Mailoa dan Benny Mailoa, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 58);

7. Bukti West Tower, angka 15 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 18/IV/Barat, atas nama Ny. Honawati Winata, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 58);

8. Bukti West Tower, angka 20 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 24/V/Barat, atas nama Ny. Tn. Took David Sutikno, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 58);

9. Bukti West Tower, angka 21 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 25/V/Barat, atas nama Tn. Budiono Ibnu, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 58);

10. Bukti West Tower, angka 22 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 27/V/Barat, atas nama Ny. Lenny Johannes, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, Kemudian Dibatalkan Kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 59);

11. Bukti West Tower, angka 23 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 28/VI/Barat, atas nama Ny. Margaret Ho, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV,



kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 59);

12. Bukti West Tower, angka 24 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 29/XIII/Barat, atas nama Ny. Wanita Irene, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV

(Putusan PN Pusat Halaman 59);

13. Bukti West Tower, angka 28 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 33/VII/Barat, atas nama Tn. Almon K Budiman, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 59);

14. Bukti West Tower, angka 29 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 34/VII/Barat, atas nama Tn. Almon K Budiman, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 59);

15. Bukti West Tower, angka 47 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 60/XII/Barat, atas nama Tn. Ho Seng Wi, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 60);

16. Bukti West Tower, angka 49 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 65/XIII/Barat, atas nama Ny. Sulwani Halim, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 60);

17. Bukti West Tower, angka 50 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 67/XIII/Barat, atas nama Tn. Hendra Bhakti, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV,



kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 60);

18. Bukti West Tower, angka 50 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 67/XIII/Barat, atas nama Tn. Hendra Bhakti, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 60);

19. Bukti East Tower, angka 1 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 77/I/Timur, atas nama Ny. Ariani Lisdajanti, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 61);

20. Bukti East Tower, angka 18 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 103/VI/Timur, atas nama Tn. Leo Saputra Hidayat, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 62);

21. Bukti East Tower, angka 27 huruf b, berupa SHMSRS Nomor 117/IX/IMUR, atas nama Ny. Liem Fong Yent yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 62);

22. Bukti East Tower, angka 35 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 132/XII/Timur, atas nama Tn. Hendra Bhakti, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV, kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 62);

23. Bukti East Tower, angka 41 huruf a, berupa SHMSRS Nomor 143/XIV/Timur, atas nama Ny. Ida Tanang, yang telah diperpanjang oleh Termohon Peninjauan Kembali IV,



kemudian dibatalkan kembali oleh Termohon Peninjauan Kembali IV;

(Putusan PN Pusat Halaman 63);

- 4 Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, mulai dari pengajuan Permohonan Perpanjangan SHMSRS kepada Termohon Peninjauan Kembali IV (Kantor Pertanahan/BPN), sampai pada akhirnya Termohon Peninjauan Kembali IV mengesahkan dan kemudian membatalkan kembali Surat Keputusan (SK) yang telah dikeluarkan, serta mencoret SHMSRS yang telah diperpanjang hingga tahun 2028, merupakan fakta yang tak terbantahkan, bahwa jangankan umum, bahkan Termohon Peninjauan Kembali IV saja sebagai instansi pertanahan tempat penerbitan/pembuatan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Apartemen Mangga Dua Court, juga tidak mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan;
- 5 Bahwa jika Termohon Peninjauan Kembali IV saja tidak mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka: pertimbangan Majelis Hakim pengadilan banding dan kasasi yang menyatakan bahwa umum mengetahui status tanah gedung/satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court a quo adalah Milik Pemda DKI Jakarta/hak pengelolaan, merupakan pertimbangan hukum asal-asalan, tanpa bukti dan tanpa dasar hukum .
- 6 Bahwa padahal, jika Termohon Peninjauan Kembali IV mengetahui tanah tempat berdirinya Gedung/Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 26 PP Nomor 40 Tahun 1996, Pemohonan Perpanjangan hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan tersebut, harus mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan terlebih dahulu, dan Termohon Peninjauan Kembali IV tidak akan pernah memproses permohonan Para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.
- 7 Bahwa yang sesungguhnya terjadi adalah, karena pada shmsrs tidak tertulis kata-kata: hak pengelolaan, maka Termohon Peninjauan Kembali IV beranggapan bahwa tanah tempat berdirinya



Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah Negara.

- 8 Bahwa, karena pada SHMSRS tidak bertuliskan kata-kata: hak pengelolaan, maka Termohon Peninjauan Kembali IV (BPN), beranggapan bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga Termohon Peninjauan Kembali IV mengeluarkan Surat Keputusan Perpanjangan hak guna bangunan tersebut sampai pada tahun 2028;
- 9 Bahwa akan tetapi, entah apa yang terjadi, tiba-tiba Termohon Peninjauan Kembali IV membatalkan lagi Surat Keputusan yang telah dikeluarkan tersebut dibatalkan lagi, dengan alasan bahwa ternyata Termohon Peninjauan Kembali IV menemukan sebuah berkas berupa perjanjian kerjasama antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Termohon Peninjauan Kembali V (Pemda DKI Jakarta sebagai pemegang hak pengelolaan), yang berarti bahwa hak guna bangunan tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court, bukan di atas tanah Negara, tetapi berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan.
- 10 Bahwa padahal jika saja Termohon Peninjauan Kembali IV membuat dan menerbitkan SHMSRS Apartemen Mangga Dua Court sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, dimana tujuan diterbitkannya SHMSRS adalah untuk kepastian hukum, sebagaimana dijelaskan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *juncto* Pasal 3 dan 4 PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dimana harus menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada SHMSRS tersebut, dan ternyata Termohon Peninjauan Kembali IV sengaja mengabaikan pasal-pasal tersebut dan tidak menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada SHMSRS;
- 11 Bahwa padahal pada Sertifikat/SHMSRS di tempat/lokasi lain, Termohon Peninjauan Kembali IV membuatnya dengan benar dan bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan (HPL, yaitu:
 - 11.1 Bukti P.18, Putusan PN Jkt Pusat halaman 66, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik rumah susun Apartemen Mediterania, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: tanah ini berdiri diatas HPL Nomor 1/Kel.Kb Kosong);



- 11.2 Bukti P.33, Putusan PN Jkt Pusat Halaman 79, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik ditanah di Jalan Mangga Dua Raya Blok F-1/22 sertifikat Nomor 1426 an. Ny. Ndjarum Sembiring, pada kolom Penunjuk bertuliskan kata-kata:
Tanah ini berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1 Ancol/Mangga Dua Selatan;
- 11.3 Bukti P.34, Putusan PN Jkt Pusat Halaman 79, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik di Jalan Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: Tanah ini berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1 Ancol/Mangga Dua Selatan;
- 11.4 Bukti P.35, Putusan PN Jkt Pusat Halaman, 83, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik rumah susun Apartemen Mediterania, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: di Jalan Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: Tanah ini berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1 Ancol/Mangga Dua Selatan;
- 11.5 Bukti P.38, Putusan PN Jkt Pusat Halaman, 83, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik rumah susun Apartemen Mediterania, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: tanah ini berdiri diatas HPL Nomor 1/Kel.Kb Kosong);
- 12 Bahwa diduga keras, demi kepentingan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, Termohon Peninjauan Kembali IV /Pejabat yang ada pada Instansi Pertanahan, sengaja untuk tidak menulis kata-kata hak pengelolaan pada kolom penunjuk SHMSRS Apartemen Mangga Dua Court, sehingga akibat perbuatan tersebut berlanjut pada ketidaktahuan/ ataupun membuat Termohon Peninjauan Kembali IV sendiri lupa. Apa yang telah dibuat oleh Pejabat Pertanahan sebelumnya, dimana tidak menuliskan kata-kata hak pengelolaan pada SHMSRS, sehingga menyebabkan Termohon Peninjauan Kembali IV tidak menghiraukan: persetujuan tertulis, dalam transaksi jual beli gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court, sebagaimana disyaratkan Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996;
- 13 Bahwa padahal Termohon Peninjauan Kembali I dan II, mengetahui dengan sebenarnya bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen



Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan;

- 13.1 (lihat bukti T1-3, T1-4, T1-5, dan T1-6, Putusan PN Jkt Pusat Halaman 83, yaitu bukti 4 buah Sertifikat milik Termohon I dan II yang menjadi dasar terbitnya SHMSR partemen Mangga Dua Court, dimana pada keempat Sertifikat tersebut bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan/HPL);
- 13.2 (Lihat Bukti P-27, Putusan PN Jkt Pusat Halaman 79, yaitu Perjanjian Kerjasama antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II, dengan Termohon Peninjauan Kembali V, tentang perjanjian Tanah Hak Pengelolaan tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court *in casu*);
- 14 Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka terlihat dengan jelas peran masing-masing Termohon Peninjauan Kembali, khususnya Termohon Peninjauan Kembali I, II, IV dan V dalam perbuatan melawan hukum *a quo*.
- 15 Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, mulai dari pengajuan Permohonan Perpanjangan SHMSRS kepada Termohon Peninjauan Kembali IV (Kantor Pertanahan/BPN), sampai pada akhirnya Termohon Peninjauan Kembali IV mengesahkan dan kemudian membatalkan kembali Surat Keputusan (SK) yang telah dikeluarkan, serta mencoret SHMSRS yang telah diperpanjang hingga tahun 2028, merupakan fakta yang tak terbantahkan, bahwa jangankan umum, bahkan Termohon Peninjauan Kembali IV saja sebagai instansi pertanahan tempat penerbitan/pembuatan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Apartemen Mangga Dua Court, juga tidak mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan;
- 16 Bahwa jika Termohon Peninjauan Kembali IV saja tidak mengetahui bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah HGB yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka: pertimbangan majelis hakim pengadilan banding dan kasasi yang menyatakan bahwa umum mengetahui status tanah gedung/ satuan rumah susun Apartemen Mangga Dua Court *a quo* milik Pemda DKI Jakarta, merupakan pertimbangan hukum asal-asalan, tanpa bukti dan tanpa dasar hukum .



- 17 Bahwa padahal, jika Termohon Peninjauan Kembali IV mengetahui tanah tempat berdirinya Gedung/Rumah Susun Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 26 PP Nomor 40 Tahun 1996, Permohonan Perpanjangan hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan tersebut, harus mendapat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan terlebih dahulu, dan Termohon Peninjauan Kembali IV tidak akan pernah memproses permohonan Para Pemohon Peninjauan Kembali tersebut tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan.
- 18 Bahwa yang sesungguhnya terjadi adalah, karena pada SHMSRS tidak tertuliskan kata-kata: hak pengelolaan, maka Termohon Peninjauan Kembali IV beranggapan bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah negara.
- 19 Bahwa, karena pada SHMSRS tidak bertuliskan kata-kata: hak pengelolaan, maka Termohon Peninjauan Kembali IV (BPN), beranggapan bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen mangga Dua Court adalah HGB yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga Termohon Peninjauan Kembali IV mengeluarkan Surat Keputusan Perpanjangan hak guna bangunan tersebut sampai pada tahun 2028;
- 20 Bahwa akan tetapi, entah apa yang terjadi, tiba-tiba Termohon Peninjauan Kembali IV membatalkan lagi Surat Keputusan yang telah dikeluarkan tersebut dibatalkan lagi, dengan alasan bahwa ternyata Termohon Peninjauan Kembali IV menemukan sebuah berkas berupa perjanjian kerjasama antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Termohon Peninjauan Kembali V (Pemda DKI Jakarta sebagai pemegang hak pengelolaan), yang berarti bahwa hak guna bangunan tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court, bukan di atas tanah Negara, tetapi berdiri di atas tanah hak pengelolaan.
- 21 Bahwa padahal jika saja Termohon Peninjauan Kembali IV membuat dan menerbitkan SHMSRS Apartemen Mangga Dua Court sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku, dimana tujuan diterbitkannya SHMSRS adalah untuk kepastian hukum, sebagaimana dijelaskan Pasal 19 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *juncto* Pasal 3



dan 4 PP Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, dimana harus menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada SHMSRS tersebut, dan ternyata Termohon Peninjauan Kembali IV sengaja mengabaikan pasal-pasal tersebut dan tidak menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada SHMSRS;

22 Bahwa padahal pada Sertifikat/SHMSRS ditempat lain, Termohon Peninjauan Kembali IV membuatnya dengan benar dan bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan (HPL), yaitu:

22.1 Bukti P.18, Putusan PN Jkt Pusat halaman 66, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik rumah susun Apartemen Mediterania, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: tanah ini berdiri diatas HPL Nomor 1/Kel.Kb Kosong);

22.2 Bukti P.33, Putusan PN Jkt Pusat Halaman, 79, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik ditanah di Jalan Mangga Dua Raya Blok F-1/22 sertifikat Nomor 1426 an. Ny. Ndjarum Sembiring, pada kolom Penunjuk bertuliskan kata-kata: "Tanah ini berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1 Ancol/Mangga Dua Selatan;

22.3 Bukti P.34, Putusan PN Jkt Pusat Halaman, 79, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik di Jalan Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: Tanah ini berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1 Ancol/Mangga Dua Selatan;

22.4 Bukti P.35, Putusan PN Jkt Pusat Halaman, 83, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik rumah susun Apartemen Mediterania, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: di Jalan Jimbaran II Ancol Timur Blok E-6-C, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: Tanah ini berdiri di atas Hak Pengelolaan Nomor 1 Ancol/Mangga Dua Selatan;

22.5 Bukti P.38, Putusan PN Jkt Pusat Halaman, 83, yaitu SHMSRS yang dimiliki salah satu pemilik rumah susun Apartemen Mediterania, dimana pada kolom penunjuk tertulis kata-kata: tanah ini berdiri diatas HPL Nomor 1/Kel.Kb Kosong);

23 Bahwa di duga keras, demi kepentingan Termohon Peninjauan Kembali I dan II, Termohon Peninjauan Kembali IV /Pejabat yang ada pada Instansi Pertanahan, sengaja untuk tidak menulis kata-kata hak pengelolaan pada kolom penunjuk SHMSRS Apartemen



Mangga Dua Court, sehingga akibat perbuatan tersebut berlanjut pada ketidaktahuan/ataupun membuat Termohon Peninjauan Kembali IV sendiri lupa. Apa yang telah dibuat oleh Pejabat Pertanahan sebelumnya, dimana tidak menuliskan kata-kata hak pengelolaan pada SHMSRS, sehingga menyebabkan Termohon Peninjauan Kembali IV tidak menghiraukan: persetujuan tertulis, dalam transaksi jual beli gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court, sebagaimana disyaratkan Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996;

24 Bahwa padahal Termohon Peninjauan Kembali I dan II, mengetahui dengan sebenarnya bahwa tanah tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan;

24.1 (lihat bukti T1-3, T1-4, T1-5, dan T1-6, Putusan PN Jkt Pusat Halaman 83, yaitu bukti 4 buah Sertifikat milik Termohon I dan II yang menjadi dasar terbitnya SHMSR partemen Mangga Dua Court, dimana bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan/HPL);

24.2 (Lihat Bukti P-27, Putusan PN Jkt Pusat Halaman 79, yaitu Perjanjian Kerjasama antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II, dengan Termohon Peninjauan Kembali V, tentang perjanjian Tanah Hak Pengelolaan tempat berdirinya Apartemen Mangga Dua Court *in casu*);

25 Bahwa berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas, maka terlihat dengan jelas peran masing-masing Termohon Peninjauan Kembali, khususnya Termohon Peninjauan Kembali I, II, IV dan V dalam perbuatan melawan hukum *a quo*.

26 Tentang: perbuatan melawan hukum Para Termohon Peninjauan Kembali.

1. Perbuatan melawan hukum Termohon Peninjauan Kembali I dan II;

1.1 Bahwa merupakan kewajiban hukum Termohon Peninjauan Kembali I dan I sebagai Penjual, yaitu jual beli dilakukan dengan asas "terang dan tunai", dimana terang artinya Termohon Peninjauan Kembali I dan II sebagai Penjual harus menjelaskan apa yang di jualnya dan tidak boleh ada yang ditutup-tutupi, dan ini merupakan hukum adat yang hidup dan berlaku dalam masyarakat dan telah



diakui dan dituangkan dalam Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 5;

- 1.2 Bahwa kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 1473 KUHPerdara menyatakan:

“Si Penjual (Termohon Peninjauan Kembali I dan II) mewajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa dia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya.”

- 1.3 Bahwa padahal Termohon Peninjauan Kembali I dan II mengetahui dengan sebenarnya bahwa Tanah tempat berdirinya gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court *in casu* yang dijual kepada Para Pemohon Peninjauan Kembali, adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan;

Lihat Bukti:

- P-27, yaitu Perjanjian Kerjasama antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Pemda DKI Jakarta, tentang tanah hak pengelolaan tersebut (Putusan PN Jkt Pusat Halaman 79);
- T1-3, T1-4, T1-5, dan T1-6, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2787, 2788, 2791, dan 2792, yaitu empat buah Sertifikat Induk asal terbitnya Sertifikat Apartemen Mangga Dua Court yang di dalamnya bertuliskan kata-kata hak pengelolaan, (Putusan PN Jkt Pusat Halaman 83);

2. Perbuatan melawan hukum Termohon Peninjauan Kembali IV;

- 2.1 Bahwa tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) dan (2) Undang Undang Nomor 5-1960, Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 3 serta penjelasan dan pasal 4 ayat (1), yang pada pokoknya mengatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum;



2.2 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, dan ternyata peraturan-peraturan *a quo* tidak terlaksana akibat tindakan Termohon Kasasi IV yang patut dianggap dilakukan dengan sengaja tidak menulis lengkap atau menghilangkan sebagian data yuridis mengenai status tanah atas tanah yang sebenarnya dalam sertifikat dalam perkara *in casu*;

Lihat Bukti:

- T1-3, T1-4, T1-5, dan T1-6, yaitu Sertifikat HGB Nomor 2787, 2788, 2791, dan 2792, yaitu empat buah Sertifikat Induk asal terbitnya Sertifikat Apartemen Mangga Dua Court yang di dalamnya bertuliskan kata-kata hak pengelolaan;
- P-34, P-35, yaitu SHMSRS yang di dalamnya bertuliskan kata-kata hak pengelolaan;
(Putusan PN Jkt Halaman 79);
- P-38, yaitu SHMSRS yang di dalamnya bertuliskan kata-kata hak pengelolaan;
(Putusan PN Jkt Halaman 83);

3. Perbuatan melawan hukum Termohon Peninjauan Kembali I dan II;

3.1 Bahwa Termohon Peninjauan Kembali V, sebagai Pemegang Hak Pengelolaan mengetahui dengan pasti bahwa tanah tempat berdirinya Gedung/rumah susun Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan di atas Hak Pengelolaan milik Termohon Peninjauan Kembali V;

3.2 Bahwa seharusnya Termohon Peninjauan Kembali melihat di dalam salah satu SHMSRS ataupun mempertanyakan di dalam proses jual beli tentang kewajiban Para Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon PK I dan II untuk meminta rekomendasi tertulis dan membayar uang retribusi sebagaimana diwajibkan Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, dan ternyata diduga demi melindungi Termohon Peninjauan Kembali I dan II,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Peninjauan Kembali V sengaja untuk tidak memberitahukannya, supaya penjualan yang dilakukan oleh Termohon Peninjauan Kembali I dan II berjalan mulus dan supaya tidak terungkap adanya Tanah Hak Pengelolaan *a quo*;

Lihat Bukti:

- T.IV-1, yaitu Buku Tanah Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan, tentang tanah Hak Pengelolaan milik Termohon Peninjauan Kembali V; (Putusan PN Jkt Halaman 100);
- P-27, yaitu Perjanjian Kerjasama antara Termohon Peninjauan Kembali I dan II dengan Pemda DKI Jakarta, tentang Tanah Hak Pengelolaan tersebut adalah milik Pemda DKI/Termohon Peninjauan Kembali V; (Putusan PN Jkt Pusat Halaman 79);

4. Perbuatan melawan hukum Termohon Peninjauan Kembali I dan III;

4.1 Bahwa Termohon Peninjauan Kembali III sebagai PPAT mengetahui dengan sebenarnya bahwa tanah tempat berdirinya gedung/Apartemen Mangga Dua Court adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, karena Termohon Peninjauan Kembali III dibayar untuk mengecek kebenaran SHMSRS ke Kantor Pertanahan tentang status sebenarnya;

4.2 Bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali III telah dibayar untuk pengecekan SHMSRS tersebut, ternyata Termohon Peninjauan Kembali III tidak meminta Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk meminta persetujuan tertulis terlebih dahulu kepada Pemegang Hak Pengelolaan, sehingga adanya dugaan kuat bahwa Termohon Peninjauan Kembali III juga ikut memainkan peranan dalam perbuatan melawan hukum *in casu*;

27 Tentang: kerugian karena hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan.

5. Dalam hal transaksi peralihan, hibah dan agunan;

5.1 Sesuai dengan ketentuan Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan bahwa:

Halaman 80 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Peralihan Hak Guna Bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan.

- 5.2 Kemudian Surat Menteri Negara Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan yang pada pokoknya menyatakan bahwa agunan terhadap Tanah hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan harus sesuai dengan ketentuan Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996, yaitu harus mendapat persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan;
- 5.3 Pasal 7 huruf b Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 tentang tanah-tanah yang Hak Pengelolan milik Pemda DKI yang pada pokoknya menyatakan bahwa peralihan dan agunan hak guna bangunan yang berdiri diatas tanah hak pengelolaan harus mendapat izin dan membayar retribusi kepada Pemda DKI sebesar 2,5% X Luas Tanah X NJOP;
- 5.4 Bahwa sesuai perundang-undangan tersebut di atas, maka sangat jelas kerugiannya, yaitu: jika tanah hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Pengelolaan, dialihkan, diagunkan dan sebagainya, maka harus mendapat persetujuan tertulis dari Pemegang Hak Pengelolaan dan harus membayar uang retribusi sebesar 2,5% X Luas Tanah X NJOP;
- 5.5 Bahwa padahal jika tanah hak guna bangunan tersebut berdiri di atas tanah Negara, maka permintaan rekomendasi tertulis dan pembayaran uang retribusi tersebut tidak perlu dilakukan, sebagaimana dijelaskan Pasal 34 angka 4 PP Nomor 40 Tahun 1996 yang menyatakan: Peralihan hak guna bangunan karena jual beli melalui lelang, tukar menukar, penyertaan dalam modal, dan hibah harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 5.6 Kesimpulan Kerugiannya:



- Jika tanah hak guna bangunan berdiri di atas Tanah Hak Pengelolaan, maka setiap transaksi hukum, jual beli, hibah, agunan dan sebagainya) harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang Hak Pengelolaan dan harus membayar uang retribusi sebesar 2,5% dari NJOP, dan setelah itu baru dapat melanjutkan ketahap berikutnya yaitu ke Pejabat Pembuat Akta Tanah. Artinya status kita hanya sebagai penyewa, dan jika disetujui, maka transaksi hukum tersebut tidak dapat dilakukan;
- Sedangkan pada tanah hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara, setiap transaksi hukum (jual beli, hibah, agunan dan sebagainya), tidak perlu minta persetujuan tertulis dari siapapun dan tidak perlu membayar uang retribusi apapun, dan langsung saja ke PPAT

6. Dalam hal transaksi Perpanjangan dan Pembaharuan.

6.1 Sesuai dengan ketentuan Pasal 26 ayat (2) PP Nomor 40 Tahun 1996, menyatakan: hak guna bangunan atas tanah Hak Pengelolaan diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan pemegang hak guna bangunan setelah mendapat persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan;

6.2 Kemudian sesuai dengan ketentuan Pasal 7 huruf a Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, menyatakan: Perhitungan pemasukan besarnya Perpanjangan hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan adalah: $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$;

6.3 Bahwa dengan demikian, maka kerugian yang dialami oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali dalam Perpanjangan Hak Guna di atas Tanah Hak Pengelolaan dalam perkara *in casu*, adalah:

$$5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP} =$$

$$5\% \times 9003 \text{ M}^2 \times \text{Rp}4.466.210 \text{ (NJOP Tahun 2015)}$$

$$= 5\% \times \text{Rp}40.208.288.230$$

$$= \text{Rp}2.104.144.165 \text{ (dua miliar seratus empat juta seratus empat puluh empat ribu seratus enam puluh lima rupiah);}$$



Maka kerugian riil setiap kali perpanjangan ataupun perbaharuan hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan adalah:

= Rp2.104.144.165 (dua miliar seratus empat juta seratus empat puluh empat ribu seratus enam puluh lima rupiah);

6.4 Kesimpulan kerugian riil yang dialami oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali karena hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan baik terhadap transaksi hukum maupun Perpanjangan atau Perbaharuan, adalah:

- Terhadap transaksi hukum: jual beli, hibah, agunan, wasiat dan sebagainya, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali harus mengeluarkan pengeluaran tambahan sebesar $2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$;
- Terhadap Peralihan atau Pembaharuan, maka Para Pemohon Peninjauan Kembali harus mengeluarkan biaya tambahan sebesar $5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$, yang untuk tahun 2015 ini sebesar Rp2.104.144.165 (dua miliar seratus empat juta seratus empat puluh empat ribu seratus enam puluh lima rupiah);

6.5 Bahwa padahal jika tanah *in casu* adalah hak guna bangunan yang berdiri di atas tanah Negara (sesuai dengan transaksi pertama, tahun 1997 s/d 2006, tidak ada rekomendasi tertulis dan tidak ada biaya retribusi), maka pengeluaran biaya tambahan tersebut tidak ada sama sekali.

6.6 Bahwa oleh karena itu Para Termohon Peninjauan Kembali harus dihukum untuk menanggung kerugian-kerugian tersebut;

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

Bahwa alasan permohonan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan karena *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan *Judex Juris* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan dan putusan sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata yang dapat membatalkan putusan tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut :

Bahwa berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Hunian di Mangga Dua Court Condominium Area Perdagangan Mangga Dua Nomor 105/PPJB/DP/BC/VII/91 tanggal 30 Desember 1991 (T.I-16). Tergugat I dan II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjual satuan rumah susun tersebut kepada Abraham Tjahja, bukan kepada Para Penggugat;

Bahwa oleh karenanya tidak ada kewajiban bagi Tergugat I dan Tergugat II untuk memberitahu tentang status tanah objek sengketa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan kepada Para Penggugat;

Bahwa sudah merupakan *notoir feiten* (umum telah mengetahui) bahwa dibangunnya pemukiman tersebut di atas tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah DKI Jakarta dan undang-undang memungkinkan sertifikat hak guna bangunan diterbitkan di atas hak pengelolaan;

Bahwa bukti baru (*novum*) P.PK berupa Akta Jual Beli Nomor 254/Sawah Besar/1997 tanggal 10 Maret 1997 di atas bukan merupakan bukti yang menentukan, yang dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Para Pemohon Peninjauan Kembali FIFI TANANG, dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali **1. FIFI TANANG** dan **2. TJANDRA WIDJAYA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali/Para Pemohon Kasasi/Penggugat I dan Penggugat II/Pembanding I-Terbanding II; untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 1 September 2016 oleh Dr. H. M. Syarifuddin, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua

Halaman 84 dari 85 Hal. Put. Nomor 364 PK/Pdt/2016

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis, H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum. dan Sudrajad Dimyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

Ttd

Sudrajad Dimyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd

Dr. H. M. Syarifuddin, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd

Rafmiwan Murianeti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi PK.....	Rp2.489.000,00
Jumlah	Rp2.500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP. 196103131988031003