



P U T U S A N

Nomor 2406 K / PDT / 2000

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

MUKTAR ALI, bertempat tinggal di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Thomas E. Tampubolon, S.H., MHD. Idris, S.H., dkk, Advokat, berkantor di Jalan Hayam Wuruk, Nomor 103, Jakarta Barat;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

m e l a w a n :

SULAIMAN YOOSUF AKBANY, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Putih Tengah, Nomor 27 B/36, Jakarta Pusat;
Termohon Kasasi dahulu Tergugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan/rumah yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Rt 03/Rw 05, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 428/R.B/1956, tanggal 22 Februari 1956 atas nama Lie Hon Tjioe (ayah Penggugat) berikut gambar situasi lampiran IMB Nomor 428/R.B/1956, tanggal 22 Februari 1956 dan gambar rencana/bangunan Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Jakarta Barat yang diterbitkan oleh Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, di mana kemudian ayah Penggugat di dalam wasiatnya menyerahkan seluruh harta benda miliknya kepada Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Surat Wasiat Tuan Lie Hon Tjioe Nomor 99, tanggal 27 Juli 1961, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Sie Khwan Djioe;

bahwa kepemilikan Penggugat atas bangunan/rumah a quo telah diperkuat dengan adanya Buku Tanda Pemilikan Perumahan Nomor 02054, tanggal 13 September 1995, serta Surat Penetapan Penunjukkan

Hal. 1 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penghunian/Penggunaan Perumahan Nomor 29/1.711.3, tahun 1995, yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta tercatat atas nama Penggugat;

bahwa bangunan/rumah a quo oleh Tergugat telah diakui sebagai miliknya berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 302, tanggal 27 Mei 1980, di mana Akta Nomor 302 a quo tersebut dibuat berdasarkan Akta Nomor 207, tanggal 21 Februari 1980, tentang Pemberian Hak Dan Kuasa dan Akta Nomor 207 a quo di dasarkan pada Akta Nomor 206, tanggal 21 Februari 1980, tentang perjanjian, di mana ketiga akta a quo dibuat di hadapan Notaris/PPAT Mohamad Said Tadjoeidin sebagai satu kesatuan akta yang tidak dapat dipisahkan;

bahwa tindakan hukum yang dilakukan dalam Akta Nomor 302 maupun Akta Nomor 207 dan Nomor 206 adalah merupakan tindakan penyelundupan hukum yang mengandung suatu sebab yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan dengan melakukan pemindahan hak atas tanah asal konversi bekas hak barat tanpa izin dari pejabat yang berwenang yaitu tanah bekas hak pakai Nomor 8 /Pinangsia, yang tercatat atas nama Yoosuf Tarmohamed Akbany (ayah Tergugat). Bahwa peraturan perundang-undangan yang dilanggar tersebut adalah sebagai berikut:

- a) Surat Menteri Dalam Negeri Nomor: 593/3094/AGR tanggal 18 April 1979 jo Surat Menteri Dalam Negeri Nomor: Btu.4/306/4-79 tanggal 25 April 1979, tentang Larangan setiap perubahan/peralihan/pemindahan hak atas tanah dan lain-lain langsung atau tidak langsung bermaksud memindahkannya;
- b) Pasal 16, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 3 Tahun 1979 yang menyatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah asal Konversi Hak Barat harus mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972;

bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 jo Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUHPdata, maka Akta Nomor 206, Akta 207 dan Akta 302 a quo adalah tidak sah menurut hukum, oleh karena itu tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali;

bahwa perjanjian dalam ketiga akta a quo tidak sesuai dengan kebiasaan (gebruik) yang berlaku, karena para pihak dengan perjanjian a quo adalah seorang ayah selaku pemilik dari tanah yang pada waktu perjanjian dibuat telah berusia 86 tahun dan seorang anak Tergugat sendiri, maka pengalihan atau pemindahan hak atas harta tersebut seharusnya dilakukan dengan cara pewarisan bersama-sama dengan anaknya yang lain;

Hal. 2 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Akta Nomor 206 dengan judul perjanjian tanpa kontra prestasi apapun dari pihak Tergugat untuk memperoleh hak dan wewenang atas harta a quo, tetapi seluruh hasil penjualan harta tersebut dianggap sebagai penghibahan bagi Tergugat, namun demikian diperlukan pula surat pernyataan mengenai pemberian hak dan kuasa pada hari itu juga yang dimuat dalam suatu perjanjian saja;

bahwa Tergugat sebagai penerima kuasa memindahkan hak atas tanah dan bangunan a quo kepada dirinya sendiri yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Bangunan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 302, tanggal 27 Mei 1980, di mana Tergugat membayar harga belinya sebesar Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) kepada dirinya sendiri dan uang tersebut menjadi miliknya berdasarkan Akta Nomor 206 a quo, jadi harga jual tersebut hanya harga semu belaka, dengan demikian ketiga akta a quo tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPerduta;

bahwa seandainya perjanjian yang dibuat atau tindakan hukum dalam Akta Nomor 302, Akta Nomor 207 dan Akta Nomor 206 dianggap benar dan sah oleh Tergugat quod non, namun pada kenyataannya dilaksanakan dengan itikad tidak baik yaitu Tergugat tidak pernah mendaftarkan ketiga akta tersebut pada instansi yang berwenang yaitu Kantor Agraria Jakarta Barat dan Dinas Perumahan DKI Jakarta dan lagi pula mengenai peralihan hak tersebut tidak pernah diberitahu kepada Penggugat selaku pemilik bangunan dan hubungan surat menyurat yang pernah dilakukan Penggugat kepada Tergugat hanya semata mata karena Tergugat adalah anak dari Yoosuf Tarmohamed Akbany bukan karena Tergugat sebagai pemilik atau pembeli berdasarkan ketiga akta a quo, oleh karena itu tindakan Tergugat ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 jo Pasal 1340 KUHPerduta;

bahwa bangunan yang disebutkan pada masing-masing akta a quo adalah tidak sama, baik jumlah maupun bentuknya, walaupun letaknya adalah sama yaitu di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, 58 dan 60, sehingga objek yang diperjanjikan tidak jelas dan tidak dapat ditunjukan;

bahwa dalam Akta Nomor 206 tertulis "bangunan-bangunan berikut turutan turutannya, jadi dengan kata lain ada beberapa rumah induk yang masing-masing mempunyai turutan turutannya;

bahwa dalam Akta Nomor 2097 tertulis "sebuah bangunan berikut turutan turutannya atau dengan kata lain hanya ada satu bangunan dengan turutan-turutannya padahal Akta Nomor 206, Nomor 207 dibuat pada hari dan tanggal yang sama;

Hal. 3 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dalam Akta Nomor 203 disebutkan “sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutan turutannya, terbuat dari lantai ubin, dinding tembok, tutup genteng”, jadi ada satu bangunan berlantai satu dengan turutan turutannya, padahal pada waktu itu bangunan a quo berlantai dua sesuai dengan gambar rencana/bangunan;

oleh karena itu ketiga akta a quo tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 jo Pasal 1333 KUHPerdara;

bahwa bangunan/rumah sengketa yang menurut Akta Nomor 302 dimasukkan dalam bagian yang berlantai satu tersebut dibeli oleh Tergugat dari ayahnya (Yoosuf Tarmohamed Akbany) sendiri, oleh karena itu sesuai dengan luas tanah yang dibeli oleh Tergugat adalah lebih kurang seluas 110 m² hal ini tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, karena bangunan/rumah sengketa semenjak tahun 1959 sudah berlantai 2 ½ dengan luas 242 m², dengan kata lain Tergugat tidak pernah membeli bangunan/rumah sengketa;

bahwa tindakan hukum yang dilakukan Tergugat dalam Akta Nomor 302, Akta Nomor 207 dan Akta Nomor 206 telah mengandung cacat hukum, karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, maka dengan sendirinya Akta Nomor 302, Akta Nomor 207 dan Akta Nomor 206 adalah batal demi hukum dan seluruh rangkaian perbuatan Tergugat tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik yang sah dan satu satunya atas bangunan/tanah yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Jakarta Barat;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan batal demi hukum (van rechtswegenietig) atas:
 - 4.1. Akta Jual Beli Bangunan dan pelepasan hak atas tanah Nomor 302, tanggal 27 Mei 1980;
 - 4.2. Akta Pemberian Hak dan Kuasa Nomor 207, tanggal 21 Februari 1980;
 - 4.3. Akta Perjanjian Nomor 206, tanggal 21 Februari 1980;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDAIR :

Hal. 4 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000

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

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

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

bahwa perkara gugatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai bangunan rumah di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara Nomor 182/PDT.G/1996/PN.JKT.BAR (T.24). dan bandingnya Nomor 114/PDT/1997/PT.DKI (T.25). putusan dalam banding ini telah diajukan kasasi oleh Penggugat ke Mahkamah Agung, oleh karena gugatan ini pihak-pihaknya sama, objeknya sama dan masalahnya sama dengan perkara Nomor 114/PDT/1997/PT.DKI Jakarta Pusat menolak mengadili perkara gugatan Nomor 473/PDT.G/1997/PN.JKT.PST, atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan Nomor 473/PDT.G/1997/PN.JKT.PST, tanggal 19 Juni 1998, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
2. Membebankan ongkos perkara kepada Penggugat sebesar Rp 105.500,- (seratus lima ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya Nomor 372/PDT/1999/PT.DKI, tanggal 31 Agustus 1999;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 24 Februari 2000, kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 1997, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Maret 2000, sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 43/SRT.PDT.KAS/2000/PN.JKT.PST jo Nomor 473/PDT.G/1997/PN.JKT.PST, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Maret 2000;

Hal. 5 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Termohon Kasasi yang pada tanggal 30 Maret 2000, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pemohon Kasasi diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 April 2000;

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

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

A. bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 22 alinea 4 dan 5 yang berbunyi antara lain sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa majelis setelah mempelajari dengan cermat gugatan, jawaban, replik dan duplik serta bukti surat yang diajukan di persidangan dari Penggugat dan Tergugat terbukti hal yang tidak diperselisihkandst”;

“Menimbang, bahwa objek sengketa dalam perkara a quo adalah sama dengan objek sengketa sewa-menyewa dalam perkara Nomor 182/PDT.G/1996/PN.Jkt.Bar jo Nomor 114/Pdt/1997/PT.DKI, meskipun pokok pihak Penggugat dan Tergugat mengakui perkara tersebut masih dalam proses kasasi, bahwa dalam perkara a quo baik dalam posita dan petitum, Penggugat mendalilkan sebagai pemilik yang sah dan satu-satunya atas bangunan rumah yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat. Bahwa dalam petitum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 182/PDT.G/1996/PN.Jkt.Bar, bukti T.24, diputuskan “menyatakan berakhir hubungan sewa-menyewa antara Penggugat selaku pemilik dengan Tergugat sebagai penyewa atas bangunan yang terletak di Jalan Pinangsia, Nomor 56, RT.003/RW.05, Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat. Bahwa dengan demikian berdasarkan bukti T.24 tersebut telah diputuskan Tergugat dalam perkara a quo sebagai pemilik bangunan objek sengketa”.

1. Bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum a quo, karena judex facti hanya berpedoman pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 182/PDT.G/1996/PN.Jkt.Bar, saja yang pada saat itu masih dalam tahap pemeriksaan di tingkat kasasi dengan alasan untuk menghindari kemungkinan pertentangan/perbedaan putusan terhadap kepemilikan bangunan tersebut, judex facti tidak lagi mempertimbangkan

Hal. 6 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sama sekali dalil-dalil Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding, walaupun perkara a quo mengenai sengketa kepemilikan atas tanah beserta bangunan di atasnya, sedangkan perkara pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut pada pokoknya adalah perkara sewa-menyewa bangunan. Dengan demikian secara hukum terdapat perbedaan kepentingan diantara keduanya yang harus diselesaikan.

Dalam putusannya Pengadilan Negeri Jakarta Barat hanya mempertimbangkan kepemilikan atas bangunan saja, itu pun secara sederhana pula dan tidak melihat serta mempertimbangkan status hukum kepemilikan atas tanah bekas Hak Pakai Nomor 8 /Pinangisia, sebagaimana dinyatakan/dikemukakan dalam gugatan Penggugat dalam perkara ini;

Bahwa sebenarnya putusan judex facti a quo sangat bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam putusan perkara Nomor 665 K/Sip/71 dan Nomor 601 K/Sip/1972, tanggal 14 Maret 1973, yang dalil hukumnya berbunyi: "bahwa dalam mempertimbangkan sesuatu perkara dengan menunjuk pada suatu putusan yang belum jelas apakah putusan itu telah mempunyai kekuatan hukum atau belum, kurang tepat untuk dipakai dalam mengambil putusan".

Bahwa Mahkamah Agung RI dalam putusannya tanggal 13 Juli 1976 dalam perkara Nomor 588 K/Sip/1975, yang dalil hukumnya berbunyi sebagai berikut : "bahwa putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri, karena kurang tepat dan tidak terperinci, harus dibatalkan", dengan demikian putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo karena kurang tepat haruslah dibatalkan.

Oleh karena itu dalil-dalil Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat mengenai tidak sahnya jual beli tanah bekas Hak Pakai Nomor 8 /Pinangisia dan bangunan yang berdiri di atasnya antara Yoosuf Tarmohamed Akbany (ayah Termohon Kasasi) selaku penjual dengan Termohon Kasasi (anak dari Yoosuf Tarmohamed Akbany) selaku pembeli, karena jual beli tanah dan bangunan antara ayah dan anak adalah cacat hukum, dengan demikian dalil Pemohon Kasasi a quo harus dipertimbangkan sesuai dengan hukum yang berlaku, demikian juga mengenai pengesahan kepemilikan Pemohon Kasasi atas rumah sengketa;

2. Bahwa Akta Nomor 302, tanggal 27 Mei 1980, mengenai Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Atas Tanah yang dibuat berdasarkan pada Akta Nomor 207, tanggal 21 Februari 1980, tentang Pemberian Hak dan Kuasa dan Akta 206, tanggal 21 Februari 1980, tentang perjanjian yang dibuat oleh Yoosuf

Hal. 7 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tarmohamed Akbany (Ayah Termohon Kasasi) sebagai warga negara asing (India) dengan anaknya sendiri yaitu Termohon Kasasi (yang baru menjadi WNI tanggal 13 Oktober 1979) mengenai peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, 58 dan 60, Jakarta Barat tidak dapat diberlakukan begitu saja bagi hubungan hukum Indonesia (vide putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 1695 K/PDT/1984), oleh karena itu adalah sangat perlu dipertimbangkan kembali semua perjanjian a quo, karena judex facti tidak melakukannya;

3. Pada saat dibuatnya ketiga akta a quo, pemerintah sedang dalam melakukan penataan kembali penggunaan, penguasaan dan pemilikan tanah asal konversi hak-hak barat yang berakhir jangka waktunya pada tanggal 24 September 1980 (tidak termasuk bangunannya) sebagaimana dimaksud dalam TAP MPR Nomor IV/MPR/1978, serta catur tertib di bidang pertahanan seperti tercantum dalam Repelita Ketiga, sedangkan Yoosuf Tarmohamed Akbany yang pada saat itu telah uzur yaitu berusia 87 tahun, maka Termohon Kasasi mungkin merasa khawatir ayahnya tersebut sebagai WNA tidak akan memperoleh hak baru atas tanah tersebut. Karena tidak sabar menunggu, maka Termohon Kasasi membuat akta jual beli tanah dan bangunan tersebut dan bertindak selaku pembeli biasa saja, sedangkan yang sesungguhnya Termohon Kasasi adalah anak kandung dari penjual tanah dan bangunan tersebut (Yoosuf Tarmohamed Akbany). Dengan demikian tindakan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi tersebut telah menyimpang dari akidah hukum dan kebiasaan serta kepatutan, sehingga sangat bertentangan dengan Pasal 1339 KUHPerdara;

4. bahwa ayah Termohon Kasasi (Yoosuf Tarmohamed Akbany) dahulu memiliki tanah di mana rumah sengketanya berdiri berdasarkan Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia, yang merupakan tanah asal konversi hak barat yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 24 September 1980 sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979. Sedangkan dalam sertifikat tersebut yang diterbitkan pada tanggal 11 April 1970 menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1970, dinyatakan masa berakhirnya jatuh pada tanggal 23 September 1980.

Kepada setiap pemegang hak atas tanah asal konversi hak barat diberikan kesempatan untuk memperpanjang haknya dengan mengajukan permohonan hak baru selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980. Ternyata Yoosuf Tarmohamed Akbany tidak mengajukan permohonan

Hal. 8 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000

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

hak baru tersebut, malah menjual tanah dan bangunan tersebut kepada anaknya sendiri (Termohon Kasasi) sebagaimana terlihat pada ketiga akta yang dibuat oleh Notaris Mohamad Said Tadjoeidin (vide bukti P-8C, P-8D dan P-9) tanpa mendapat izin lebih dahulu dari pejabat yang berwenang.

Pemindahan hak atas tanah a quo ternyata melanggar peraturan-peraturan mengenai pelaksana dari Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, tanggal 8 Agustus 1979 tentang "Pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat" dan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3, Tahun 1979, tanggal 22 Agustus 1979 tentang "Ketentuan-ketentuan mengenai permohonan hak baru atas asal tanah konversi hak-hak barat".

Akta Nomor 206 (vide bukti P-8C) dan Akta Nomor 207 (vide bukti P-8D) telah melanggar ketentuan Surat Menteri Dalam Negeri Nomor 593/3094/AGR, tanggal 18 April 1979 jo Surat Menteri Dalam Negeri Nomor BTU.4/306/4-79, tanggal 25 April 1979, tentang "larangan setiap perobahan/peralihan/pemindahan hak atas tanah dan lain-lain langsung atau tidak langsung bermaksud memindahkannya".

Akta Nomor 302 (vide bukti P-9) melanggar ketentuan Pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 yang menyatakan: " bahwa setiap pemindahan hak atas tanah asal konversi hak-hak barat harus mendapat izin terlebih dahulu dari pejabat yang berwenang sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972".

Akta Nomor 207 yang menjadi dasar utama dari Akta Nomor 302 itu ternyata tidak diserahkan oleh Termohon Kasasi dalam perkara Nomor 182/PDT.G/1996/PN.Jkt.Bar, demikian pula dengan Akta Nomor 206 yang menjadi dasar dari Akta Nomor 207, kedua Akta a quo diperoleh pada waktu berlangsungnya pemeriksaan perkara Nomor 173/G.TUN/1996/PTUN.Jkt, di PTUN Jakarta, di mana pada saat itu Majelis hakim memintanya kepada Notaris pengganti dari Mohamad Said Tadjoeidin yang telah pensiun, dengan demikian tidak dapat disangkal lagi bahwa ketiga akta tersebut merupakan satu kesatuan yang berkaitan satu sama lainnya ;

5. Dalam Akta Nomor 206 tentang perjanjian, Termohon Kasasi menerima wewenang penuh dari ayahnya untuk berbuat segala sesuatu mengenai tanah Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia tanpa membayar kepada ayahnya. Namun dalam Pasal 4 perjanjian tersebut pada dasarnya tanah tersebut telah dihibahkan kepada Termohon Kasasi, karena semua hasil penjualan

Hal. 9 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000

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)



tanah tersebut akan menjadi hak Termohon Kasasi yang dianggap sebagai penghibahan dari ayahnya.

Akta Nomor 207 tentang pemberian hak dan kuasa sebagai realisasi Pasal 3 Akta Nomor 206 yang dibuat pada hari yang sama dengan Akta Nomor 206 tersebut adalah merupakan pemberian kuasa yang disertai dengan pemberian hak atas tanah Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia (procuration in remsum) kepada Termohon Kasasi yang sekaligus sebagai pihak ketiga yang akan menguasai/memiliki tanah dan bangunan yang ada di atasnya, walaupun akan dilakukan dengan cara pemindahan hak atau jual beli. Dengan demikian ternyata, bahwa surat kuasa itu dibuat untuk kepentingan penerima kuasa yaitu Termohon Kasasi sendiri dan secara tidak langsung hak atas tanah dan bangunan a quo telah berpindah ke tangan Tergugat/Terbanding. Jual beli telah dilaksanakan dengan Akta Nomor 302 pada tanggal 27 Mei 1980 kepada Termohon Kasasi seharga Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah) dan berdasarkan Pasal 4 Akta Nomor 206 telah ternyata uang tersebut langsung menjadi milik Termohon Kasasi sendiri sebagai penerima hibah. Dengan demikian Termohon Kasasi memperoleh tanah dan bangunan a quo tanpa membayarnya atau tanpa mengeluarkan modal sama sekali (kecuali mungkin untuk membayar biaya Notaris saja).

6. Akta Nomor 302 tentang Jual Beli Bangunan Dan Pelepasan Hak Atas Tanah (vide bukti P-9) telah melanggar langsung Pasal 16 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979, Pasal 16 ayat 1 tersebut tidak melarang peralihan hak atas tanah asal konversi hak-hak barat, dalam hal ini Hak Pakai Nomor 8 /Pinangsia a quo, namun sebelum pembuatan Akta tersebut yaitu Akta Nomor 302, Yoosuf Tarmohamed Akbany harus memperoleh izin terlebih dahulu dari pejabat agraria untuk menjual tanah tersebut kepada Termohon Kasasi (anaknya sendiri) sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK.59/DDA/1970 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.

Sebagaimana terlihat pada Pasal 16 ayat 2, bahwa tidak sembarang orang diberi izin sebagai pembeli hak pakai atas tanah tersebut, hanya orang yang memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri ini. (mengenai hak pakai ini diatur dalam Pasal 12 s/d 13 Peraturan Menteri Dalam Negeri a quo). Hanya Pejabat Agrarialah yang dapat menentukan atau mengizinkan, apakah Termohon Kasasi dapat diberi izin untuk membeli tanah hak pakai tersebut. Ternyata dan sudah terbukti dalam perkara ini, bahwa Termohon Kasasi maupun

Hal. 10 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayahnya tidak pernah mengajukan permohonan izin tersebut kepada Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat atau Kepala Direktorat Agraria DKI Jakarta, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 16 ayat 3 yaitu batas waktu pengajuan permohonan izin tersebut paling lambat pada tanggal 24 Juni 1980 (3 bulan sebelum berakhir masa berlakunya hak pakai a quo).

Surat Keterangan Rencana Kota oleh Kepala Suku Dinas Tata Kota Jakarta Barat Nomor 645/GSB/JB/80, tanggal 19 Mei 1980 (vide bukti T-22) yang diberikan izin atas permohonan Yoosuf Tarmohamed Akbany bukan merupakan permohonan izin untuk mengalihkan hak atas tanah a quo, karena jelas terlihat bahwa surat keterangan itu diberikan khusus untuk pemohon hak tanah, namun pengurusan hak atas tanah tersebut tidak dapat direalisasikan, karena sampai saat perkara ini diajukan tidak pernah ada suatu buktipun mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah/sertifikat yang tercatat atas nama Yoosuf Tarmohamed Akbany atau Termohon Kasasi yang sudah diterbitkan oleh Kantor Pertahanan Jakarta Barat;

7. Bahwa tindakan hukum Termohon Kasasi tersebut di atas telah melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku yaitu Pasal 1320 ayat 4 KUHPdata (tidak mengandung suatu sebab yang halal) dan sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUHPdata, perbuatan melawan hukum Termohon Kasasi dalam ketiga Akta a quo adalah tidak mempunyai kekuatan hukum, karena mengandung suatu sebab yang dilarang oleh undang-undang.

Bahwa ketentuan tersebut di atas diperkuat lagi dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI dalam Nomor 80 K/Sip/1975 dan Nomor 147 K/Sip/1979 yang intinya menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat karena causa yang tidak diperkenankan (ongoorloofdeoorzaak) yaitu menyelundupkan ketentuan larangan adalah tidak sah, dengan demikian perjanjian/persetujuan di dalam ketiga akta a quo batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

8. Apabila diasumsikan benar Termohon Kasasi telah memberi tanah bekas Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia -quod non-, tetapi ternyata Termohon Kasasi tidak pernah mengajukan permohonan hak baru atas tanah tersebut, sehingga sesuai dengan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1979 tanah tersebut menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, karena hak pakai atas tanah a quo telah berakhir pada tanggal 24 September 1980. jadi sampai saat berakhirnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia tersebut masih

Hal. 11 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000

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)



tercatat atas nama Yoosuf Tarmohamed Akbany dan tidak ada bukti mengenai diterimanya hak baru atas nama Termohon Kasasi, hal ini lebih dipertegas lagi dengan bukti bahwa SPPT Pajak Bumi Bangunan tahun 1999 atas sebagian tanah bekas Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 60, Jakarta Barat, masih tercatat atas nama Yoosuf Tarmohamed Akbany (Yusuf Akbani) (bukti tambahan PK-1). Dengan demikian sejak saat itu surat kuasa yang diberikan oleh Yoosuf Tarmohamed Akbany kepada Termohon Kasasi tidak berlaku lagi, karena surat kuasa dari seseorang tidak berlaku terhadap tanah yang dikuasai langsung oleh negara, walaupun surat kuasa itu disebutkan tidak dapat dibatalkan dengan alasan apapun.

Sebagaimana termuat dalam Surat Direktorat Jenderal Agraria Nomor Btu.9/190/9-80, tanggal 12 September 1980 pada butir 3 (vide bukti tambahan P-17) bahwa sejak berakhirnya tenggang waktu pengajuan hak baru bagi bekas pemegang hak yang bersangkutan pada tanggal 24 September 1980, maka berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 sejak itu prioritas utama diberikan kepada subjek hak yang secara nyata benar-benar membutuhkan bidang tanah tersebut, dalam hal ini adalah Pemohon Kasasi sendiri yang telah menempati dan berdiam di atas seluas 114 m² bekas Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia sejak tahun 1946 secara terus-menerus sampai saat ini.

Bahwa sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1973, maka atas tanah yang ditempati Pemohon Kasasi tersebut, Pemohon Kasasi telah mengajukan permohonan Hak Guna Bangunan kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tanggal 16 Agustus 1985 (vide bukti P-13) jo Surat Pendaftaran Tanah Nomor 1798/JB/1986, tanggal 21 Januari 1986 (vide bukti P-13A) jo Risalah Pemeriksaan Tanah Nomor 222/Rpt/1986, tanggal 20 Februari 1986 (vide bukti P-13D) jo Ikhtisar Permohonan Hak Guna Bangunan Nomor 224/Reg/HGB/B/1986, tanggal 5 Maret 1986 (bukti P-14D) jo Pemberitahuan dari Direktur Agraria kepada Pemohon Kasasi Nomor 1468/I/U/I/1986, tanggal 12 Juni 1986 (vide bukti P-13E) jo Setoran Nomor 2330/1664/DA/GB/86, tanggal 3 Juli 1986 (vide bukti P-14) jo Gambar Situasi Nomor 69/4961/1985 tanggal 28 Agustus 1985 (vide bukti P-14B), maka kepada Pemohon Kasasi telah diberikan Hak Guna Bangunan Nomor 1468/596/I/H/HGB/B/I/1986, tanggal 6 Juni 1986 (vide bukti P-14E).

Hal. 12 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon Kasasi telah mengajukan gugatan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, karena diberikannya Hak Guna Bangunan Nomor 1468/596/I/HGB/I/1986 tersebut yang terdaftar di bawah ini Register Nomor 173/G.TUN/1996/PT.TUN.JKT dan terhadap gugatan a quo Pemohon Kasasi telah mengajukan intervensi sebagai Tergugat II intervensi. Terhadap gugatan a quo PTUN Jakarta telah mengajukan putusan menolak gugatan seluruhnya dan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dalam putusannya pada tanggal 10 September 1998 ditingkat banding di bawah Register Nomor 80/B/PT.TUN.JKT, telah menguatkan putusan PTUN Jakarta a quo (vide bukti tambahan P-18);

9. Bahwa di dalam Akta Nomor 206, Nomor 207 dan Nomor 302 tersebut dinyatakan, bahwa yang dialihkan itu bukan hanya tanah, tetapi juga bangunan yang berdiri di atasnya.

Bahwa di dalam Akta Nomor 206 Pasal 1 disebutkan:

“tanah dan/atau hak-hak atas sebidang tanah Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia demikian berikut segala sesuatu yang berada/didirikan di atas tanah tersebut, terutama bangunan-bangunan berikut turutan-turutannya.

Bahwa di dalam Akta Nomor 207 yang dialihkan itu sama seperti yang dirumuskan dalam kalimat yang sama dengan kalimat yang disusun dalam Akta Nomor 206, tetapi tidak sama mengenai jumlahnya. Dalam Akta Nomor 207 disebutkan “terutama” sebuah bangunan berikut turutan-turutannya...”

Bahwa di dalam Akta Nomor 302 disebutkan:

“Sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutan-turutannya, terbuat dari lantai ubin, dinding tembok, tutup genteng....., demikian berikut segala hak dan kepentingan berupa apapun atas tanah tempat bangunan tersebut berada yaitu sebidang tanah Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia.... dst”. (halaman 1 bawah s/d halaman 2 atas).

“bahwa jual beli dan penyerahan serta pelepasan hak ini dilangsungkan dan diterima dengan harga Rp 3.000.000,- (tiga juta rupiah)” (halaman 2 alinea 2).

Pasal 4 menyebutkan :

“Sehubungan dengan penjualan rumah tersebut di atas, maka pihak pertama dengan ini melepaskan hak-hak tanah di mana rumah tersebut didirikan yaitu tanah yang telah diuraikan di atas....”.

dengan memperhatikan susunan kalimat tersebut di atas mengenai objek dari perbuatan hukum yang dilakukan oleh Yoosuf Tarmohamed Akbany dengan Termohon Kasasi dan memperhatikan pula judul perjanjian Akta

Hal. 13 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Nomor 302 a quo yang akumulatif antara “Jual Beli Bangunan” dan “Penglepasan Hak Atas Tanah” yang merupakan 2 (dua) perjanjian/perbuatan hukum yang dibuat dalam waktu yang sama/serentak, ternyata antara tanah dan rumah saling melekat satu sama lainnya. Rumah yang ada di atas tanah merupakan satu kesatuan dengan tanahnya dan merupakan satu bagian dari tanah Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia a quo sekaligus meliputi dan mencangkup juga bangunan rumah sengketa.

Dengan demikian dalam perjanjian yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dengan ayahnya tersebut dengan secara sukarela dan merupakan undang-undang sendiri bagi mereka telah menganut azas accessie/natrekking/pelekat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 571 KUHPerdara, walaupun pasal ini dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 termasuk ketentuan yang telah dicabut berdasarkan butir 4 (empat) pada bagian “memutuskan”.

Undang-Undang Pokok Agraria yang berdasarkan hukum adat menganut azas pemisahan horizontal antara tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, namun dimungkinkan melakukan suatu perbuatan hukum berazaskan melekat tersebut asalkan bangunannya secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanahnya, bangunannya adalah milik dari pemilik tanahnya dan maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan (vide pendapat pakar hukum agraria senior, Prof. Boedi Harsono dalam bukunya “Hukum Agraria Indonesia” jilid 1 dan “Hukum Tanah Nasional” (edisi revisi 1995) pada halaman 14 dan 15 butir 14 dan halaman 206 butir C. Dalil hukum Prof. Boedi Harsono tersebut sesuai dengan putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 1205 K/Sip/1973 dan Nomor 521 K/Sip/1975.

Oleh karena perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia tersebut adalah meliputi dan mencangkup juga penjualan bangunan rumah yang berdiri di atasnya, sedangkan peralihan hak atas tanah a quo adalah tidak sah pula dan batal demi hukum, maka jual beli bangunan-bangunan tersebut tidak sah pula dan batal demi hukum. Dengan demikian Termohon Kasasi tidak pernah menjadi pemegang hak atas tanah bekas hak pakai Nomor 8/Pinangsia dan bangunan-bangunan di atasnya termasuk rumah sengketa a quo;

10. Judex facti tidak mempertimbangkan mengenai apakah rumah sengketa benar-benar telah dibeli oleh Termohon Kasasi atau tidak. Bahwa



sebenarnya rumah sengketa milik Pemohon Kasasi yang berlantai dua seperlima dengan luas 242 m² tidak pernah dibeli oleh Termohon Kasasi dan sebaliknya tidak pernah diketahui rumah yang mana yang dibeli oleh Termohon Kasasi dengan alasan sebagai berikut:

- a. Bangunan yang disebutkan pada masing-masing akta a quo adalah tidak sama, baik jumlah maupun bentuknya, walaupun letaknya adalah sama yaitu Jalan Pinangsia Raya Nomor 56, 58 dan 60.
 - 1). Dalam Akta Nomor 206: perjanjian tertulis “bangunan-bangunan berikut turutan-turutannya”
jadi ada beberapa bangunan induk yang masing-masing dengan turutan-turutannya. Dalam minut akta tersebut semula tertulis “sebuah bangunan berikut turutan-turutannya”, tetapi kemudian dirubah dengan mengganti kata “sebuah” menjadi kata “bangunan” sehingga kata bangunan tersebut menjadi kata “bangunan-bangunan”.
 - 2). Dalam Akta Nomor 207: Pemberian Hak Dan Kuasa yang dibuat pada hari yang sama dengan Akta Nomor 206 tertulis “sebuah bangunan berikut turutan-turutannya”. Jadi ada satu bangunan induk dengan turutan-turutannya.
 - 3). Dalam Akta Nomor 302: Jual Beli Bangunan Dan Pengelepasan Hak Atas Tanah tertulis “sebuah bangunan rumah tinggal berikut turutan-turutannya, terbuat dari lantai ubin, dinding tembok, tutup genteng”. Jadi ada satu bangunan induk dengan turutan-turutannya dan tidak bertingkat atau hanya berlantai satu. Padahal bangunan yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56 pada waktu sebelum akta-akta tersebut dibuat berlantai dua seperlima (2 1/5).
- b. Dalam surat gugatan (halaman 2 butir 3) pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Termohon Kasasi dalam butir 3 menyatakan : bahwa pada saat dibelinya rumah sengketa luasnya ± 110 m² (vide bukti tambahan P-19). Hal ini adalah tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, karena pada tahun 1956 rumah tersebut dibangun oleh ayah Pemohon Kasasi (Lie Hon Tjioe) dengan biaya sendiri dan dengan seizin Yoosuf Tarmohamed Akbany (ayah Termohon Kasasi) dengan berlantai 2 1/5 (dua seperlima) dengan luas 242 m² dan rumah lama yang telah rusak berat telah dibongkar habis, oleh karena itu Termohon Kasasi kalau diasumsikan telah membeli rumah a quo -quod non- hanyalah membeli rumah yang telah dibongkar habis tersebut.

Hal. 15 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



- c. Dalam Replik (halaman 3 alinea 4) dalam perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Termohon Kasasi membantah dengan tegas terhadap dalil Pemohon Kasasi yang menyatakan bahwa rumah a quo berlantai 3 (tiga) tersebut adalah suatu kebohongan dan sangat bersifat mengada-ada, karena bagian muka/depan rumah tersebut masih dalam keadaan seperti bangunan lama (vide bukti tambahan P-20).

Akan tetapi dalam perkara gugatan di PTUN Jakarta, Termohon Kasasi di dalam jawabannya terhadap pertanyaan Majelis Hakim dinyatakan, bahwa rumah sengketa tersebut berlantai 2 (dua) (vide bukti tambahan P-21).

Hal ini membuktikan, bahwa rumah yang luasnya 110 m² yang dibeli oleh Termohon Kasasi adalah rumah yang tidak ada, demikian juga sebenarnya Termohon Kasasi tidak pernah membeli rumah sengketa tersebut.

11. Bahwa mengenai asal mulanya sewa-menyewa yang terjadi antara ayah Pemohon Kasasi (Lie Hon Tjioe) dengan ayah Termohon Kasasi (Yoosuf Tarmohamed Akbany) adalah sewa menyewa rumah tua berlantai satu sejak tahun 1964 yang telah dibongkar tersebut. Oleh karena rumah tersebut makin lama semakin rusak, maka atas seizin dari Yoosuf Tarmohamed Akbany rumah tua tersebut seluruhnya dibongkar habis dan dibangun kembali dengan bangunan baru berlantai dua dari muka sampai belakang seluas 29,80 m x 3,60 m dan di atas lantai dua bagian belakang dibangun sebuah kamar tidur dan di luarnya ruangan duduk seluas 6,15 m x 3,60 m dan atas pembangunan rumah baru tersebut Pemerintah Daerah DKI Jakarta tidak pernah melarangnya.

Walaupun seluruh biaya pembangunan rumah tersebut ditanggung sepenuhnya oleh ayah Pemohon Kasasi sendiri, namun pembayaran sejumlah uang tetap diserahkan oleh ayah Pemohon Kasasi kepada Yoosuf Tarmohamed Akbany sesuai dengan nilai uang sewa terhadap rumah yang telah dibongkar habis tersebut, tetapi pembayaran uang tersebut bukanlah sebagai uang sewa sebagaimana yang selama ini dibayarkan oleh ayah Termohon Kasasi kepada Yoosuf Tarmohamed Akbany sebelum rumah tersebut dibongkar, namun pembayaran tersebut telah disepakati oleh ayah Pemohon Kasasi dengan Yoosuf Tarmohamed Akbany sebagai ganti rugi pembongkaran bangunan rumah tua tersebut, walaupun masih tetap dinamakan uang sewa. Pembayaran uang ganti rugi tersebut diteruskan oleh Pemohon Kasasi dan penerimaan uang tersebut baru dilakukan dengan

Hal. 16 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kwitansi sejak bulan Januari 1967. Pembayaran terakhir diterima oleh Yoosuf Tarmohamed Akbany pada tanggal 7 Maret 1980, padahal Akta Nomor 206 dan Nomor 207 pada waktu itu sudah dibuat pada tanggal 21 Februari 1980. Pembayaran uang tersebut selanjutnya yang dimulai pada tanggal 16 Januari 1981 diterima oleh Termohon Kasasi yang jumlahnya sama dengan yang diterima oleh ayahnya. Pembayaran uang tersebut sebagai ganti rugi secara diam-diam telah diakui oleh Termohon Kasasi, karena kalau uang tersebut dianggap sebagai uang sewa seharusnya Termohon Kasasi terlebih dahulu harus meminta izin kepada pemilik tanah dalam hal ini karena tanah a quo sudah dikuasai negara, maka Termohon Kasasi harus meminta izin kepada negara sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Pasal 5 ayat 1, 2, dan 3, namun kenyataannya Termohon Kasasi tidak pernah meminta izin tersebut kepada negara.

Pembayaran sejumlah uang tersebut kepada Termohon Kasasi maupun surat-menyurat yang terjadi yang seolah-olah membuktikan adanya hubungan sewa-menyewa rumah sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi –quod non- adalah semata-mata karena:

- Melanjutkan tradisi yang selama ini sudah berjalan antara ayah Pemohon Kasasi (Lie Hon Tjioe) dengan ayah Termohon Kasasi (Yoosuf Tarmohamed Akbany) yaitu melakukan pembayaran terhadap uang ganti rugi bangunan yang telah dibongkar habis tersebut;
- Pemohon Kasasi berhubungan surat-menyurat dengan Termohon Kasasi, karena Termohon Kasasi adalah anak kandung dari ayahnya Yoosuf Tarmohamed Akbany sendiri yang sudah berusia 87 tahun dan bukan sebagai pemilik/pembeli rumah a quo;
- Termohon Kasasi maupun ayahnya tidak pernah memberitahukan Pemohon Kasasi bahwa rumah a quo telah dijual dan dibeli oleh Termohon Kasasi, Pemohon Kasasi baru mengetahui adanya jual beli a quo pada saat perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.

Setelah hal tersebut disampaikan oleh Pemohon Kasasi pada pemeriksaan perkara di PTUN Jakarta, Termohon Kasasi menyerahkan surat bukti pada Majelis Hakim yaitu berupa Surat Pemberitahuan mengenai Sewa Rumah Dan Perobahan Pemilik, di mana pada surat tersebut tertera tanda tangan yang mirip dengan tanda tangan Pemohon Kasasi sebagai tanda tangan Pemohon Kasasi sebagai tanda terimanya (vide bukti P-11), namun kenyataannya Pemohon Kasasi tidak pernah

Hal. 17 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerima surat tersebut, jadi tanda tangan tersebut kemungkinan adalah tanda tangan palsu.

Pemalsuan tanda tangan tersebut telah dilaporkan oleh Pemohon Kasasi kepada Kepolisian Sektor Metro Tamansari pada tanggal 8 Juli 1997 (vide bukti P-11A). Pusat Laboratorium Forensik MABES POLRI telah dua kali meminta surat aslinya kepada Termohon Kasasi melalui Polsek Tamansari, namun Termohon Kasasi telah berbohong dengan bahwa surat aslinya disimpan dalam berkas perkara di PTUN DKI Jakarta. Padahal yang disimpan dalam berkas perkara adalah foto copy yang telah disesuaikan dengan aslinya, sedangkan asli surat tersebut telah dikembalikan kepada Termohon Kasasi.

- d. bahwa Pemohon Kasasi hanya mengetahui, bahwa Termohon Kasasi adalah anak kandung dari Yoosuf Tarmohamed Akbany yang sudah uzur sehingga pembayaran uang tersebut masih tetap dilakukan sebagai warisan dari para orang tuanya masing-masing, jadi bukan sebagai sewa-menyewa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi selaku orang lain/pembeli rumah sengketa, sehingga semua alat bukti dan surat-menyurat yang disampaikan oleh Termohon Kasasi dalam perkara ini yang berhubungan dengan Termohon Kasasi sebagai pembeli rumah sengketa tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah dan mengikat, sehingga harus dikesampingkan.

Dengan demikian tidak pernah terjadi hubungan sewa-menyewa mengenai rumah sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatan di Pengadilan Jakarta Barat a quo.

- e. Dinas Perumahan DKI Jakarta telah menerbitkan Buku Tanda Pemilikan Perumahan Nomor: 02054 tanggal 13 September 1995 atas nama Pemohon Kasasi (vide bukti P-4D) dan Surat Penetapan Penunjukkan Penghunian/Pembangunan Perumahan (SP-5) Nomor 29/1.711.3 tahun 1995 tanggal 13 September 1995 (vide bukti P-5) dan sampai saat ini masih tetap berlaku.

Berdasarkan hal tersebut di atas Pemohon Kasasi adalah pemilik rumah yang sah, oleh karena itu Peraturan Pemerintah Nomor: 44 tahun 1994 tentang penghunian rumah bukan oleh pemilik tidak dapat diberlakukan terhadap Pemohon Kasasi.

Hal. 18 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



B. Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang diambil alih oleh Pengadilan Tinggi Jakarta a quo pada halaman 22 alinea 6, halaman 23 alinea 1 dan 2 yang intinya menyebutkan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa sesuai dengan Penggugat dan Tergugat terhadap perkara Nomor: 182/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Bar, tersebut dalam proses kasasi, sehingga status kepemilikan bangunan yang terletak di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Jakarta Barat masih dalam proses kasasi di Mahkamah Agung, dan ternyata dalam perkara a quo status terhadap bangunan di Jalan Pinangsia Raya, Nomor 56, Jakarta Barat merupakan objek yang dipersengketakan pula” (vide hal.22 alinea 6);

“Menimbang, bahwa dari apa yang dipertimbangkan di atas untuk tertibnya hukum acara, dan untuk.....dst” (vide halaman 23 alinea 1);

“Menimbang, bahwa karena gugatan prematur, maka wajar dan patut gugatan dinyatakan tidak dapat diterima” (vide halaman 23 alinea 2);

bahwa Pemohon Kasasi keberatan dengan pertimbangan hukum a quo, karena telah terbukti putusan perkara Nomor 182/Pdt.G/1996/PN.JKT.BAR, adalah sengketa tentang sewa-menyewa dan bukan sengketa tentang kebenaran dan kepastian hukum status kepemilikan atas tanah maupun bangunan sebagaimana termuat di dalam gugatan baik posita maupun petitum perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo. Hal ini dikarenakan penyelesaian masalah sewa-menyewa rumah objek sengketa berbeda dengan permasalahan status tanah sebagian bekas Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia beserta bangunan di atasnya, maka untuk menentukan kepastian hukum atas tanah sebagian bekas Hak Pakai Nomor 8/Pinangsia yang berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta (vide bukti P-14E) telah diperuntukkan kepada Pemohon Kasasi.

Suatu gugatan hanya dapat dinyatakan “prematurnya” apabila gugatan diajukan sebelum berakhirnya suatu perjanjian atau saat suatu perjanjian masih berjalan sesuai dengan isi perjanjian tersebut.

Bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung RI dalam perkara Nomor 93 K/Sip/1969, yang dalil hukumnya berbunyi: “bahwa Mahkamah Agung tidak menggantungkan putusannya pada suatu putusan yang masih akan dijatuhkan, maka tepat pula dinyatakan bahwa pengajuan suatu gugatan tidak perlu digantungkan pada suatu putusan yang masih akan dijatuhkan”

Dengan demikian judex facti dalam putusan a quo telah keliru dan salah menilai alasan gugatan a quo sebagai prematur untuk diajukan, oleh karena itu putusan a quo haruslah dibatalkan;

Hal. 19 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



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

mengenai alasan-alasan 1 s/d 11 :

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena judex facti Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar lagi pula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : MUKTAR ALI tersebut harus ditolak ;

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

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

M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : MUKTAR ALI tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung **pada hari Rabu, tanggal 30 Mei 2007** oleh Prof. Dr. H. Muchsin, S.H. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Atja Sondjaja, S.H. dan Prof. Rehngena Purba, S.H. MS. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut

Hal. 20 dari 21 hal. Put. Nomor 2406 K/Pdt/2000



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

dan dibantu oleh Elnawisah, S.H. M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,
Ttd/Atja Sondjaja, S.H.
Ttd/Prof. Rehngena Purba, S.H. MS.

K e t u a,
Ttd.
Prof. Dr. H. Muchsin, S.H.

Biaya-biaya :

1. M e t e r a i Rp. 6.000,-
 2. R e d a k s i Rp. 1.000,-
 3. Administrasi kasasi ... Rp. 93.000,-
- Jumlah Rp. 100.000,-
- =====

Panitera Pengganti,
Ttd.
Elnawisah, S.H. M.H.

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

MUH. DAMING SUNUSI, SH. MH.
NIP. 040030169