



**PUTUSAN**  
**Nomor 2487 K/Pdt/2012**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

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

**A. HAMID ALI**, dalam hal ini memberi kuasa kepada Moh. Syafiq, SH, Advokat, dan memilih domisili di kantor kuasanya di Wisma Kosgoro Lt. 15 Jalan MH. Thamrin No. 53 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2011; Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Penggugat;

melawan

**PT. PERSARI FILM**, berkedudukan di Jalan Manggis Dalam I/ No. 1 Ciganjur Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat;

dan

1. **PT. BANK NEGARA INDONESIA 1946**, berkedudukan di Manggis Dalam I/No. 1 Ciganjur Jakarta Selatan;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KEPALA KANTOR WILAYAH PERTANAHAN DKI JAKARTA Cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN** berkedudukan di Kantor Walikota Madya Jakarta Selatan Jalan Prapanca Raya No. 9 Jakarta Selatan;
3. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. MENTERI DALAM NEGERI Cq. GUBERNUR KEPALA DAERAH DKI JAKARTA Cq. KEPALA DINAS PERUMAHAN DKI JAKARTA** berkedudukan di Komplek Dinas-Dinas Teknis Jatibaru Jalan Taman Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terbanding I, II dan III/ Turut Tergugat I, II dan III;

Mahkamah Agung tersebut;

Hal 1 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012



Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat merupakan penghuni/pemilik yang sah atas rumah yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI/No. 41 Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan pembelian kepada Pemilik lama PT. Persari/Harri Capri/Tergugat (Bukti P-1 dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta/Turut Tergugat III No. Hs.069.UP/DKI/1.711.3/1986 tertanggal 9 Juli 1986 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan tersebut diatas juga disebutkan pengakuan bahwa Pemilik lama adalah PT. Persari/Tergugat bukannya PT. Bank Negara Indonesia 1946/Turut Tergugat I dan Bukti P-2 dalam kwitansi tanggal 09 Agustus 1986 dari Dinas Perumahan DKI Jakarta/Turut Tergugat III disebutkan pembayaran Penggugat kepada Tergugat, bukan kepada Turut Tergugat I). Bahwa bukti lain adalah adanya kwitansi pembelian Penggugat kepada PT. Persari/Harri Capri/ Tergugat tanggal 11 Februari 1991 (Bukti P-3), dan berdasarkan Surat Penyerahan dari penghuni lama Ny. Elfi Roesmiani/Boedi Santoso tanggal 9 April 1984 (Bukti P-4), beserta bukti empat lembar kwitansi pembayaran/pelunasannya sebesar Rp37.500.000,00 (Bukti P-5, P-6, P-7, P-8);
2. Bahwa sebelumnya Ny. Elfi Roesmiani telah menempati rumah tersebut di atas tanpa gangguan selama 32 (tiga puluh dua) tahun, yaitu sejak tanggal 12 Mei 1952 sampai dengan tanggal 9 April 1984 (bukti P-9 Surat Keterangan Lurah Kramat Pela dan Bukti P-4 Surat Penyerahan) dan Penggugat menempati rumah tersebut secara *de facto* sejak tahun 1983 dan secara *de jure* sejak tanggal 9 April 1984



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sampai sekarang yaitu 25 (dua puluh lima) tahun. Bahwa dengan demikian pihak lain yang ingin mengambil alih/mengaku berhak adalah batal demi hukum dengan alasan kadaluwarsa/*verjaring* (Bukti P-10 Surat Keterangan Lurah Kramat Pela No. 0350/1.842.0/08 tanggal 11-09-2008 Mengetahui Camat Kebayoran Baru dan Bukti P-10.B Kartu Keluarga Penggugat);

3. Bahwa Penggugat juga telah mendapat Surat Izin Perumahan/SIP dari Dinas Perumahan DKI Jakarta/Turut Tergugat III No. T.S.4.01/00001/07.87 tertanggal 25 April 1984 (Bukti P-11) dan perpanjangannya antara lain SIP No.T.S.4.01/00001/07.90 tertanggal 21 Juli 1987, SIP No. T.S.4.02/00001/07.93 tertanggal 5 September 1990 dan SIP No. T.S.4.01/00001/07.96 tertanggal 19 Oktober 1993 (Bukti P-12, P-13 dan P-14). Bahwa selain itu juga telah diterbitkan Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta/Turut Tergugat III No. Hs.069.UP/DKFI.711.3/1986 tertanggal 9 Juli 1986 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan tersebut diatas, yang mana disebutkan nama pemilik "NV. Persari" (Bukti P-1). Bahwa disebutkan dalam kwitansi sewa rumah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III/ Dinas perumahan yaitu Penggugat membayar sewa kepada NV. Persari/Tergugat bukan kepada Bank Negara Indonesia 1946/Turut Tergugat I (Bukti P-2). Bahwa hal tersebut berbeda/bertentangan dengan keterangan didalam SIP yang menyebutkan nama pemilik tidak diketahui. Bahwa selanjutnya Penggugat tidak pernah menunggak untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan/PBB (Bukti P-15: STTS-PBB Terakhir Tahun 2008);
4. Bahwa atas dasar tersebut diatas maka jelas kepemilikan/keperhunian Penggugat atas rumah/persil tersebut di atas adalah sah menurut hukum, sehingga wajib dilindungi demi hukum. Bahwa menurut hukum perdata "pembeli yang beritikad baik wajib dilindungi secara hukum" dan "penghuni

Hal 3 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012



lama lebih berhak membeli untuk memiliki dibandingkan pihak lain”;

5. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dari Penggugat maka Tergugat secara diam-diam menyerahkan/menjaminkan/menjual rumah/persil diatas kepada Turut Tergugat I dengan secara melawan hukum, dan Turut Tergugat I mengaku berhak dengan melawan hukum atas rumah/ persil tersebut. Bahwa selanjutnya Turut Tergugat I secara diam-diam dan melawan hukum juga memohon/membuat sertipikat kepada Turut Tergugat II/Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan kemudian Turut Tergugat II telah mengeluarkan/menerbitkan secara melawan hukum satu buah surat sertipikat yang dinilai sangat merugikan hak pribadi diri Penggugat, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 441/Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, seluas 200 m2 (dua ratus meter persegi), tertanggal 25 Oktober 1985 atas nama Bank Negara Indonesia 1946 yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI/41-Kelurahan Kramat Pela-Kecamatan Kebayoran Baru-Jakarta Selatan, di atas tanah Negara Bekas Eigendom No. 6701 seb Blok D/1-Persil No. 127. Bahwa dapat dibuktikan meskipun telah diterbitkan sertipikat tersebut diatas pada tanggal 28 Oktober 1985 oleh Turut Tergugat II atas nama Turut Tergugat I, tetapi Turut Tergugat III tetap mengakui pemiliknya adalah Tergugat sebagaimana tersebut dalam Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No. Hs.069.UP/DKI/1.711.3/1986 tertanggal 9 Juli 1986 tentang Penetapan Harga Sewa Rumah/Bangunan (Bukti P-1). Bahwa dengan demikian telah terbukti Tergugat dan Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (Bukti P-16 - Sertipikat mati);
6. Bahwa Turut Tergugat II didalam menerbitkan sertipikat tersebut di atas bersifat sewenang-wenang karena melanggar ketentuan yang berlaku. Bahwa sertipikat tersebut di atas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkan tanpa melalui pengukuran yang benar tetapi hanya menjiplak surat ukur yang lama (surat ukur nomor: 148/1984 tanggal 19-09-1984 menjiplak surat ukur No. 292/1951, Bekas E.6701.Seb tanggal 13-03-1951 ditulis luas 200 m2), padahal sebenarnya luasnya kurang lebih 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi), sehingga hasil jiplakan tersebut tidak akurat. Bahwa pembuatan sertipikat tersebut juga tanpa menggunakan alas hak yang benar serta prosedur yang ditempuh tidak benar. Bahwa oleh karenanya sertipikat tersebut diatas Cacat Hukum dan Wajib Dibatalkan demi hukum (Bukti P-16);

7. Bahwa selain itu saat ini sertipikat tersebut di atas sudah mati/sudah habis masa berlakunya, hal ini dibuktikan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah/Penjelasan HGB No. 441/Kramat Pela yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 1804/09.02-HT-PT tertanggal 08 Oktober 2008 yang berbunyi: "Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 441/Kramat Pela.....diterbitkan tanggal 25-10-1985 dan telah berakhir haknya tanggal 27-10-2005 (Bukti P-17-SKPT);
8. Bahwa sampai saat gugatan ini dimasukkan, pihak Bank Negara Indonesia 1946/Turut Tergugat I belum mengajukan permohonan hak/memperpanjang/meningkatkan haknya atas sertipikat tersebut di atas. Bahwa dengan demikian Penggugat lebih berhak untuk memperoleh Hak Guna Bangunan/Peningkatan menjadi Hak Milik atas sertipikat tersebut di atas. Bahwa dasarnya karena, Penggugat telah membayar rumah yang ada diatas sertipikat tersebut kepada pemilik/ penghuni lama yaitu PT. Persari/Tergugat (Bukti P-3) dan kepada penghuni setelahnya Ny. Elfi Roesmiani/Boedi Santoso (Bukti P-4, P-5, P-7, P-8), serta karena Penggugat telah menempati rumah tersebut sejak lebih dari 25 tahun, yaitu sejak tahun 1983 sebelum sertipikat yang cacat hukum tersebut di atas diterbitkan (Bukti P-10);

Hal 5 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012

#### 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)



9. Bahwa anehnya kemudian Turut Tergugat III juga ikut-ikutan terpengaruh mengeluarkan sebuah Surat Perintah Pengosongan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No. 019/1.711.9 tertanggal 01-04-1996 tentang Pengosongan Perumahan yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41, Kebayoran Baru Jakarta Selatan. Bahwa surat Turut Tergugat III tersebut dibuat dengan sewenang-wenang/sepihak/tanpa dasar alasan hukum dan menyakiti rasa keadilan dari Penggugat bahwa dengan demikian Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (Bukti P-18-SPP/Surat Perintah Pengosongan);
10. Bahwa berdasar alasan-alasan/dalil-dalil tersebut diatas maka jelas perbuatan Tergugat serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah terbukti melawan hukum terhadap Penggugat. Bahwa sertifikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II atas nama Turut Tergugat I adalah cacat hukum dan wajib dicoret dari daftar register serta dinyatakan batal demi hukum. Bahwa apalagi saat ini sertifikat tersebut sudah berakhir masa berlakunya, sehingga secara otomatis menjadi Tanah Negara dan Turut Tergugat I sudah tidak berhak lagi. Bahwa demikian juga dengan Surat Perintah Pengosongan yang diterbitkan Turut Tergugat III untuk kepentingan Turut Tergugat I juga cacat hukum dan wajib dibatalkan demi hukum. Bahwa menurut Mantan Hakim Agung *Yahya Harahap* didalam bukunya *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Penerbit *PT. Gramedia Jakarta*, cetakan ketiga September 1991 pada halaman 322 dikatakan, "Misalnya HGB pada umumnya hanya diberikan untuk masa jangka waktu tertentu (20 tahun), dan boleh diperpanjang kemudian. Mungkin pada saat perkara terjadi, pada tanah perkara masih melekat HGB dari pihak Tergugat. Akan tetapi pada saat eksekusi hendak dijalankan HGB Tergugat sudah habis, sedang perpanjangan





yang dimintanya belum keluar. Atau bias juga HGBnya tidak diperpanjang (ditolak), dan tanah terperkara ditetapkan menjadi tanah Negara. Misalnya, debitur menghipotikkan tanah HGB kepada kreditur. Pada saat eksekusi hendak dijalankan berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR, HGB sudah hapus dan tanah tersebut dinyatakan milik Negara. Dalam kasus yang seperti ini eksekusi dinyatakan *noneksektabel* atas alasan status tanah berubah menjadi tanah Negara” (bukti P-19);

11. Bahwa digugatnya Tergugat dalam perkara ini karena memang berhubungan langsung dengan Penggugat sehingga wajib bertanggung jawab atas perbuatan melawan hukum tersebut di atas. Bahwa demikian juga digugatnya Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III didalam perkara ini disamping untuk melengkapi dasar gugatan, juga supaya mentaati putusan dalam perkara ini, sehingga Turut Tergugat II bertanggung jawab atas dikeluarkannya/diterbitkannya sertifikat atas nama Turut Tergugat I begitu juga sebaliknya Turut Tergugat I harus bertanggung jawab atas pengembalian/pengakuan hak atas rumah/persil milik Penggugat yang dimohonkan sertifikatnya kepada Turut Tergugat II. Bahwa kemudian Turut Tergugat III harus bertanggung jawab juga atas dikeluarkannya/diterbitkannya Surat Perintah Pengosongan untuk kepentingan Turut Tergugat I. Bahwa Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III wajib bertanggung jawab tentang perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat atas rumah/persil sengketa tersebut di atas;
12. Bahwa dikarenakan atas tanah dan bangunan/rumah/persil masih dalam sengketa, serta dikhawatirkan adanya perubahan atas rumah sengketa oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III dan atau pihak lain yang mendapat hak daripadanya, maka



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk melakukan Sita Jaminan atas:

- Sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya seluas 200 m2 yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI/ No. 41 – RT.014/ RW.001-Kelurahan Kramat Pela-Kecamatan Kebayoran Baru-Jakarta Selatan;

13.Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas alasan-alasan dan adanya bukti-bukti yang sempurna menurut hukum, oleh karenanya patutlah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengabulkan untuk memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, *verzet* maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum perbuatan Tergugat yang menyerahkan/menjaminkan/menjual kepada Turut Tergugat I atas rumah/persil di Jalan Gandaria Tengah VI/No. 41 Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum perbuatan Turut Tergugat I yang mengambil alih/menyita aset dari Tergugat/pihak lainnya atas rumah/persil di Jalan Gandaria Tengah VI/No. 41 Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 441/Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan atas nama Bank Negara Indonesia 1946/Turut Tergugat I dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencoret dari daftar register atas Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 441/Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan atas nama Bank Negara Indonesia 1946 dan Menyatakan sebagai tanah Negara;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Perintah Pengosongan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta/Turut Tergugat III No.019/1.711.9 tertanggal 01-04-1996 tentang Pengosongan Perumahan yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41- Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan dengan segala akibat hukumnya;
8. Memerintahkan Turut Tergugat III untuk membatalkan Surat Perintah Pengosongan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta No.019/1.711.9 tertanggal 01-04-1996 tentang Pengosongan Perumahan yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41- Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan;
9. Menyatakan Penggugat adalah Penghuni yang sah menurut hukum atas tanah dan bangunan rumah/persil yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41- Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan;
10. Menyatakan Penggugat adalah Orang/Pemilik/Pihak yang berhak menurut hukum diatas rumah/persil/tanah Negara (Bekas *Eigendom*) No. 6701 seb. Blok D/1 Persil No. 127) yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41- Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan;
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan di atas rumah/persil yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41- Kramat Pela-Kebayoran Baru-Jakarta Selatan;
12. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III untuk tunduk dan taat atas putusan didalam perkara ini;
13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *Banding, Verzet* maupun *Kasasi (Uit Voerbaar Bij Voorraad)*;

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

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

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat I):

1. Gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Bahwa gugatan Penggugat sesungguhnya identik dengan perkara perdata yang telah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum pasti/tetap, yaitu putusan:

Hal 9 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012



Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 77 PK/Pdt/2004 tanggal 18 April 2007 Jo Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3713 K/Pdt/1998 tanggal 10 Februari 2000 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 278/Pdt/1997/PT.DKI tanggal 24 September 1997 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 210/Pdt.G/1996/PN.Jak.Sel tanggal 21 November 1986 (Bukti T.T.I-1, T.T.I-2, T.T.I-3 dan T.T.I-4);

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 430/PDT/1993/PT.DKI tertanggal 08 Maret 1994 juncto Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt./Bth/1992/PN.Jak.Sel tertanggal 13 April 1993 (Bukti T.T.I 5 dan T.T.I 6); Bahwa sesungguhnya apa yang dimohonkan oleh Penggugat dalam surat gugatannya tersebut, seluruhnya telah dipertimbangkan dan diputus oleh putusan-putusan pengadilan tersebut diatas, serta putusan-putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap/pasti. Dengan demikian gugatan Penggugat jelas-jelas *Nebis In Idem*, oleh karena itu haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Penggugat tidak berkualitas mengajukan gugatan;

Bahwa Penggugat bukanlah pemilik ataupun mantan pemilik atas sebidang tanah berikut bangunan rumah diatasnya yang terletak di Jalan Gandaria Tengah VI No. 41 Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Kotamadya Jakarta Selatan tersebut, karena tidak ada satu buktipun yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemilik ataupun mantan pemilik atas tanah *a quo*;

Selain itu Penggugat hanyalah penyewa dan menempati rumah tersebut didasarkan pada Surat Izin Perumahan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Dinas Perumahan DKI Jakarta). Surat Izin Perumahan atas nama Penggugat yang terakhir adalah No. TS.4.01/00001/07.96 tanggal 19 Oktober 1993, namun Surat Izin Perumahan tersebut telah berakhir masa berlakunya sejak tanggal 31 Juli 1996, serta telah dicabut/dibatalkan oleh Turut Tergugat III dengan Surat Perintah Pengosongan No. 019/1.711.9 tentang Pengosongan Rumah/Persil Sengketa tertanggal 1 April 1996 (Bukti T.T.I-7). Ini berarti penghunian Penggugat terhadap tanah dan bangunan *a quo* adalah tidak sah, oleh karena itu Penggugat tidak mempunyai dasar hukum dalam penghunian rumah dan bangunan *a quo*.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian Penggugat tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah dan bangunan *a quo*;

Dalam Eksepsi (Turut Tergugat II):

## A. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluarsa)

Bahwa sesuai PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 32 (2):

“Dalam hal atau suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”;

Dengan demikian terbukti, gugatan Penggugat telah lewat waktu 5 (lima) tahun jika dihitung dari waktu penerbitan sertifikat tanggal 28 Oktober 1985 dengan gugatan Penggugat yang baru terdaftar pada tanggal 23 Oktober 2008;

## B. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

1. Dalam posita gugatan angka 1, Penggugat telah menceritakan riwayat dari penghunian bangunan/rumah obyek perkara di Jalan Gandaria Tengah VI/ No. 41 Kramat Pela, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan yang menurutnya diperoleh dari penghuni lama Ny. Elfi Roesmiani/Boedi Santoso Surat Penyerahan tertanggal 9 April 1984 beserta bukti empat lembar kwitansi pembayaran/pelunasan;
2. Bahwa dari keterangan tersebut, terbukti gugatan Penggugat kurang pihak karena itu Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim untuk menarik Ny. Elfi Roesmiani/Boedi Santoso sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberikan Putusan Nomor 1376/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Juni 2009 dengan amar sebagai berikut:

Hal 11 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012



I. DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I tentang gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

II. DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.021.000,00 (dua juta dua puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Pembanding/Penggugat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 124/PDT/2011/PT.DKI Tanggal 28 April 2011, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1376/PDT.G/2008/PN.Jkt.Sel, tanggal 30 Juni 2009 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 5 September 2011 kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2011 diajukan permohonan kasasi sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1376/Pdt.G/2008/PN.JKT.Sel yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 September 2011;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Terbanding/Tergugat pada tanggal 12 Oktober 2011;
2. Turut Terbanding I/Turut Tergugat I pada tanggal 8 November 2011;
3. Turut Terbanding II/Turut Tergugat II pada tanggal 3 Oktober 2011;
4. Turut Terbanding III/Turut Tergugat III pada tanggal 9 Desember 2011;



Kemudian Turut Termohon Kasasi II/Turut Terbanding II/Turut Tergugat II mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 2 November 2011;

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

**ALASAN-ALASAN KASASI**

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

1. Bahwa Pemohon Kasasi menyatakan Majelis Hakim Tingkat Banding melakukan perbuatan Khilaf sebagaimana juga majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah Khilaf .
2. Bahwa Penggugat sama, objek sama, tetapi Para Tergugat Tidak Sama adalah : “tidak *nebis in idem*”.
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding hanya menjiplak pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan tidak memberikan masukan apapun demi Kebaikan, demi Kebenaran dan demi Tegaknya Keadilan Hukum. Bahwa justru Majelis Hakim Tingkat Banding Terjebak dalam wacana Salah yang diberikan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga mengakibatkan Runtuhnya Bangunan Keadilan yang telah disusun dengan kokoh oleh majelis majelis Hakim sebelumnya yang kemudian telah dituangkan dalam bentuk : yurisprudensi. Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melanggar yurisprudensi yang ada sehingga telah menghancurkan rasa Keadilan.
4. Bahwa untuk membuktikan Kebenarannya maka Pemohon Kasasi memberikan dalil-dalil Kebenaran sebagai berikut :
  - Bahwa dalam pertimbangannya nyata-nyata Majelis Hakim melakukan Kekhilafan dengan menyatakan perkara perdata No: 124/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 28 April 2011 di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta jo Perkara Perdata No. 1376/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Sel, tanggal 30 Juni 2009 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah *Nebis in Idem*.

Hal 13 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012





- Bahwa Kekhilafan yang pertama yaitu : *Judex Facti* menganggap materi pokok gugatan, baik tentang dalil gugatan, objek gugatan maupun pihak yang sangat berkepentingan adalah sama antara perkara perdata No. 1376/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Sel, tanggal 30 Juni 2009 di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Perkara Perdata No. 77 PK/Pdt/2004 jo. No.3171 K/Pdt/1998 jo. No.278/Pdt/1997/PT.DKI jo. No.210/Pdt.G/1996/PN.Jaksel. Bahwa pertimbangan tersebut adalah Tidak Benar, karena Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 77 PK/Pdt/2004 tertanggal 18 April 2007 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3713 K/Pdt/1998 tertanggal 10 Pebruari 2000 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No.278/Pdt/1997/PT.DKI tertanggal 24 September 1997 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 210/Pdt.G/1996/PN.Jak.Sel tertanggal 21 November 1996, berbeda para pihaknya. Bahwa Gugatan Penggugat saat ini langsung kepada pemilik lama objek sengketa yang belum pernah digugat sebelumnya yaitu : PT.Persari Film, sedangkan pihak yang lainnya seperti BNI 46, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan dan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta sebagai Para Turut Tergugat saja. Bahwa sebelumnya juga Dinas Perumahan DKI Jakarta tidak pernah dimasukkan dalam Pihak Tergugat.
- Bahwa Kekhilafan yang kedua yaitu : Majelis Hakim berpendapat dalam pertimbangannya adalah Pihak yang sangat berkepentingan dalam perkara ini adalah Penggugat Ir. A. HAMID ALI dengan PT. Bank Negara Indonesia 1946 (Persero). Bahwa dengan demikian pertimbangan Majelis Hakim tersebut adalah Tidak Benar, karena bagaimanapun juga Para Pihak lainnya adalah sama pentingnya dan sama-sama berkepentingan dalam perkara ini. Bahwa apabila kekurangan pihak dalam perkara ini maka salah satu pihak dapat melakukan gugat rekonsensi dan atau salah satu pihak dapat mengajukan eksepsi dikarenakan kurang pihak ataupun pihak lain yang berkepentingan dapat melakukan Gugatan Intervensi.

Bahwa ada Perkara lain yang berhubungan erat dengan perkara ini, dengan Penggugat sama Ir. A. HAMID ALI dan objek yang sama tetapi





Tergugat berbeda, dan perkaranya belum di Putus dalam Peninjauan Kembali No. 188 PK/PDT/2009. Bahwa dengan berlangsungnya perkara tersebut, maka terbukti dalam perkara ini Tidak ada *Nebis in Idem*.

- Bahwa Kekhilafan yang ketiga yaitu : Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan adanya perkara lain yang belum di putus, yang berhubungan erat dengan perkara ini dengan Penggugat sama yaitu Ir. A. HAMID ALI dan Tergugat yang berbeda, yaitu Perkara Perdata Peninjauan Kembali No. 188 PK/PDT/2009 terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 430/PDT/1993/PT.DKI tertanggal 08 Maret 1994 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 185/Pdt/Bth/1992/PN.Jak.Sel tertanggal 13 April 1993. Bahwa dalam perkara ini para pihaknya berbeda dan tidak menggugat pemilik lama PT. Persari Film. Bahwa dalam Perkara tersebut Para Pihaknya adalah : A. Hamid Ali sebagai Terbantah sekarang Pemohon Peninjauan Kembali, Balai Harta Peninggalan Jakarta sebagai Turut Terbantah dan sekarang Turut Termohon Peninjauan Kembali dan BNI 46 sebagai Pembantah dan sekarang Termohon Peninjauan Kembali. Bahwa Perkara tersebut merupakan Bantahan dari Permohonan *Afweziq* Pembanding (A. Hamid Ali) di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Penetapan No. 642/Pdt/P/1990/PN.Jkt.Sel tertanggal 14 Desember 1990 (*Vide* Bukti : P-20). Bahwa selain itu perkara tersebut saat ini sedang kami ajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung (Bukti Surat Permohonan Pernyataan Peninjauan Kembali, *Vide* Bukti : P-21 dan Risalah Penerimaan Memori Peninjauan Kembali, *Vide* Bukti : P-21.B).
- Bahwa Kekhilafan yang keempat yaitu : Majelis Hakim dalam pertimbangannya mengatakan adanya tambahan para pihak dalam perkara ini secara yuridis dapat dikategorikan sebagai tindakan spekulatif (untung-untungan) dari Penggugat untuk menghindar dari azas *Nebis in Idem*. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut Tidak Benar, karena adanya pihak Tergugat yang baru dan berbeda dalam perkara ini merupakan pihak yang sangat penting, terutama Tergugat (PT. PERSARI FILM), yang merupakan pemilik awal yang ternyata pernah menjual objek rumah sengketa tersebut kepada

Hal 15 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Ir. A. HAMID ALI. (*Vide* Bukti: P-1 sampai dengan P-9).  
Bahwa Yang Benar, seharusnya Majelis Hakim Wajib mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Ir. A. HAMID ALI, yang terbukti sebagai pihak yang dirugikan. Bahwa selain itu Majelis Hakim juga harus mempertimbangkan adanya kejanggalan dalam penerapan hukum mengingat Penggugat/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi Ir. A. HAMID ALI telah memenangkan perkara mulai Pengadilan Tingkat Pertama, Banding dan Kasasi namun dikalahkan melalui Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung No. 77 PK/Pdt/2004 tertanggal 18 April 2007 yang putusannya sangat spekulatif dan melawan tata hukum yang ada sehingga sangat melanggar rasa Keadilan.

- Bahwa dalam Yurisprudensi disebutkan :
- Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 23 Juli 1973 No. 102 K/Sip/1972 dikatakan :  
Apabila dalam perkara baru ternyata para pihak berbeda dengan pihak-pihak dalam perkara yang sudah diputus lebih dulu, maka tidak ada '*nebis in idem*' “.
- Dalam Putusan Mahkamah Agung tanggal 22–10–1975 No. 1121 K / Sip/1973 dikatakan :  
“Perkara ini benar obyek gugatannya sama dengan perkara No. 597/Perd/1971/P.N.Mdn, tetapi karena pihak-pihaknya tidak sama tidak ada '*nebis in idem*'”.
- Bahwa dengan demikian Majelis Hakim Tingkat Banding yang memperkuat putusan majelis Hakim Tingkat Pertama telah melawan tata hukum yang berlaku, telah menabrak Yurisprudensi yang digunakan selama ini dan telah menghancurkan rasa Keadilan.
- Bahwa Kekhilafan yang kelima yaitu : Majelis Hakim melalui Putusannya dalam Pokok Perkara “ Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”. Bahwa seharusnya Majelis Hakim dalam memutus perkara '*nebis in idem*' tidak boleh Menolak Gugatan karena belum ada pemeriksaan materi pokok perkaranya, tetapi yang benar seharusnya



Majelis Hakim menyatakan Tidak dapat menerima gugatan Penggugat.

Bahwa Dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tanggal 03-10-1973 No. 588 K/Sip/1973 di katakan: "Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga Penggugat-Penggugatnya, yang telah mendapat keputusan dari Mahkamah Agung (Putusan tanggal 19 Desember 1970 No. 350 K/Sip/1970), seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak".

Bahwa oleh karenanya Putusan Majelis Hakim Tinggi DKI Jakarta No. 124/PDT/2011/PT.DKI, tanggal 28 April 2011 jo. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara Perdata No. 1376/Pdt.G/2008/PN.Jkt-Sel, tanggal 30 Juni 2009, yang memutuskan Gugatan Penggugat *Nebis In Idem* wajib ditolak/Dibatalkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia Wajib Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi. Bahwa Mahkamah Agung Republik Indonesia juga wajib mengadili sendiri : Menolak Eksepsi Turut Tergugat I tentang gugatan Penggugat *nebis in idem* dan Wajib memerintahkan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk Memeriksa dan Mengadili Pokok Perkara tersebut.

#### **PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* (Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa oleh karena obyek perkara dan pihak-pihak utama dalam perkara *a quo* pada dasarnya sama dengan obyek perkara dan pihak-pihak utama dalam perkara No. 77 PK/Pdt/2004 jo No. 3171 K/Pdt/1998 jo No. 278/Pdt/1977/PT.DKI jo No. 210/Pdt G/1996/PN.Jkt Sel dan dalam Putusan Peninjauan Kembali No. 77 PK/Pdt/2004 tersebut gugatan yang diajukan oleh Ir. A. Hamid Ali (Penggugat perkara *a quo*) ditolak, maka gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

Bahwa pertimbangan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah tepat dan benar, akan tetapi perlu diperbaiki sekedar mengenai amar putusan dalam

Hal 17 dari 16 hal. Put Nomor 2487 K/Pdt/2012



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pokok perkara, oleh karena gugatan *Nebis in Idem* seharusnya amar putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi **A. HAMID ALI** tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan menjadi gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dengan perbaikan dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **A. HAMID ALI** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 124/PDT/2011/PT.DKI Tanggal 28 April 2011 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 1376/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Juni 2009 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I tentang gugatan Penggugat *Nebis In Idem*;

#### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 30 Mei 2013 oleh **H. Suwardi, SH., MH**, Hakim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH** dan **Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH., MH** Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh **Enny Indriyastuti, SH., M.Hum** Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,  
ttd  
Dr. Nurul Elmiyah, SH., MH  
ttd  
Prof. Dr. Abdul Gani Abdullah, SH., MH

Ketua Majelis,  
ttd  
H. Suwardi, SH., MH.

Panitera Pengganti,  
ttd  
Enny Indriyastuti, S.H., M.Hum

## Biaya-biaya:

1. M a t e r a i .....	Rp6.000,00
2. R e d a k s i .....	Rp5.000,00
3. Administrasi kasasi ...	Rp489.000,00 +
J u m l a h .....	Rp500.000,00

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

**PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.**

NIP. 19610313 198803 1 003.