



PUTUSAN
Nomor 1215 K/Pdt/2014

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

LANY TJAHJADI, bertempat tinggal di Griya Agung Nomor 90 Rt.002/Rw.020, Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syafrizal, S.H. dan kawan-kawan., para Advokat pada Tarigan & Farid Law Firm, beralamat di Graha Mustika Ratu 5th Floor # 505 Jalan Gatot Subroto Kav. 74-75 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2011;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Pembanding;

melawan

1. **PT. DUTA PERTIWI Tbk**, berkedudukan di Gedung ITC Mangga Dua Lantai 7-8, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Utara, diwakili oleh Direktur, Hongky Jeffry Nantung, dan kawan-kawan., dalam hal ini memberi kuasa kepada Oloan Batubara, S.H., dan kawan-kawan para Advokat pada Soedjono C. A., Henricus H., & Rekan, beralamat di Plaza Sentral Lt. 9, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 47, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 November 2013;
2. **MUKTAR WIDJAJA**, bertempat tinggal di Jalan Sutan Syahrir Nomor 12 B Rt.05/01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
3. **ERLY SOEHANDJOJO, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan di Perkantoran Roxy Mas Blok C.I Nomor 17-18, Jalan KH. Hasyim Ashari Nomor 125 Jakarta Pusat;
4. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA c.q KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA c.q KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1 Jakarta Pusat;
5. **PEMDA DKI-JAKARTA c.q GUBERNUR KDKI JAKARTA c.q BADAN PENGELOLA KEUANGAN DAERAH DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Jakarta;



Para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat/para 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 para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa, Tergugat I adalah sebuah Perusahaan Terbuka, yang didirikan menurut hukum Indonesia, yang bertindak sebagai Developer dan Pengembang property, dan Tergugat II adalah pendiri dan pemegang saham Perusahaan PT. Duta Pertiwi Tbk., dan pada sekitar tahun 1993 membangun dan mendirikan sebuah gedung berlantai 4, yang telah ditetapkan dalam Akta Pemisahan Nomor 102/DIR/DP/VII/1997, tertanggal 8 Juli 1997, dengan Izin Layak Huni Nomor 8436/IPB/1995, tanggal 1 Desember 1995, yang berlokasi di Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Pusat, yang lebih populer disebut dengan Gedung/Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata dalam sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS);
2. Bahwa, bagi Tergugat I dan II seperti halnya Developer lainnya, maka tujuan dibangun dan didirikannya Gedung/Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta tersebut, adalah untuk dijual dan dipasarkan kepada siapa saja yang berminat, termasuk kepada Penggugat, demi untuk mendapatkan keuntungan yang sebesar-besarnya, sesuai dengan prinsip ekonomi;
3. Bahwa, untuk mencapai tujuan dan untuk memasarkan unit/kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta *in casu*, maka seperti halnya Developer lainnya, maka Tergugat I dan Tergugat II sebagai Developer/Pengembang Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua, melakukan berbagai cara dalam memasarkan kios mal tersebut dengan cara - cara yang sangat maksimal dan dengan segala daya upaya dan teknik marketing/penjualan pada umumnya, sehingga seluruh kios mal yang ada pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta *in casu*, terjual habis;
4. Bahwa, untuk tujuan sebagaimana terurai di atas, maka salah satu teknik dan marketing yang dipakai dan dikembangkan oleh Tergugat I dan II adalah dengan memberikan jaminan dan kepastian hukum bahwa kios mal yang dijual adalah dengan status tanah dan bangunan adalah Strata Title (Hak Milik dan tanahnya adalah Milik Tergugat I dan II yang berarti Hak Guna



Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik Tergugat I dan II atau setidaknya tidaknya Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Negara yang sekarang disebut juga dengan HGB murni (lihat iklan di sepanjang jalan tentang apartemen yang dibangun yang bertuliskan dan menjelaskan status HGB murni atau HGB di atas HPL);

5. Bahwa sesuai dengan Undang-Undang Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun, yaitu Gedung/Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta memiliki bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang dimiliki secara bersama oleh Penggugat bersama Para Pembeli kios mal pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua tersebut;
6. Bahwa, sebagai bukti dan realisasi dari janji dan promosi bahwa Tanah tempat berdirinya Rumah Susun Campuran Mall Mangga Dua Jakarta tersebut adalah milik Tergugat I dan II atau Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Hak Milik Tergugat I dan II atau Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Negara maka Tergugat I dan II menjelaskan dalam suatu akta autentik dan dokumen resmi yang disebut dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang ditunjuk oleh Tergugat I dan II (Bukti P.1);
7. Bahwa, oleh karena yang dijual oleh Tergugat I dan II adalah strata title dengan status tanah milik Tergugat I dan II atau setidaknya tidaknya HGB yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga membuat Penggugat merasa tertarik dan membeli 1 (satu) unit kios mal milik Tergugat I dan II tersebut sebagaimana ternyata dalam Akta Jual Beli Nomor 280/Sawah Besar/1998, tanggal 21 Desember 1998, dengan sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 683A/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Daerah Khusus Ibukota Jakarta Pusat, karena menurut hemat Penggugat, disamping kios mal tersebut sebagai tempat untuk berdagang, kios mal tersebut juga merupakan suatu investasi yang sangat menguntungkan bagi Penggugat, dimana nantinya tentu akan memiliki nilai yang lebih tinggi, dan selanjutnya akan terus dan terus meningkat harganya, seiring berjalannya waktu, dikarenakan adanya Tanah Bersama. Sementara, sebagaimana yang kita ketahui, harga tanah tentu semakin lama akan semakin melambung, sehingga Penggugat akan mendapat keuntungan yang berlipat ganda di masa mendatang. Selain itu Investasi/Aset dapat diturunkan kepada anak dan cucu (bukti P.2);



8. Bahwa akan tetapi pada waktu akan memperpanjang Hak Guna Bangunan *a quo* yang akan berakhir pada tanggal 19 Juli tahun 2008, tiba-tiba saja Tergugat I dan T II, melalui orang-orangnya/karyawan Tergugat I dan II maupun berdasarkan keterangan dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, yaitu sekitar September 2007, Penggugat mendapat berita yang sangat mengejutkan, dimana tanah tempat berdirinya unit/kios mal yang telah Penggugat beli tersebut bukanlah milik Tergugat I dan II akan tetapi Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI Jakarta, sehingga dengan demikian Penggugat merasa dibohongi dan dirugikan;
9. Bahwa, untuk lebih jelasnya, maka bersama ini Penggugat akan menguraikan secara garis besar ciri - ciri atau perbedaan antara Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) dengan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik atau tanah negara, adalah sebagai berikut:
 - A. CIRI-CIRI HGB YANG BERDIRI DI ATAS HAK PENGELOLAAN (HPL), yaitu:
 1. Setiap peralihan ataupun transaksi lainnya, seperti agunan dan gadai, hibah, wasiat, tukar-menukar, harus mendapat persetujuan tertulis dan harus membayar retribusi kepada pemegang HPL (ex : Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, juncto Surat Meneg Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, Tentang Agunan Sertifikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, juncto Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001); Tentang : Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL);
 2. Pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan ditetapkan sebesar 50 % (lima puluh persen) dari nilai objek pajak (ex : Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b) (ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 1997 juncto pasal 3 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang menyatakan bahwa Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah);



3. Didalam Akta Jual Beli dan sertiifikat tertulis kata-kata "Hak Pengelolaan atau kalimat pemberitahuan senada" karena tujuan pendaftaran tanah/penerbitan sertifikat adalah untuk mendapat kepastian hukum (ex : Pasal 19 UU Nomor 5 -1960 Tentang UUPA juncto Pasal 1 angka Pasal 3 dan 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 162 s/d 178);
 4. Tidak bisa di tingkatkan statusnya menjadi Hak Milik;
 5. Harganya jauh lebih murah dibanding HGB di atas tanah milik/tanah Negara (karena tidak memiliki tanah dan status tanahnya adalah hak Pakai/sewa);
 6. Biaya perpanjangan 16 kali lipat HGB di atas tanah Negara (ex : Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 -1996 juncto Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001);
 7. Perpanjangan/pembaharuan tergantung persetujuan dari pemegang HPL;
 8. Jika terjadi *force majeure* seperti kebakaran, gempa atau runtuhnya bangunan atau bangunan tidak layak huni, maka para Pemilik tidak dapat membangun kembali, seperti yang terjadi di Pasar Tanah Abang Maka Investasi menjadi Nol;
 9. Jika digadaikan ke Bank Nilai Agunan rendah dan tidak semua Bank mau terima jaminan dengan status HPL. Hal ini karena sulit di eksekusi dan harus meminta izin kepada pemegang HPL dan bayar biaya rekomendasi. Jika pindah ke bank lain kembali harus minta izin dulu dan bayar biaya rekomendasi dan seterusnya;
- B. CIRI-CIRI HGB YANG BERDIRI DI ATAS TANAH HAK MILIK ATAU DI ATAS TANAH NEGARA, yaitu:**
1. Setiap peralihan ataupun transaksi lainnya tidak perlu minta izin tertulis dan tidak perlu membayar restribusi kepada pemegang HPL, cukup antara pihak penjual dan pembeli;
 2. Pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) hanya sebesar 5 % (lima persen) dari nilai objek pajak, (UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);
 3. Dalam Akta Jual Beli dan sertifikat tidak tertulis kata - kata HPL;



4. Status HGB di atas tanah Neaara Mudah ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik;
5. Harganya jauh lebih mahal dibanding HGB di atas HPL;
6. Biaya perpanjangan hanya 1/16 (seperenam belas) HGB di atas HPL, karena hanya langsung kepada Kas Negara (tidak tunduk pada Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40-1996 *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001);
7. Perpanjangan/pembaharuan tidak memerlukan izin tertulis dari pihak lain dan sangat mudah;
8. Jika terjadi *force majeure* seperti kebakaran, gempa atau runtuhnya bangunan, atau bangunan tidak layak huni, maka para Pemilik dapat membangun kembali;
9. Jika digadaikan ke Bank nilai agunan tinggi. Semua Bank pasti terima Mudah di eksekusi, tidak perlu minta izin kepada siapapun cukup antara pemilik dengan pihak Bank;
 - Bahwa ciri-ciri sebagaimana tersebut di atas merupakan satu kesatuan dan sistimatis;
10. Bahwa, sesuai dengan dokumen-dokumen yang Penggugat miliki dimana status tanah dan bangunan yang Penggugat miliki adalah sebagaimana tertera pada kelompok B yaitu HGB yang berdiri di atas tanah hak milik atau setidaknya di atas tanah negara, karena tidak satupun tampak adanya ciri-ciri HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (kelompok A);
11. Bahwa, status tanah dan bangunan yang Penggugat miliki adalah HGB di atas tanah milik Tergugat I dan II atau setidaknya di atas tanah negara, dimana mulai semenjak pembelian sampai pada tahun 2007, selama hampir 20 tahun, yang Penggugat dan para pemilik lainnya lakukan tanpa adanya izin tertulis dan tanpa biaya retribusi kepada pemegang HPL BPHTB hanya sesuai UU Nomor 21 Tahun 1997 yang telah dirubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000, tanpa ada kata-kata HPL pada sertifikat maupun dokumen-dokumen lainnya;
12. Bahwa, jika status tanah dan bangunan yang Penggugat miliki berstatus HGB di atas Hak Pengelolaan-syarat izin tertulis dan biaya retribusi sebagaimana diatur pada Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40-1996 *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun



2001. tidak mungkin bisa terlewati baik oleh PPAT maupun oleh Badan Pertanahan Nasional sebelum terjadinya transaksi penjualan;
13. Bahwa logikanya, bagaimana mungkin syarat-syarat izin tertulis dan biaya retribusi sebagaimana diatur pada pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 - *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, *juncto* Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 serta BPHTB sebesar 50%, sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan PP. Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, bisa terlewati begitu saja, padahal penjualan dan pembelian tanah dan bangunan in casu harus melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Tergugat III dan Badan Pertanahan Nasional sebagai Tergugat IV;
 14. Bahwa tanpa adanya konspirasi yang kuat antara Tergugat I dan II dengan Tergugat III, Tergugat IV serta Tergugat V, maka syarat-syarat sebagaimana diatur undang-undang dan peraturan sebagaimana tersebut di atas, tidak mungkin bisa terlewati begitu saja;
 15. Bahwa selain itu lagi, tanpa mengikuti syarat-syarat sebagaimana undang-undang dan peraturan tersebut di atas maka jelas semua peralihan dan transaksi hukum yang terjadi selama ini, selama hampir 20 tahun, adalah cacat hukum dan rentan terhadap pembatalan atas peralihan dan transaksi hukum tersebut;
 16. Bahwa yang lebih tragis lagi dimana selama ini tentunya timbul kerugian yang dialami oleh Negara, seperti Pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, dimana seharusnya nilai sebesar 50%, akan tetapi dibayar hanya sebesar 5%, serta pemasukan/retribusi kepada daerah DKI Jakarta yang seharusnya diterima oleh pihak pemegang HPL sesuai dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, yang cenderung menimbulkan persoalan hukum lainnya seperti korupsi yang merugikan Negara, dan lain sebagainya;
 17. Bahwa berdasarkan rentetan panjang yang terpapar di atas, tindakan para Tergugat mulai dari pelanggaran undang-undang dan peraturan yang berlaku yaitu Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40-1996 *juncto* Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433. *juncto* Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001



sampai pada pelanggaran Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b tentang pajak yang harus dibayar, yang menimbulkan kerugian baik pada Penggugat maupun kepada Negara yang dilakukan oleh para Tergugat secara bersama-sama, secara sadar dan terkoordinir dengan rapi, mulai dari tindakan penerbitan Akta Jual Beli, penerbitan sertifikat induk dan Pemisahan, penyembunvian Pertelaan yang meliputi uraian dan lampiran sehingga sampai diketahuinya kenyataan yang sebenarnya pada tahun 2007 bahwa apa yang dijual oleh Tergugat I dan II kepada Penggugat yang dalam Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT, adalah tanah milik Tergugat I dan II yang semula berstatus HGB dan ternyata kenyataan yang Penggugat dapati dimana tanah *in casu* bukan milik Tergugat I dan II, akan tetapi dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan/Hak Pakai milik Pemda DKI Jakarta dan tindakan/perbuatan melawan hukum yang demikian dibantu secara rapi dan terkoordinir oleh para Tergugat lainnya sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

- I. Tindakan Tergugat I dan II merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat;
18. Bahwa, niat dan itikad tidak baik Tergugat I dan II yang bernuansa perbuatan melawan hukum sudah mulai muncul sekitar tahun 1993 yaitu ketika pertama kali Tergugat I dan II melakukan penjualan kios mal satuan pada rumah susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta dimana yang seharusnya yang dijual kios mal dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi agar kios mal aquo bisa terjual, Tergugat I dan H sengaja menutup-nutupi dan mengatakan bahwa tanahnya adalah milik Tergugat I dan It sehingga dengan demikian Tergugat I dan II gampang menjual kios mal aquo terutama dengan harga yang sangat mahal;
19. Bahwa niat dan itikad tidak baik *a quo* terlihat jelas dimana ketika itu berlaku Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian - Bagian Tanah Hak Pengelolaan Dan Pendaftarannya, dimana pada asal 10 menyatakan bahwa setelah jangka waktu Hak Guna Bangurian atau Hak Pakai yang diberikan kepada pihak ketiga sebagaimana



dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 7 berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang Hak Pengelolaan;

20. Bahwa berdasarkan Pasal 10 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 terlihat jelas bahwa setelah jangka waktu perpanjangan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan selama 20 tahun, maka Hak Pengelolaan harus kembali ke pemegang Hak Pengelolaan, yaitu Pemda DKI, dan itu berarti sebenarnya penjualan unit yang dilakukan oleh Tergugat I sebenarnya hanya untuk jangka waktu 20 tahun dan sama halnya dengan hak pakai, maka oleh karena itu status tanah Hak Pengelolaan *a quo* sengaja ditutup - tutupi dengan tujuan untuk meningkatkan nilai jual, dan dugaan ini diperkuat dengan penyembuyian Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984 antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI sehubungan dengan Hak Pengelolaan *a quo*;
21. Bahwa kemudian pada tahun 1996 lahir Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, dimana pada Pasal 34 angka 7 menyatakan bahwa setiap peralihan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan harus dengan persetujuan tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;
22. Bahwa demi untuk menutup-nutupi status tanah Hak Pengelolaan *a quo* Tergugat I dan II sengaja menyembunyikan Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *a quo*, sehingga penjualan unit-unit yang dilakukan oleh Tergugat I dan II hingga diketahuinya status yang sebenarnya pada tahun 2007 tanpa permintaan izin dan rekomendasi tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan;
23. Bahwa kemudian pada tahun 1997 keluar Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 Tentang Pajak/Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan Karena Pemberian Hak Pengelolaan, dan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf b menyatakan bahwa pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah terhadap tanah dengan status Hak Pengelolaan dikenakan sebesar 25 % dari objek kena pajak (ini sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 1997 juncto Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah yang menyatakan bahwa Objek pajak yang diperoleh karena waris, hibah, wasiat, dan pemberian hak pengelolaan pengenaan pajaknya diatur dengan Peraturan Pemerintah);



24. Bahwa akan tetapi demi untuk menutup-nutupi status Hak Pengelolaan *a quo* maka Tergugat I dan II sengaja untuk tidak menyinggung adanya kewajiban pembayaran pajak sebesar 25 % *a quo*, sehingga pembayaran Pajak atau BPHTB selama ini, dimana sudah hampir 20 tahun hanya sebesar 5 %, sama seperti halnya Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas tanah Negara atau hak milik;
25. Bahwa pada tahun 1998 keluar Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433. tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan, yang menyatakan bahwa setiap pembebanan Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan harus mendapat izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan, akan tetapi selama ini sudah hampir 20 tahun dan para pemilik lainnya telah mengagunkan kios mal milik mereka, namun tidak pernah adanya permintaan izin tertulis dan pembayaran retribusi kepada Pemegang HPL, dan kalau dihitung agunan yang mungkin sudah terjadi ribuan dan mungkin tak terhitung jumlahnya, dan ini sebagai akibat dari tindakan Tergugat I dan II yang sengaja untuk tidak mengungkapkan adanya status Hak Pengelolaan *a quo*;
26. Bahwa kemudian pada tahun 2000 keluar Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Tentang Pajak/Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan dimana sesuai dengan ketentuan Pasal 2 huruf b menyatakan bahwa besarnya pajak/Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah sebesar 50% (lima puluh persen) jika penerima hak pengelolaan adalah perusahaan swasta/non pemerintah (pengganti PP Nomor 36 Tahun 1997) (lihat Pasal 2 ayat (2) UU Nomor 21 Tahun 1997 *juncto* Pasal 3 ayat (2) UU Nomor 20 Tahun 2000);
27. Bahwa akan tetapi oleh karena Tergugat I dan II sengaja menutup - nutupi status tanah yang sebenarnya dimana seharusnya adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan akan tetapi dikatakan HGB yang berdiri di atas tanah Negara, sehingga merugikan Penggugat;
28. Bahwa pada tahun 2001 keluar Keutusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 tentang tata cara pemberian rekomendasi atas permohonan sesuatu hak di atas bidang tanah hak pengelolaan, tanah desa dan eks kota praja milik/dikuasai pemda dkl jakarta, biaya perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL) yang menyangkut dengan hak pengelolaan dimana baik peralihan (jual beli,



hibah, wasiat, tukar menukar, dsb) maupun hak tanggungan atau gadai maka harus mendapat izin tertulis dari Pemda DKI dan harus membayar retribusi, termasuk perpanjangan dan pembaharuan;

29. Bahwa akan tetapi oleh karena tindakan Tergugat I dan II yang tidak transparan dan menutup-nutupi adanya status Hak Pengelolaan *a quo*, maka banyak peraturan perundang-undangan yang dilanggar dan menimbulkan kerugian baik kepada Penggugat maupun kepada Negara;
30. Bahwa hal yang paling mendasar dari tindakan Tergugat I dan II dalam melakukan perbuatan melawan hukum adalah dimana pada Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa penjualan meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, akan tetapi ternyata tanah yang dijual bukan tanah milik Tergugat I dan II, tetapi tanah Hak Penaelolaan milik Pemda DKI Jakarta dan tidak ada tanah bersama yang ada hanya tanah orang lain/HPL milik Pemda DKI Jakarta;
31. Bahwa pada Akta Jual Beli pada Pasal 1 dinyatakan bahwa mulai hari pembelian, objek jual beli yang diuraikan dalam akta telah menjadi milik pihak kedua (Penggugat) akan tetapi kenyataannya dimana tanahnya bukan milik Penggugat, akan tetapi milik Pemda DKI Jakarta;
32. Bahwa pada Pasal 2 Akta Jual Beli aquo juga menyatakan dengan tegas bahwa Pihak Pertama (Tergugat I dan II) menjamin bahwa objek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu hutang dan bebas dari beban-beban lainnya yana berupa apapun, akan tetapi kenyataannya status tanahnya adalah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta dan Penggugat dikenakan beban rekomendasi;
33. Bahwa pada pasal 5 Akta Jual Beli: Tergugat I dan II lebih menjelaskan dengan tegas bahwa apa yang dijual oleh Tergugat I dan II adalah milik pihak Tergugat I dan II, akan tetapi kenyataannya tanahnya adalah status Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta sebagaimana pasal lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
"Pihak Pertama (Tergugat I dan II) menjamin Pihak Kedua (Penggugat) bahwa apa yang dijual dengan akta ini adalah miliknya Pihak Pertama (Tergugat I dan II) sendiri, tidak ada orang lain yang turut mempunyai hak apapun dan Pihak Pertama (Tergugat I dan II) dengan ini membebaskan Pihak Kedua (Penggugat) dari semua tuntutan/gugatan



berupa apapun dan dari siapapun mengenai hal-hal yang diuraikan di atas;

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

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

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

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

35.2. Bahwa dengan adanya orang/karyawan Tergugat I dan (I yang disusupkan di kepengurusan PPRS, maka Penggugat dan pemilik lainnya sulit untuk melihat apalagi mendapatkan dokumen - dokumen penting lainnya seperti Akta Pemisahan, Pertelaan dan uraian serta lampiran, Sertifikat Induk, Perjanjian Kerjasama



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

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

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



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

36. Bahwa dengan demikian maka sangat jelas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II;

II. Tindakan Tergugat III merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-undang dan peraturan yang berlaku serta merugikan Penggugat.

37. Bahwa, tindakan/perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut di atas yang dilakukan oleh Tergugat I dan II tidak terlepas dari bantuan dan peranan Tergugat III, dimana seharusnya Tergugat III mengetahui dengan pasti bahwa Hak Guna Bangunan *a quo* berdiri di atas HPL, karena sesuai dengan Undang-Undang dan Peraturan yang berlaku dimana Tergugat III mempunyai kapasitas dan berwenang untuk mengecek langsung kepada Kantor Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional, dan dengan demikian seharusnya Tergugat III menjeiaskan kepada Penggugat bahwa status tanah tempat berdirinya kios mal milik Penggugat adaiah HGB yang berdiri di atas HPL;

38. Bahwa, sesuai dengan ketentuan UU Nomor 21 - 1997 Tentang : Pajak/ BPHTB *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 dimana sesuai dengan pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21 - 1997 menyatakan bahwa:

"Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan seteah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak";

39. Bahwa sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b menyatakan bahwa bukti setoran pajak sebesar 50 % seharusnya diserahkan sebelum menandatangani akta pemindahan hak atas tanah;

40. Bahwa padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 Tergugat III sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah seharusnya menolak untuk membuat akta jika syarat sebagaimana Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 - 3433, *juncto* Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, tidak terpenuhi;



41. Bahwa selain itu lagi tindakan Tergugat III juga melanggar ketentuan Pasal 98 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dimana seharusnya Tergugat III harus melengkapi izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebelum membuat Akta sehubungan dengan pembelian kios mal milik Penggugat, dan ternyata izin tersebut tidak dimintakan terlebih dahulu oleh Tergugat III;
 42. Bahwa kenyataannya ketentuan sebagaimana dimaksud oleh Pasal 24 ayat 1 UU Nomor 2.1 - 1997 serta Pasal 139 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 dan Pasal 98 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tersebut sengaja dilanggar oleh Tergugat III demi untuk menutup-nutupi tindakan Tergugat I dan II tentang status Hak Pengelolaan *a quo*, sehingga perbuatan melawan hukum yang dialamatkan pada Tergugat III sangat jelas dan tidak dapat disangkal lagi;
- III. Tindakan Tergugat IV merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat;
43. Bahwa, kemudian Tergugat IV, sebagai instansi Pemerintahan yang khusus menangani Sertifikat baik sertifikat Induk maupun Sertifikat Pemisahan Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) tentu lebih mengetahui adanya status Hak Pengelolaan di atas HGB *a quo*, dan oleh karena itu seharusnya sejak awal terbitnya sertifikat Tergugat IV menulisnya pada Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, karena tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) UU Nomor 5 - 1960 Tentang Undang - Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 - 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah untuk mendapatkan kepastian hukum;
 44. Bahwa kenyataannya Tergugat IV sengaja untuk tidak menulis kata - kata Hak Pengelolaan pada Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun milik Penggugat dan milik para pemilik lainnya pada rumah susun Campuran Mal Mangga Dua, sehingga tujuan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum sebagaimana dimaksud Pasal 19 (1) UU Nomor 5-1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24-1997 serta ketentuan Pasal 32 PP



Nomor 24-1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya dan ternyata peraturan-peraturan *a quo* tidak dapat direalisasikan akibat tindakan Tergugat IV;

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

- Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40-1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang mengharuskan adanya ketentuan izin dan minta rekomendasi tertulis kepada Pemegang HPL pada setiap transaksi peralihan (jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, dsb), pembebanan Hak Tanggungan/Hipotik, dsb;
- Surat Meneg Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, *juncto*:
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001, Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL);
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000 Pasal 2 huruf b, tentang Pajak Yang Dikenakan Pada Hak Pengelolaan;

46. Bahwa padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24-1997 seharusnya Tergugat IV sebagai Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat yaitu syarat sebagaimana Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40-1996/Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, *juncto* Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001 serta Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti



- dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, tidak terpenuhi;
47. Bahwa selain itu tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat IV semakin jelas dimana hingga saat ini Penggugat sulit untuk melihat dan mendapatkan salinan sertifikat induk dan Pertetaan yang meliputi uraian dan lampiran;
 48. Bahwa dengan sulitnya untuk mendapatkan salinan sertifikat induk dan Pertelaan, uraian dan lampiran yang menyangkut data fisik dan yuridis sehubungan dengan perkara in casu, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24-1997 *juncto* Pasal 187 dan 188 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa Penggugat sebagai orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dan berhak untuk mendapatkan salinan dalam bentuk tertulis;
 49. Bahwa selain itu, tiba-tiba saja pada saat perpanjangan HGB *a quo* pada tahun 2008, Tergugat IV menulis kata-kata Hak Pengelolaan pada Sertifikat Induk dan SHMSRS dan meminta pembayaran uang pemasukan HPL kepada Pemda DKI Jakarta sebagai bukti bahwa HGB *a quo* berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, dimana penulisan kata-kata HPL *a quo* tanpa izin dan persetujuan Penggugat dan Para Pemilik lainnya, akan tetapi hanya atas permintaan karyawan Tergugat I dan II yang bukan sebagai Pemilik akan tetapi mengatasnamakan Penghuni, padahal sertifikat induk dan SHMSRS adalah urusan Pemilik;
 50. Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana terurai di atas demi melindungi tindakan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II dimana banyak pasal undang-undang dan peraturan yang berlaku dilanggar oleh Tergugat IV dan pelanggaran undang-undang dan peraturan yang berlaku tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuduhan perbuatan melanggar hukum yang dialamatkan kepada Tergugat IV tidak dapat disangkal lagi;
 51. Bahwa, perlu Penggugat pertegas dimana pernyataan yang menyatakan bahwa HGB *in casu* berdiri di atas HPL hanya sebatas pernyataan dari Tergugat IV dan hingga saat ini Penggugat belum pernah melihat sertifikat induk maupun sertifikat pemisahan yang menyatakan bahwa



HGB *in casu* berdiri di atas HPL dan Sertifikat induk *in casu* hilang dan raib entah kemana;

- IV. Tindakan Tergugat V merupakan perbuatan melawan hukum yang melanggar Undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat;
52. Bahwa, selain keikutsertaan Tergugat III dan Tergugat IV dalam melindungi tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan maka peranan Tergugat V juga tidak kalah pentingnya dan juga dominan;
53. Bahwa Tergugat V, sebagai Pemegang Hak Pengelolaan (HPL), selama hampir 20 tahun tidak pernah memberikan penjelasan maupun sosialisasi kepada Penggugat maupun kepada Pembeli lainnya tentang status tanah *in casu* tempat terletaknya kios mal milik Penggugat dan milik Para Pembeli lainnya;
54. Bahwa, dengan tidak pernahnya Tergugat V menjelaskan dan mensosialisasikan kepada Penggugat bahwa tanah tempat berdirinya kios milik Penggugat dan milik para pembeli lainnya di Mal Mangga Dua Jakarta Pusat berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI, maka jelas dan patut dianggap bahwa Tergugat V juga ikut ambil andil dan bekerjasama dengan Tergugat I dan II dalam hal perbuatan melawan hukum *in casu*;
55. Bahwa, kerjasama yang jelas dan kuat yang terjalin antara Tergugat I dan II dengan Tergugat V adalah bahwa, walaupun benar status tanah aquo adalah HGB yang berdiri di atas HPL, baik Tergugat I dan II maupun Tergugat V tentu sama-sama mengetahui dengan pasti dan meyakinkan bahwa Tanah tempat berdirinya kios mal milik Penggugat pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat adalah HGB di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI, yaitu dengan adanya Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Tergugat V sebagaimana yang tertuang dalam Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984, tertanggal 6 Juni 1984 antara Tergugat I dan II dengan Tergugat V mengenai status tanah tempat berdirinya kios milik Penggugat adalah Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemda DKI;
56. Bahwa, seharusnya dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, khususnya Pasal 34 angka 7, juncto Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1-3433, juncto Keputusan Gubernur KDKI Nomor 122 Tahun 2001, Tergugat V



sebagai pemegang Hak Pengelolaan seharusnya mensosialisasikan keberadaan Hak Pengelolaan in casu kepada Penggugat dan Para Pemilik lainnya, karena selain adanya syarat izin tertulis dan pemasukan/retribusi kepada pemegang Hak Pengelolaan, yang juga meliputi uang pemasukan/pajak kepada Negara sebesar 50 % dari nilai objek kena pajak sebagaimana ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, akan tetapi sosialisasi tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat V;

57. Bahwa sebagai akibat diamnya Tergugat V dalam perkara *in casu*, padahal sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku Tergugat V harus memberitahukan tentang undang-undang dan peraturan yang berlaku tersebut kepada Penggugat termasuk kepada seluruh Pemilik lainnya pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat, dan ternyata kewajiban tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat V. Tergugat I dan II menjual tanah milik Tergugat V dan Tergugat diam saja. Bukti adanya konspirasi antara Tergugat I, II dan V. Sehingga tindakan melawan hukum yang dialamatkan kepada Tergugat semakin jelas dan tidak dapat disangkal lagi;
58. Bahwa walaupun benar, akibat status kepemilikan berubah menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolalaan (HPL) maka status tanah kepemilikan Penggugat menjadi hilang karena yang tadinya Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah negara beralih status menjadi HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) yang merupakan hak pakai, hak garap/hak sewa karena pemiliknya adalah pihak Pemda DKI dan biaya perpanjangan menjadi melambung tinggi sampai 16 kali biaya HGB di atas tanah negara;
59. Bahwa perlu Penggugat jelaskan jika dari awal pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat, Tergugat I dan II transparan dan menjelaskan bahwa status tanah tempat berdirinya kios mal yang Penggugat beli bukan milik Tergugat I dan II, kemungkinan besar Penggugat tidak akan pernah membeli karena status tanahnya akan sama seperti membeli kios di Pasar Tanah Abang atau di PD. Pasar Jaya lainnya, dimana apabila terjadi force majeure, investasi menjadi nol;
60. Bahwa selain itu, dengan perubahan status dari milik Penggugat bersama para pemilik lainnya menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan (HPL)/Hak Pakai, timbul kekhawatiran bagi



Penggugat dimana sewaktu-waktu/setelah berakhirnya jangka waktu Perjanjian Sewa, maka Pemda DKI Jakarta bisa saja mengambil alih Hak Pengelolaan *in casu* seperti yang terjadi pada kasus Hotel Hilton, dimana agar Pemerintah dapat mengambil alih tanah tempat berdirinya Hotel Hilton, maka terlebih dahulu Pemerintah merubah statusnya dari Hak Guna Bangunan di atas tanah negara menjadi Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (HPL) melalui KEPRES Nomor 4 Tahun 1984 juncto Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40-1996, yang memberi peluang yang besar bagi Pemegang Hak Pengelolaan untuk mengambil alih dan tidak memperpanjang status Hak Guna Bangunan yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, dan dugaan *a quo* semakin diperkuat dengan penyembunyian Perjanjian Kerjasama antara Tergugat dan II dengan Pemda DKI Jakarta mengenai Hak Pengelolaan *a quo*;

61. Bahwa selain itu, dengan perubahan status dari milik Penggugat bersama Para Pemilik lainnya menjadi milik Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan (HPL) menimbulkan kerugian bagi Penggugat dimana semula Penggugat berpikir memiliki tanah yang dapat diwariskan secara turun-temurun pada anak cucu, ternyata tanahva sekarang berstatus Hak Pengelolaan/Hak Pakai/Hak Sewa milik Pemda DKI Jakarta;
62. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut;
63. Bahwa kemudian sesuai dengan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor II/KPTS/1994 Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pasal 5.3, Tentang Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, ayat (5), yang menyatakan bahwa Pengembang bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari;
64. Bahwa selain itu lagi di dalam Akta Jual Beli seharusnya Tergugat I dan II yang mengetahui dengan pasti tentang status tanah yang sebenarnya yang seharusnya menyatakan dengan tegas tentang status tanah yang dijual kepada Penggugat bahwa tanah yang dijual adalah bukan milik Tergugat I dan II tapi milik pihak lain dengan status HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan;



65. Bahwa akan tetapi Tergugat I dan II tidak transparan dan tidak jujur dengan mengatakan bahwa status tanah yang dijual adalah tanah milik Tergugat I dan II, padahal kenyataannya adalah sebaliknya, bukan tanah milik Tergugat I dan II, akan tetapi Hak Pengelolaan Milik Pemda DKI Jakarta;
66. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1473 KUH Perdata dimana jika ada pengertian yang berbeda maka Penjual harus menanggung kerugiannya, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
"Si penjual diwajibkan menyatakan dengan tegas untuk apa ia mengikatkan dirinya, segala janji yang tidak terang dan dapat diberikan berbagai pengertian, harus ditafsirkan untuk kerugiannya";
Bahwa, oleh karena itu, sesuai dengan peraturan perundang-undangan sebagaimana tersebut di atas, maka dengan adanya tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat secara terkoordinir dengan baik dan rapi dan melanggar banyak undang-undang dan peraturan yang berlaku yang menimbulkan kerugian tidak hanya kepada Penggugat, akan tetapi juga menimbulkan kerugian kepada Negara, dan itikad tidak baik dari Tergugat I dan II, yang bekerjasama dengan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku dan merugikan Penggugat, sehingga tuduhan Perbuatan Melawan Hukum yang ditujukan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak dapat disangkal lagi;
68. Bahwa karena adanya itikad tidak baik yaitu berupa pelanggaran terhadap Undang-Undang yang berlaku pada Rumah Susun yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maka telah sangat jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat *a quo*;
69. Bahwa pelanggaran terhadap Undang-Undang dan peraturan yang berlaku di samping uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat I dan II sebagai bekas Developer/Pengembang sejak awal menawarkan kios mal tidak pernah secara transparan menyebutkan bahwa status kepemilikan tanah tersebut adalah HGB di atas HPL milik Pemda DKI karena itu jelas bahwa jual beli in casu menimbulkan kerugian bagi Penggugat yang dilakukan secara bersama oleh para Tergugat;



70. Bahwa oleh Karena itu, sesuai dengan Pasal 1365 BW maka Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus mengganti kerugian *in casu* kepada Penggugat secara tanggung renteng;
71. Bahwa, oleh karena ketidak transparanan Tergugat dalam penjualan unit milik Penggugat *a quo* dan dilakukan secara bersama-sama dengan Tergugat lainnya sehingga melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku, maka sepantasnyalah kerugian-kerugian *a quo* dibebankan kepada para Tergugat termasuk biaya perpanjangan kepada Pemegang Hak Pengelolaan yang besarnya 16 kali lipat HGB di atas tanah Negara;
72. Bahwa, berdasarkan uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas dimana tindakan Tergugat I dan II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang melanggar undang-undang dan peraturan yang berlaku, yaitu:
1. Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40-1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, yang menyatakan adanya kewajiban untuk minta rekomendasi dan izin tertulis untuk setiap transaksi peraiihan, *juncto*;
 2. Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN tanggal 17 September Nomor 630.1-3433, Tentang Agunan Sertifikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan yang mengharuskan minta izin tertulis kepada pemegang HPL, *juncto*;
 3. Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001, Tentang : Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL), mengenai adanya kewajiban untuk minta rekomendasi tertulis dan pembayaran retribusi kepada pemegang HPL untuk setiap transaksi baik peraiihan maupun agunan/hipotik, gadai dsb;
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, pasal 2 huruf b; Tentang Pajak Hak Pengelolaan;
 5. Pasal 19 UU Nomor 5-1960 Tentang UUPA : tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, *juncto*;



6. Pasal 1 angka 1, Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : tujuan pendaftaran tanah adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, *juncto*;
7. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 162 s/d 178) : data fisik dan data yuridis harus tercantum dalam sertifikat dan buku tanah;
8. Pasal 24 ayat (1) UU Nomor 21-1997, tentang : Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dapat menandatangani akta setelah wajib pajak menyerahkan bukti setoran pajak;
9. Pasal 39 ayat (1) huruf c dan huruf g Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang : PPAT harus menolak membuat akta jika syarat izin hak tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan belum diperoleh;
10. Pasal 98 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : dimana seharusnya Tergugat III harus melengkapi izin tertulis dari pemegang Hak Pengelolaan sebelum membuat akta, tapi tidak dilakukan;

Dimana akibat tindakan-tindakan tersebut yang dilakukan secara terkoordinir dengan rapi, mulai dari penjualan yang semula dikatakan bahwa tanahnya adalah milik Tergugat I dan II yang artinya ada tanah bersama dan ternyata tanahnya adalah tanah Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, pembuatan Akta Jual Beli, penerbitan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), penyembunyian dokumen-dokumen penting seperti sertifikat induk, Akta Pemisahan, Uraian dan Rincian Pertelaan yang tercakup di dalam Pertelaan serta Perjanjian Kerjasama yang berkaitan dengan Hak Pengelolaan aquo dengan pihak Pemda DKI Jakarta, dan tindakan-tindakan tersebut menimbulkan kerugian bukan hanya kepada Negara, akan tetapi juga kepada Penggugat, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, tentang perbuatan melawan hukum, dan Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor II/KPTS/1994, Tentang Pedoman Perikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pasal 5.3, Tentang Kewajiban Pengusaha Pembangunan Perumahan dan Pemukiman, ayat (5), yang menyatakan bahwa Pengembang



bertanggung jawab terhadap adanya cacat tersembunyi yang baru dapat diketahui di kemudian hari dan nyatalah bahwa tindakan-tindakan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

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

a. Kerugian Materiil;

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

Nilai kerugian akibat hilangnya status kepemilikan tanah:

Semula harga kios Mal yang berdiri di atas tanah milik Penggugat bersama para Pemilik lainnya bernilai 100%, dan dengan berubahnya status tanah menjadi HGB di atas HPL, maka nilai kios mal milik Penggugat hanya bernilai 25 % dari harga sebelumnya (Umpama : jika harga secara keseluruhannya (kios mal milik Penggugat) bernilai Rp5.064.874.825,00 (lima miliar enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah) dengan status HGB di atas tanah negara, maka dengan berubahnya status menjadi HGB di atas Hak Pengelolaan, maka nilainya hanya Rp1.266.218.706,00 (satu miliar dua ratus enam puluh enam juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu dua ratus delapan belas), atau hanya bernilai 25 % dari nilai sebelumnya sehingga menyebabkan kerugian lebih kurang Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah) secara keseluruhan dengan rincian sebagai berikut:



Harga kios mal milik Penggugat adalah Rp379.960.602,00 (tiga ratus tujuh sembilan sembilan ratus enam puluh ribu enam ratus dua rupiah), harga tersebut adalah harga pada saat Penggugat membeli Pada tahun 1993 dimana pada saat itu harga emas Rp30.000,00 per gram, sementara harga emas sekarang adalah Rp400.000,00/gram, jadi nilai kios menjadi $Rp400.000,00 \div Rp30.000,00 \times Rp379.960.602,00 = Rp5.064.874.825,00$ (lima miliar enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah), sehingga terdapat kenaikan sekitar $5.064.874.825 : 379.960.602 = 13,33$ kali lipat, maka $379.960.602 \times 13,33 = Rp5.064.874.825,00$ (lima miliar enam puluh empat juta delapan ratus tujuh puluh empat ribu delapan ratus dua puluh lima rupiah);

Maka kerugian yang Penggugat alami adalah:

$3/4$ dari $5.064.874.825 = Rp3.798.656.119,00$ (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah), Hal mana kerugian sebesar Rp3.798,656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah) tersebut disebabkan oleh karena:

- Tidak adanya tanah bersama/tanahnya hanya status Hak Pakai;
- Untuk memperpanjang sertifikat HGB *in casu* harus minta izin tertulis dan dikenakan biaya sebesar 16 kali HGB di atas tanah Negara;
- Biaya Rekomendasi HPL kepada Pemda DKI (untuk perpanjangan 1 (satu) kali) = $5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP (Tahun 2008)}$ atau setara dengan 16 kali biaya HGB di atas tanah negara;
- Biaya Rekomendasi Pengalihan Nama Jual Beli untuk setiap transaksi jual beli : = $2,5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP Tanah (SK Gubernur DKI Nomor 122 - 2001)}$;
- Setiap waktu Pemerintah dapat mengambil alih dan tidak memperpanjang HGB *in casu* seperti yang terjadi pada kasus Hotel Hilton;
- Sulit untuk diagunkan, karena selain tidak dapat dieksekusi, juga harus mendapat izin tertulis, dan kalau diizinkan, maka harus membayar uang izin tersebut sebesar $2,5 \% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$ kepada pemegang Hak Pengelolaan (Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122-2001);
- Hibah dikenakan biaya rekomendasi sebesar 2,5 %;



- Wasiat dikenakan sebesar 2,5 %;
- Jika bangunan tidak layak huni, runtuh, kebakaran atau karena *force majeure* seperti gempa, dan sebagainya, dan pemegang HPL tidak bersedia untuk memperpanjang tanah *a quo*, maka tidak bisa dibangun lagi;
- Setiap kali ingin meminta kredit ke Bank harus izin ke pemegang HPL dan dikenakan biaya rekomendasi sebesar 2,5 %;

b. Kerugian Immateriil;

Penggugat tentu akan menghabiskan pikiran, tenaga, biaya dan waktu yang jika diperkirakan lebih kurang selama 8 tahun semenjak gugatan ini dimasukkan hingga adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap yang tentu akan memakan biaya ± Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

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

74. Bahwa dari uraian-uraian sebagaimana tersebut di atas maka dapat terlihat dengan jelas bahwa Tergugat I dan II yang dibantu oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama dan secara terkoordinir dengan baik sehingga telah meyakinkan perbuatan melawan hukum dengan cara menyembunyikan status tanah yang sebenarnya dan tidak memberikan dokumen-dokumen penting seperti salinan sertifikat induk, pertelaan, akta pemisahan, rincian serta uraiannya, maka sepantasnyalah kepada Para Tergugat untuk memikul semua biaya rekomendasi HPL kepada Pemda DKI serta mengganti kerugian sebesar % dari harga kios mal Penggugat yang dihitung berdasarkan harga pasaran pada saat gugatan ini didaftarkan yaitu senilai Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah);
75. Bahwa dari uraian-uraian tersebut di atas maka terlihat perbuatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah meyakinkan kecurangan yaitu perbuatan melawan hukum dengan tidak menghiraukan Undang-Undang serta peraturan yang berlaku dalam Rumah Susun, sehingga jelas sangat merugikan Penggugat sebagai pemegang Strata Title, karenanya mohon agar dapat kiranya meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan II yaitu:
1. Bangunan dengan Sertifikat Nomor 1595/D/EII.95, Nomor 1490/II/D.110 Nomor 399/I/B.9, Nomor 1107/D/E1.87, atas nama PT.



Duta Pertiwi Tbk, yang semuanya terletak di Gedung/Rumah Susun Campuran Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara;

2. 1 (Satu) unit bangunan rumah permanen berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak di Jalan Sultan Syahrir Nomor 12 B Kecamatan Menteng Rt. 005/001, berikut segala turutannya;
3. 1 (satu) unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal dengan "Hotel Le Grandeur", atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang terletak:
 - a. Sebelah Barat berbatasan dengan Pertokoan Mall Mangga Dua ;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Mangga Dua Dalam ;
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Masjid Krarnat;
4. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Balikpapan, Kalimantan Timur 76114 berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat kenal sebagai "Hotel Le Grandeur";
5. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat, berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal sebagai Gedung "Eka Jiwa" atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang terletak:
 - a. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan P.Jayakarta Kondominium;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perbatasan Mall Mangga Dua;
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya ;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pintu Masuk Mall Mangga Dua;

Dan menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;

76. Bahwa untuk menjamin dibayarnya kerugian Penggugat, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim menetapkan nilai ganti kerugian dalam nilai setara emas pada saat putusan ini berkekuatan tetap;
77. Bahwa mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*Verset*), Banding dan kasasi (*Uitvoebaar Bij Voorraad*);



78. Bahwa, agar supaya Tergugat I dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak lalai dalam melaksanakan putusan, maka mohon juga ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) perhari sejak tanggal putusan ini ditetapkan;

DALAM PROVISI:

1. Bahwa, oleh karena sengketa yang timbul adalah menyangkut dengan status tanah tempat berdirinya kios mal milik Penggugat apakah HGB di atas HPL, kalau memang HGB di atas HPL, siapa yang akan membayar rekomendasi HPL, maka Penggugat mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan dalam provisi, sementara gugatan ini sedang berjalan dan belum mendapatkan kepastian hukum yang tetap, memerintahkan penundaan pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang Hak Pengelolaan (HPL) untuk perpanjangan sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB). sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;
2. Bahwa adapun dasar dimohonkannya penundaan ini akibat dari tidak jelasnya status tanah yang sebenarnya karena Penggugat belum mendapatkan sertifikat induk dan Pertelaan beserta uraian rincian dan akta pemisahan dan Lampiran yang menyatakan status HGB di atas Hak Pengelolaan *a quo*, dan walaupun ada hanya sebatas lisan, tanpa tertulis yang didasarkan pada dokumen-dokumen resmi seperti sertifikat induk dan Pertelaan beserta uraian dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan II dengan Pemda DKI Jakarta mengenai HPL *a quo*;
3. Bahwa ketidakjelasan ini disebabkan karena adanya perbedaan antara yang Penggugat beli berdasarkan dokumen yang ada dikaitkan dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku, dimana seharusnya yang Penggugat beli dan dapati adalah HGB di atas tanah Negara, akan tetapi secara sepihak dikatakan HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan tanpa didukung oleh dokumen yang jelas seperti Pertelaan, beserta rincian dan uraiannya Sertifikat Induk, dan Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan dengan Pemda DKI Jakarta Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni;
4. Bahwa, alasan lain adalah selain hal-hal sebagaimana terurai di atas, Tergugat I dan II semenjak menjual kepada Penggugat serta Pemilik lainnya membeli kios mal pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta Pusat selain tidak pernah melihat apalagi memiliki salinan sertifikat induk dan Pertelaan dan uraian serta lampiran, juga belum pernah mendapatkan Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984-tanggal 6 Juni yang menyangkut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Pengelolaan *a quo*, padahal Penggugat berhak untuk mendapatkan karena Penggugat adalah sebagai Pemilik bersama dengan para pemilik lainnya;

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

1. Mengabulkan permohonan putusan provisi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat I dan II atau pihak manapun untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun termasuk dan tidak terbatas pada menunda semua pembayaran yang harus dilakukan Penggugat pada Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua guna memperpanjang HGB di atas HPL, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang pasti;

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

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan permohonan Penggugat seluruhnya dalam Provisi;
2. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun atau pihak manapun yang berhubungan dengan Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Pusat dengan Akta Beli Nomor 280/Sawah Besar/1998, tanggal 21 Desember 1998, dengan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 683A/Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar Daerah Khusus Ibukota, Jakarta Pusat, milik Penggugat untuk tidak melakukan segala tindakan hukum apapun yang berkenaan dengan perkara ini serta menunda segala kewajiban pembayaran biaya rekomendasi dari Pemegang HPL untuk perpanjangan sertifikat HGB, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti;

DALAM POKOK PERKARA:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah kios mal sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 280/Sawah Besar/1998, tanggal 21 Desember 1998 dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 683N Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Daerah Khusus Ibukota, Jakarta Pusat yang terletak di Gedung Mal Mangga Dua, Jalan Mangga Dua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Raya, Jakarta Pusat yang terletak di Gedung Mal Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat;

4. Menghukum para Tergugat untuk mengganti kerugian materiil kepada Penggugat atas kios mal sebagaimana Akta Jual Beli Nomor 280/Sawah Besar/1998, tanggal 21 Desember 1998 Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Nomor 683/V Kelurahan Mangga Dua Selatan, Kecamatan Sawah Besar, Daerah Khusus Ibukota, Jakarta Pusat, yang terletak di Gedung Mal Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat sebesar Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah);
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara bersama-sama dan secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian immaterial kepada Penggugat sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar semua biaya perpanjangan/biaya rekomendasi kepada Pemegang HPL setiap kali perpanjangannya HGB di atas HPL;
7. Menghukum Tergugat I, II dan Tergugat IV dan V untuk memberikan salinan sertifikat induk, Pertelaan dan uraian beserta Lampirannya termasuk Perjanjian Kerjasama antara Tergugat I dan Tergugat II dengan Pemda DKI (Tergugat V) Nomor 6 Tahun 1984 tanggal 6 Juni 1984 kepada Penggugat;
8. Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat I dan II berupa:
 1. Bangunan dengan Sertifikat Nomor 1595/D/EII.95, Nomor 1490/H/D.110, Nomor 399/I/B.9, Nomor 1107/D/E1.87, yang semuanya terletak di Gedung ITC Mangga Dua, Jalan Mangga Dua Raya Jakarta Utara;
 2. 1 (satu) unit rumah bangunan rumah permanent berikut sebidang tanah atas nama Muktar Widjaja yang terletak di Jalan Sultan Syahrir Nomor 12 B Kecamatan Menteng Rt. 005/001, berikut segala turutannya;
 3. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal dengan "Hotel Le Grandeur" atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang terletak:
 - a. Sebelah Barat berbatasan dengan Pertokoan Mall Mangga Dua;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan Mangga Dua Dalam;
 - c. Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya;
 - d. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Mesjid Kramat;

Halaman 30 dari 70 halaman Putusan Nomor 1215 K/Pdt/2014



4. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Jend. Sudirman, Balikpapan, Kalimantan Timur 76114 berikut segala turutannya yang melekat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal sebagai "Hotel Le Grandeur";
5. Satu unit bangunan gedung berikut sebidang tanah yang terletak di Jalan Mangga Dua Raya, Jakarta Pusat, berikut segala turutannya yang melekat dan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bangunan tersebut yang setempat dikenal sebagai Gedung "Eka Jiwa"; atas nama PT. Duta Pertiwi Tbk, yang terletak:
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Pangeran Jayakarta;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Perbatasan Mall Mangga Dua;
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Mangga Dua Raya;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Pintu Masuk Mall Mangga Dua;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari yang dibayar tunai semenjak putusan ini diucapkan;
Menghukum para Tergugat untuk tunduk dan patuh serta mentaati putusan ini;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*verzet*), banding, maupun kasasi (*Uit Voorbaar Bij Vooraad*);
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Subsida

Atau

- Bila Bapak/Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil - adilnya (*Ex aequo et bono*);

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

Eksepsi Tergugat I:

DALAM KONVENSI;

DALAM EKSEPSI;



1. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT;

- a. Bahwa berdasarkan azas kewenangan mengadili secara absolut (mutlak) yaitu tentang lembaga/institusi hukum mana yang berhak mengadili perkara *a quo*, seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini, karena dalam dalil-dalilnya, Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan yang dianggap Penggugat telah mengalami perubahan yang dahulu Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) sekarang menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut HGB di atas HPL);
- b. Bahwa oleh karena objek sengketa ini berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian sengketa ini harus berada didalam yuridiksi Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara;
- c. Bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini adalah merupakan kewenangan dari lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara absolut mengadili perkara ini, karena yang berwenang adalah Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara;

2. Penggugat tidak memiliki Kedudukan (*legal standing*) sebagai Penggugat (*Persona Standi In Judicio*);

Bahwa Penggugat dalam gugatannya tidaklah memiliki kedudukan/legal standing sebagai Penggugat dalam gugatan ini. Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 0330/PPJB/DP-M2M/XI/95 tanggal 29 November 1995 antara PT.Duta Pertiwi dan Boy Kalisang, Amandemen Perjanjian Jual Beli Nomor 023/DD/DP-MM2/XI/96 tanggal 27 November 1996 antara PT. DUTA PERTIWI dan Boy Kalisang, dan Akta Jual Beli tanggal 21 Desember 1998 antara PT. Duta Pertiwi dan Boy Kalisang, terungkap fakta bahwa pihak yang melakukan perikatan dan menandatangani Akta Jual Beli Nomor 280/Sawah Besar/1998 tanggal 21 Desember 1998 adalah Boy Kalisang, sehingga pihak yang memiliki kedudukan/legal standing dalam gugatan ini adalah Boy Kalisang, bukan Lanny Tjahjadi (Penggugat);

3. Gugatan Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*);



Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa perubahan status tanahnya dari HGB menjadi HGB di atas HPL telah menyebabkan nilai kios turun menjadi hanya bernilai 25% dari harga sebelumnya, sehingga Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah);

Bahwa fakta yang sebenarnya adalah tidak ada perubahan nilai kios menjadi turun, karena sudah menjadi pengetahuan dan kebenaran umum bahwa harga properti selalu naik setiap waktu, sehingga sudah jelas bahwa setiap kios yang ada di Mangga Dua Mall, termasuk kios milik Boy Kalisang yang dipermasalahkan Penggugat selalu mengalami kenaikan harga jual sejak dibeli tahun 1995-1998. Selain itu, kerugian materiil Penggugat tidak dapat dibuktikan karena masih sangat prematur dan sebenarnya tidak ada kerugian, sebab Penggugat belum menjual kios milik Boy Kalisang tersebut. Oleh karena itu, kerugian yang dikemukakan oleh Penggugat sebesar Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah) adalah penuh rekayasa sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

4. Gugatan Penggugat *Error In Persona*;

Terhadap Tergugat I berdasarkan kewenangan yang dimilikinya;

Bahwa selain itu juga, gugatan Penggugat telah salah sasaran terhadap ditariknya Tergugat I sebagai pihak yang dituntut atas suatu Perbuatan Melawan Hukum "adanya perubahan status diam-diam terhadap alas hak atas tanah kios/toko Mangga Dua Mall yang menurut dalil Penggugat dahulu HGB di atas tanah negara menjadi HGB di atas HPL";

Bahwa Tergugat I adalah Badan Hukum swasta yang tidak mempunyai kewenangan untuk membuat dan merubah status alas hak atas tanah dari HGB menjadi HGB di atas HPL sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat, sebab untuk merubah status alas hak atas tanah merupakan kewenangan Penguasa/Negara berdasarkan undang-undang yakni Badan Pertanahan Nasional, sehingga dalil dan tuntutan Penggugat yang menyatakan Tergugat I secara melawan hukum merubah status tanah dari HGB menjadi HGB di atas HPL adalah dalil dan tuntutan yang tidak berdasar hukum;

Bahwa oleh karena Penggugat telah salah dalam menarik pihak dalam perkara ini, maka dengan demikian adalah fakta yang tidak dapat dibantah



lagi, apabila gugatan Penggugat telah salah sasaran terhadap pihak yang ditarik sebagai pihak dalam sengketa perubahan status alas hak atas tanah HGB menjadi HGB di atas HPL;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat I memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini berkenan untuk menerima seluruh Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan menyatakan menolak seluruh gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa apa yang telah Penggugat Rekonvensi kemukakan sebagai dalil Jawaban Dalam Konvensi di atas adalah termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan (*integral*) dari gugatan rekonvensi berikut ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/dahulu Tergugat I 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 Berita Negara Nomor 1441, oleh karenanya sah bertindak sebagai badan hukum perseroan terbatas;
3. Bahwa selanjutnya berdasarkan Perjanjian Kerjasama antara Pemda DKI Jakarta dengan Penggugat Rekonvensi pada tahun 1984, Penggugat Rekonvensi melakukan persiapan pembangunan unit-unit satuan rumah susun (arsusun) non hunian (kios/toko) di daerah Mangga Dua (selanjutnya disebut Mangga Dua Mall). Untuk kepentingan tersebut di atas, Penggugat Rekonvensi melakukan pengurusan segala perizinan guna melengkapi persyaratan sebagaimana yang telah diatur/ditentukan oleh ketentuan Pasal 1 ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 mengenai Persyaratan Teknis dan Ketentuan Pasal 1 ayat (6) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1998 mengenai Persyaratan Administratif, hingga akhirnya Penggugat Rekonvensi memperoleh hak kepemilikan atas tanah berupa Hak Guna Bangunan (HGB);
4. Bahwa oleh karena Hak Guna Bangunan tersebut berdiri di atas tanah Negara/Pemerintah yang hak penguasaannya dilimpahkan kepada PEMDA OKI, maka terhadap Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut dilekatkan suatu Hak lainnya yaitu yang dikenal dengan sebutan Hak Pengelolaan Lahan (HPL), sehingga status hukum tanah tersebut berupa Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan;



5. Bahwa oleh karena semua persyaratan dan perizinan yang ada pada Penggugat Rekonvensi diperoleh dengan cara-cara yang legal, sah dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, serta dalam melaksanakan pembangunan dan penjualan unit-unit sarusun di Mangga Dua Mall, Penggugat Rekonvensi telah melakukannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak ada alasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk menutup-nutupi tentang hal yang dianggap Tergugat Rekonvensi (dahulu Penggugat Konvensi sekarang Tergugat Rekonvensi) sebagai suatu cacat tersembunyi yaitu mengenai Hak Pengelolaan Lahan;
6. Bahwa berdasarkan uraian singkat poin 1-5 di atas maka telah terungkap fakta bahwa Penggugat Rekonvensi telah memenuhi persyaratan dan telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dalam melaksanakan pembangunan, pemasaran dan penjualan unit-unit sarusun bukan hunian Mangga Dua Mall, sehingga tidak ada satupun perbuatan Penggugat Rekonvensi yang dapat diklasifikasikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum;
7. Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi sehubungan dengan transaksi jual beli sarusun antara Penggugat Rekonvensi dengan Boy Kalisang atas alas hak SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan;
8. Bahwa karena alasan Penggugat Rekonvensi mengajukan gugatan adalah karena Hak Guna Bangunan (HGB) di atas Hak Pengelolaan Lahan (HPL) dan Kenaikan Biaya Rekomendasi berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 Tentang Kewajiban Yang Dikenakan Terhadap Tanah-Tanah Hak Pengelolaan, serta karena Penggugat Rekonvensi hanya memiliki hubungan hukum dengan Boy Kalisang, maka jelas Tergugat Rekonvensi telah tidak berdasar hukum dalam mengajukan gugatannya. Tergugat Rekonvensi jelas telah menentang peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahkan bukan hanya menentang, Tergugat Rekonvensi juga telah menuduh adanya konspirasi antara Tergugat I dengan Tergugat V atas terbitnya Keputusan Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 *a quo*, padahal jelas-jelas hal tersebut adalah tidak benar dan merupakan fitnah, sebagaimana telah kami jelaskan sebelumnya dalam Jawaban Dalam Konvensi. Selain itu juga, Tergugat Rekonvensi telah menyebarkan berita bohong yang telah memfitnah dan mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi atas penjualan/dan pemasaran unit-unit kios/toko di Mangga Dua Mall yang memiliki cacat tersembunyi;



9. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi sebagaimana dimaksud di atas merupakan suatu tindakan yang penuh dengan rekayasa, tipu daya, fitnah, pencemaran nama baik dan berusaha mengambil keuntungan dengan mengajukan gugatan yang tidak berdasar tetapi bahkan telah bertentangan dengan asas kewajiban hukum dan kepatutan. Hal ini sangat jelas terlihat dari struktur posita gugatan dan tuntutan ganti rugi yang nominalnya sangat fantastis, tidak dapat diterima akal sehat manusia, sangat dipaksakan dan mengada-ada, sementara di sisi lain dalil gugatannya sangat tidak berdasar hukum dan fakta sebenarnya;
10. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terungkap fakta hukum dimana tindakan Tergugat Rekonvensi sarat dengan pelanggaran norma-norma hukum dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya wajar apabila adanya dugaan kuat tentang permufakatan jahat atau itikad buruk dari Tergugat Rekonvensi untuk menjatuhkan Penggugat rekonvensi dan mengambil keuntungan dari hal tersebut;
11. Bahwa selain itu, Tergugat Rekonvensi dalam dalil gugatannya secara tegas telah mendalilkan bahwa Tergugat Rekonvensi merasa telah tertipu dan merasa dibohongi karena dalam jual beli atas SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan terdapat cacat tersembunyi. Hal ini merupakan hal yang sangat berpengaruh terhadap Akta Jual Beli yang pernah dilakukan oleh Penggugat Rekonvensi dengan Boy Kaiisang, sebab jika mernang benar telah terjadi demikian, maka jual beli atas SHMSRS Nomor 683A/ Mangga Dua Selatan adalah cacat hukum dan bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian sesuai ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara;
12. Bahwa oleh karena perjanjian jual beli atas SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan adalah cacat hukum, maka secara otomatis mempengaruhi Akta Jual Beli Nomor 280/S.Besar/1998 tanggal 21 Desember 1998 di hadapan Notaris/PPAT Ery Soehandojo, S.H., dan akta balik nama Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 683/V Mangga Dua Selatan. Dikarenakan jual beli dimaksud mengandung unsur kekhilafan dan penipuan sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi dalam surat gugatannya, maka Penggugat Rekonvensi tidak keberatan untuk dimohonkannya pembatalan semua perikatan jual beli unit sarusun kios/toko dengan SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan, sehingga Tergugat Rekonvensi tidak mengalami kerugian yang lebih besar lagi (jika benar mengalami kerugian seperti yang didalilkannya dalam surat gugatan);



13. Bahwa karena Perjanjian Jual Beli beserta segala perikatan dan akta dari jual beli dimaksud telah bertentangan dengan syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, maka dapat kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat membatalkan semua perjanjian jual beli yang dilakukan atas SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan, dan menganggap perjanjian jual beli tersebut tidak pernah ada serta mengembalikan semua keadaan seperti semula ;
14. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonvensi dalam memberikan informasi yang salah dan tidak benar, bertentangan dengan fakta yang ada, serta bersifat memfitnah dan mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi, maka menurut hukum, perbuatan Tergugat Rekonvensi telah memenuhi unsur dan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum sesuai Pasal 1365 KUHPerdara;
15. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum dan yurisprudensi, kategori atau pengertian dari Perbuatan Melanggar Hukum itu mencakup:
 - Melanggar hak subjektif orang lain;
 - Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
 - Bertentangan dengan kesusilaan umum;
 - Bertentangan dengan kepatutan yang berlaku;
16. Bahwa mengacu pada pengertian dan ruang lingkup perbuatan melanggar hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang jelas dan bertujuan untuk mencari keuntungan semata, serta perbuatan Tergugat Rekonvensi yang telah menyebarkan berita bohong dan salah serta bersifat memfitnah dan mencemarkan nama baik, telah dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum yang melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi dan bertentangan dengan asas kepatutan;
17. Bahwa tindakan-tindakan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi sesuai uraian di atas telah menimbulkan kerugian secara materiil dan immaterial kepada Penggugat Rekonvensi, dengan rincian sebagai berikut:
 - Bahwa untuk mempertahankan dan membela hak-hak serta kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi sebagai akibat diajukannya gugatan Tergugat Rekonvensi ini, telah memaksa Penggugat harus mengeluarkan biaya konsultasi hukum dan jasa pengacara sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa akibat tercemarnya nama baik Penggugat Rekonvensi di mata masyarakat khususnya di mata para pembeli maupun penyewa kios/toko



di Mangga Dua Mall akibat gugatan dan tindakan Tergugat Rekonvensi yang mengajukan gugatan dengan bermodalkan kebohongan dan bertujuan mencari keuntungan semata, Penggugat Rekonvensi telah mengalami penurunan omzet penjualan dari unit-unit bangunan perumahan, pertokoan, dan perkantoran yang selama ini dipasarkan oleh Penggugat Rekonvensi. Adapun kerugian yang diderita akibat hilangnya keuntungan yang seharusnya diperoleh Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

18. Bahwa karena perbuatan dari Tergugat Rekonvensi yang telah menyebarkan berita dan informasi yang salah dan tidak benar dan justru bersifat memfitnah serta telah mengajukan gugatan kepada Penggugat Rekonvensi tanpa ada dasar yuridis yang jelas, maka hal tersebut telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi dan menimbulkan kerugian immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi, padahal selama ini Penggugat Rekonvensi adalah perusahaan yang cukup dikenal masyarakat luas sebagai perusahaan yang memiliki reputasi kerja yang sangat baik dalam melaksanakan pembangunan di segala bidang unit bangunan hunian maupun non hunian di seluruh waktu, serta telah menimbulkan juga hilangnya waktu, tenaga, dan daya upaya Penggugat Rekonvensi untuk mengurus perkara ini. Oleh karena hal ini tidak dapat diukur secara materiil, maka adalah hal yang wajar dan masuk akal apabila Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian immaterial sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) secara tunai dan sekaligus;
19. Bahwa selanjutnya untuk menjamin agar gugatan Rekonvensi ini tidak bersifat sia-sia, serta menghindari Tergugat Rekonvensi mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barang-barang/harta miliknya dengan maksud untuk menghindari kewajiban hukumnya mengganti rugi, serta dengan mempertimbangkan sifat dan keadaan Tergugat Rekonvensi yang telah mengajukan gugatan tanpa dasar hukum semata-mata untuk mencari keuntungan, maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas asset milik Tergugat Rekonvensi dan objek permasalahan dalam perkara ini yaitu:
1 (satu) unit bangunan toko serta benda-benda lain terkait yang menurut hukum menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari unit satuan rumah susun bukan hunian (kios/toko) yang terletak di Mangga Dua Mall Lantai 4 Blok KM Nomor 38 berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susun (SHMSRS) Nomor 683N Kel. Mangga Dua Selatan, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat yang tercatat atas nama Boy Kalisang, dan untuk selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;

20. Bahwa jika Tergugat Rekonvensi terlambat atau tidak menjalankan Putusan Rekonvensi, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk tiap-tiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan oleh Tergugat Rekonvensi;
21. Bahwa oleh karena gugatan Rekonvensi ini dilandasi oleh dasar hukum yang jelas dan bukti-bukti yang kuat, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar putusan rekonvensi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum *verzet*, banding maupun kasasi sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Tergugat I/Penggugat Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melanggar hukum karena telah mengajukan gugatan tanpa didasari oleh alas hukum yang sah dan benar, serta karena telah melakukan perbuatan melanggar hukum dengan menyebarkan informasi palsu, bersifat fitnah, tidak sesuai fakta, sehingga telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi;
- Menyatakan batal Akta Jual Beli Nomor 280/S.Besar/1998 tanggal 21 Desember 1998 dihadapan Notaris Ery Soehandjojo, S.H., atas unit bangunan satuan rumah susun serta seluruh perjanjian turunannya terkait jual beli dimaksud atas Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 683/V Kelurahan Mangga Dua Selatan, dan mengembalikan segala sesuatu kembali ke keadaan semula;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonvensi sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian Materiil:
Rp650.000.000,00 (enam ratus lima puluh juta rupiah);
Kerugian Immateriil:
Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
- Meletakkan sita jaminan atas harta benda Tergugat Rekonvensi berupa:

Halaman 39 dari 70 halaman Putusan Nomor 1215 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 (satu) unit bangunan toko serta benda-benda lain terkait yang menurut hukum menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari unit satuan rumah susun bukan hunian (kios/toko) yang terletak di Mangga Dua Mall Lantai 4 Blok KM Nomor 38 berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 683/V Kel. Mangga Dua Selatan yang tercatat atas nama Boy Kalisang;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) atas tiap-tiap hari keterlambatan isi putusan;
- Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Kompensi/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*);

Eksepsi Tergugat II:

A. TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT;

1. Bahwa berdasarkan azas kewenangan mengadili secara absolut (mutlak) yaitu tentang lembaga/institusi hukum mana yang berhak mengadili perkara *a quo*, seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan dirinya tidak berwenang mengadili perkara ini, karena dalam dalil-dalilnya, Penggugat dengan tegas menyatakan bahwa objek sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan yang dianggap Penggugat telah mengalami perubahan yang dahulu Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) sekarang menjadi Hak Guna Bangunan di atas Hak Pengelolaan Lahan (selanjutnya disebut HGB di atas HPL);
2. Bahwa oleh karena objek sengketa ini berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian sengketa ini harus berada didalam yuridiksi Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 47 UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang

Halaman 40 dari 70 halaman Putusan Nomor 1215 K/Pdt/2014



kewenangannya terbatas dan tertentu untuk mengadili sengketa Tata Usaha Negara;

3. Bahwa oleh karena sengketa dalam perkara ini adalah merupakan kewenangan dari lembaga Peradilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang secara absolut mengadili perkara ini, karena yang berwenang adalah Lembaga Peradilan Tata Usaha Negara;

B. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (*Exceptio Obscurum Libe Hum*);

4. Bahwa dalam gugatan *a quo*, Penggugat mendalilkan bahwa perubahan status tanahnya dari HGB menjadi HGB di atas HPL telah menyebabkan nilai kios turun menjadi hanya bernilai 25% dari harga sebelumnya, sehingga Penggugat menderita kerugian materiil sebesar Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah);
5. Bahwa fakta yang sebenarnya adalah tidak ada perubahan nilai kios menjadi turun, karena sudah menjadi pengetahuan dan kebenaran umum bahwa harga properti selalu naik setiap waktu, sehingga sudah jelas bahwa setiap kios yang ada di Mangga Dua Mall, termasuk kios milik Boy Kalisang yang dipermasalahkan Penggugat pada perkara ini selalu mengalami kenaikan harga jual sejak dibeli tahun 1995-1998. Selain itu, kerugian materiil Penggugat tidak dapat dibuktikan karena masih sangat prematur dan sebenarnya tidak ada kerugian, sebab Penggugat belum menjual kios milik Boy Kalisang tersebut. Oleh karena itu, kerugian yang dikemukakan oleh Penggugat sebesar Rp3.798.656.119,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta enam ratus lima puluh enam ribu seratus sembilan belas rupiah) adalah penuh rekayasa sehingga mengakibatkan gugatan menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

C. GUGATAN PENGGUGAT *Error In Persona*;

6. Bahwa gugatan Penggugat telah salah sasaran terhadap ditariknya Tergugat II sebagai pihak yang dituntut atas suatu Perbuatan Melawan Hukum "adanya perubahan status diam-diam terhadap alas hak atas tanah kios/toko Mangga Dua Mall yang dahulu HGB di atas tanah negara menjadi HGB di atas HPL";
7. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (6) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1995 tentang Perseroan Terbatas dan yang kemudian juga diatur dalam Pasal 7 ayat (4) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, diatur bahwa jika Akta Pendirian Perseroan Terbatas



telah mendapat pengesahan dari Menteri, maka Perseroan Terbatas tersebut telah memiliki legitimasi sebagai badan hukum, sehingga oleh karenanya apabila di kemudian hari terjadi sengketa antara Perseroan Terbatas dimaksud dengan pihak lain, maka yang dapat bertindak sebagai Penggugat dan Tergugat dalam sengketa tersebut adalah Perseroan Terbatas itu sendiri;

8. Bahwa karena pada saat dilakukannya perikatan jual beli atas SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan antara Tergugat I dengan Boy Kalisang, Tergugat II berkedudukan sebagai Wakil Direktur Utama, maka berdasarkan ketentuan Pasal 7 ayat (6) UU Nomor 1 Tahun 1995 dimaksud di atas, Tergugat II tidak dapat ditarik untuk bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukannya, sebab yang bertanggung jawab adalah Tergugat I sebagai perseroan terbatas;
9. Selain itu, telah terdapat juga yurisprudensi mengenai hal ini, yaitu putusan Mahkamah Agung RI Nomor 436 K/Sip/1973, yang kaedah hukumnya berbunyi sebagai berikut:
"Apabila Perseroan Terbatas melakukan wanprestasi, maka yang harus di tuntut adalah Perseroan Terbatas";
10. Kemudian terdapat juga Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 419.K/Sip/1988, tanggal 22 Oktober 1992, yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu Badan Hukum seperti Perseroan Terbatas yang mengadakan, membuat dan menandatangani "perjanjian" dengan pihak subyek hukum lainnya, bila terjadi wanprestasi dan tuntutan ganti rugi, haruslah ditujukan terhadap Badan Hukum (Perseroan Terbatas tersebut) dan bukan ditujukan pada Direktur Badan Hukum tersebut;
11. Bahwa dalam putusan Mahkamah Agung di atas, "Tergugat-nya" telah tidak lagi menjabat Direktur pada Perseroan Terbatas yang melakukan pengikatan dengan "Penggugat dalam kasus tersebut, sehingga gugatan yang diajukan menjadi kabur karena yang harus digugat adalah "Perseroan Terbatas-nya" dan bukan kepada Direktornya;
12. Melalui kedua yurisprudensi tersebut jelas pengaturan atas suatu gugatan yang diajukan kepada Direktur atau pengurus atau karyawan Perseroan Terbatas adalah salah karena yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Perseroan Terbatas itu sendiri, sehingga ditariknya Muktar Widjaja sebagai Tergugat II dalam kapasitasnya sebagai Wakil Direktur Utama pada Tergugat I pada saat dilangsungkannya perikatan jual beli atas



SHMSRS Nomor 683/V Mangga Dua Selatan antara Tergugat I dengan Boy Kalisang adalah salah karena bertentangan dengan hukum;

13. Bahwa karena menurut hukum Tergugat II tidak dapat diminta pertanggungjawabannya sebagai organ perseroan, maka Tergugat II memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk terlebih dahulu mengeluarkan Muktar Widjaja/Tergugat II sebagai pihak dalam perkara ini, sebelum dilanjutkannya pemeriksaan atas pokok perkara;
14. Bahwa untuk selebihnya Tergugat II menolak semua dalil-dalil dan tuntutan Penggugat karena tidak dilandaskan pada alas hukum yang jelas, tepat dan benar, disamping juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi;

Eksepsi Tergugat III:

1. Eksepsi mengenai gugatan kabur;

Bahwa sejak pada tanggal 05 Januari 2009 Tergugat III tidak lagi menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dihubungkan dengan Keputusan Kepala Badan Pertanahan tertanggal 8 September 1990 Nomor 21, dan sejak tanggal 7 Mei 2010 telah dilakukan serah terima protokol dari Tergugat III kepada PPAT Siauw Hendry Leoprayogo, S.H., SpN, PPAT Kota Administrasi Jakarta Pusat;

Bahwa dengan berakhirnya masa jabatan tersebut ditambah lagi dengan telah diserahterimkannya protokol tersebut, maka gugatan *a quo* yang ditujukan terhadap Tergugat III, bukan ditujukan terhadap Nyonya Ery Soehandjojo, S. H. pribadi adalah gugatan yang kabur;

Bahwa selain itu, gugatan *a quo* juga kabur karena dokumen yang menjadi dasar gugatan *a quo* adalah Akta Jual Beli Nomor 280/S.Besar/1998 tertanggal 21 Desember 1998, selanjutnya disebut juga "Akta Jual Beli Nomor 280", dan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Nomor 683/V/Mangga Dua Selatan, selanjutnya disebut juga "Sertifikat HMSRS Nomor 683";

Bahwa pihak dalam Akta Jual Beli Nomor 280 adalah Boy Kalisang sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai penjual, sedangkan nama pemegang hak yang tertera pada Sertifikat HMSRS Nomor 683 adalah Boy Kalisang, dan nama Penggugat sama sekali tidak dikenal dalam kedua dokumen tersebut;



Bahwa namun gugatan *a quo* sama sekali tidak menjelaskan baik mengenai apa hubungannya dengan Boy Kalisang maupun mengenai atas dasar apa Penggugat bertindak sebagai Penggugat;

2. Eksepsi mengenai gugatan kurang pihak;

Bahwa yang digugat dalam perkara *a quo* hanya 5 pihak, dan tanpa mengikutsertakan Siauw Hendry Leoprayogo, S.H., sebagai pihak, padahal terhitung sejak tanggal 5 Januari 2009 jabatan PPAT yang disandang oleh Tergugat III telah berakhir dan protokolnya telah diserahkan kepada Siauw Hendry Leoprayogo, S.H., sebagai PPAT;

Bahwa oleh karena adanya fakta tersebut, maka berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan tidak menarik pemegang protokoler tersebut sebagai turut tergugat telah membuat gugatan *a quo* menjadi kurang pihak;

Eksepsi Tergugat IV:

1. Gugatan Penggugat tidak berdasar atas hukum;

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai pembeli Rumah Susun Campuran Mal Mangga Dua Jakarta yang membeli dari Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa ketentuan yang menjadi dasar dan berlaku bagi Penggugat sebagai pemilik atas rumah/kios tersebut adalah berdasarkan Peraturan yang mengatur mengenai Rumah Susun yaitu Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 jo Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988;
- Bahwa berdasarkan Penggugat V selaku pemegang HPL atas lokasi tersebut berdasarkan peraturan yang mengatur mengenai pertanahan dan pendaftaran tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 sama sekali tidak relevan dengan perkara *a quo*;

2. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*Obscur libel*);

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan Penggugat sebagai pemilik rumah/kios merasa dirugikan karena telah membeli kios/rumah berdasarkan sertifikat HGB di atas HPL;
- Bahwa gugatan Penggugat tersebut mengada-ada kabur dan tidak jelas karena sertifikat HGB yang dimana lokasi kios/rumah Penggugat berda bukan atas nama Penggugat melainkan atas nama Tergugat I dan Tergugat II sedangkan kepemilikan Penggugat hanya atas satuan rumah/kios;



- Bahwa oleh karena itu status tanah dilokasi *a quo* sesungguhnya sama sekali tidak berpengaruh terhadap kepemilikan rumah/kios, hal ini terbukti dengan kepemilikan Penggugat rumah/kios atas tanah yang telah melewati waktu hampir 20 tahun tanpa terganggu dengan status kepemilikan hak atas tanah HGB di atas HPL;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas oleh karena cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

3. Gugatan Penggugat salah alamat;

- Bahwa Penggugat menggugat Tergugat V selaku pemegang HPL yang harus memberikan ijin perpanjangan HGB;
- Bahwa sesuai ketentuan peraturan yang mengatur mengenai pengelolaan barang milik daerah, Tergugat V bukan sebagai pemegang Hakim Pengawas melainkan hanya sebagai instansi yang ditugaskan untuk mencatat dan menginventarisasi aset yang sama sekali tidak ada kaitannya dengan masalah *a quo*;
- Bahwa status Hak Pengelolaan atas tanah sama sekali tidak berkaitan dengan keberadaan Penggugat sebagai pemilik kios/rumah dan tidak ada kewajiban hukum Tergugat V untuk ikut serta dalam berperan dalam jual beli yang dilaksanakan oleh Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa peran Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang terkait dengan rumah /kios yang kepemilikannya berdasarkan strata title bukan berada pada Tergugat V melainkan pada Dinas Perumahan dan Gedung;
- Bahwa berdasarkan hal tersebut maka gugatan Penggugat menggugat Tergugat V salah alamat oleh karena cukup beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 311/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. tanggal 7 Juni 2012 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSİ:

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp941.000,00 (sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat/Pembanding putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi DKI dengan putusan Nomor 84/Pdt/2013/PT.DKI. tanggal 2 April 2013 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan dari Terbanding I/ Pembanding semula Tergugat I Konvensi/Penggugat I Rekonvensi;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 07 Juni 2012 Nomor 311/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst., yang dimohonkan banding tersebut dengan perbaikan sekedar mengenai penyebutan pihak Dalam Rekonvensi sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

DALAM PROVISI:

- Menolak Tuntutan Provisi Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Pembanding/Terbanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang tirnbul dalam kedua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 13 September 2013 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya,

Halaman 46 dari 70 halaman Putusan Nomor 1215 K/Pdt/2014

Disclaimer

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



berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2011 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 September 2013 sebagaimana ternyata dari Akte Permohonan Kasasi Nomor 80/Srt.Pdt.Kas/2013/PN.Jkt.Pst. Jo. Nomor 311/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 7 Oktober 2013;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi Penggugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada para Tergugat pada tanggal 29 Oktober 2013;

Kemudian para Termohon Kasasi/para Tergugat/para Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 November 2013;

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

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

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

1. Bahwa, niat dan itikad tidak baik Termohon Kasasi I dan II yang bernuansa perbuatan melawan hukum sudah mulai muncul pada waktu menjual kios mal berikut tanah tempat berdirinya kios mal *a quo*, dimana seharusnya yang dijual adalah tanah dengan status Hak Pengelolaan atau HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta, akan tetapi dalam Akta Jual Beli yang dibuat pada tahun 1997 dikatakan bahwa tanah tempat berdirinya kios mal yang dijual *aquo* adalah tanah milik Termohon Kasasi I dan II;
2. Bahwa pada Akta Jual Beli milik Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya (bukti P.1 s/d P.5), bukti yang dibuat pada tahun 1997 menyatakan bahwa apa yang dijual dalam Akta Jual Beli adalah miliknya Termohon Kasasi I dan II, sebagaimana lengkapnya berbunyi:

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

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



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

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

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

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



aturan PP Nomor 40 Tahun 1996 *a quo* tidak dapat diterapkan, dan penjualan unit *a quo* kepada Pemohon Kasasi dan para Pemilik lainnya pada waktu itu tanpa adanya persetujuan tertulis dari pemegang HPL, padahal ketentuan Pasal 34 angka 7 *aquo* wajib hukumnya;

7. Bahwa sesuai dengan syarat penjualan dalam hukum pertanahan adalah : adanya syarat "terang dan tunar sebagaimana telah diatur hukum Adat dan telah dikukuhkan dalam UUPA Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (lihat pasal 5) dimana terang artinya si Penjual/Termohon Kasasi I dan II harus menjelaskan dengan jelas kepada Pemohon Kasasi tentang status tanah sebenarnya dan tidak ada yang ditutup-tutupi, akan tetapi Termohon Kasasi I dan II berusaha menyembunyikan status tanah sebenarnya sehingga berakibat baik PPAT (Termohon Kasasi III) maupun Pemohon Kasasi serta Pembeli lainnya merasa dibohongi dan merasa rugi dan banyak dari per undang-undangan yang terlewati dan tidak dapat dilaksanakan;
8. Bahwa selain itu Termohon Kasasi I dan II hingga saat ini belum juga menyerahkan Pertelaan kepada para Pemilik, dan selalu berdalih telah diserahkan kepada Pengurus PPRS yang nota bene adalah karyawannya sendiri dan bukan Pemilik/Penghuni;
9. Bahwa selain itu Akta Notaris berupa Perjanjian Kerjasama Nomor 6 Tahun 1984 antara Termohon Kasasi I dan II dengan Pemda DKI Jakarta (Termohon Kasasi V) mengenai perjanjian Hak Pengelolaan *aquo* juga tidak diserahkan dan tidak pernah dijelaskan kepada Pemohon Kasasi maupun para Pemilik lainnya, sehingga informasi tentang Hak Pengelolaan *aquo* tidak pernah terungkap dan hanya antara Termohon Kasasi I dan II serta Termohon Kasasi V yang tahu;
10. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II tidak akan berjalan lancar dan tidak akan berjalan mulus jika tidak dibantu oleh Termohon Kasasi IV dan V sebagaimana terurai dibawah;
- B. Perbuatan Termohon Kasasi IV melanggar perundang-undangan yang berlaku dan merugikan pemohon kasasi;
Perbuatan Melawan Hukum Termohon Kasasi IV;
11. Bahwa, perlu Pemohon Kasasi informasikan, Termohon Kasasi IV, sebagai Instansi Pertanahan selama persidangan tidak pernah hadir, itu artinya, Termohon Kasasi IV tidak menggunakan haknya dan secara hukum dianggap mengakui semua dalil-dalil dan tuduhan yang dialamatkan kepada Termohon Kasasi IV;



12. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya mengakui adanya perbedaan antara Sertifikat milik Termohon Kasasi I dan II dengan sertifikat milik Pemohon Kasasi dan para Pemilik lainnya;
13. Bahwa, pengakuan adanya perbedaan antara Sertifikat milik Termohon Kasasi I dan II (hanya copy) dengan milik Pemohon Kasasi (copy dari asli) diakui dengan tegas oleh Majelis Hakim sebagaimana dalam pertimbangan hukumnya pada putusan halaman 120 alenia ke 2 dan 3;
14. Bahwa, adanya perbedaan sertifikat milik Pemohon Kasasi (bukti P.11, asli), dengan sertifikat milik Termohon Kasasi I dan II (bukti T.I.II-1), hanya berupa foto copy dan tidak ada aslinya, dimana pada sertifikat bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, sementara pada sertifikat yang diberikan kepada Pemohon Kasasi, tidak bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan;
15. Bahwa, sebenarnya secara yuridis, bukti dan pengakuan dari Majelis Hakim yang demikian, dapat dijadikan bukti dan fakta yang tak terbantahkan yang muncul dan diakui dipersidangan secara absolut, dan sebenarnya Majelis Hakim sudah dapat mengambil suatu kesimpulan dan pertimbangan hukum yang menyatakan bahwa benar Termohon Kasasi IV terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum yang melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku serta merugikan Pemohon Kasasi;
16. Bahwa, akan tetapi fakta yang tak terbantahkan demikian di dramatisir dan dimanipulasi oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan hukum Majelis Hakim *a quo* semakin terlihat kejanggalan, ketidakberesannya, dan secara yuridis putusan demikian adalah putusan yang fatal secara konstitusional;
17. Bahwa, perlu Pemohon Kasasi jelaskan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan Pasal 19 (1) UU Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, adalah untuk mendapatkan kepastian hukum, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
Ayat (1)
Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;
18. Bahwa, kemudian pada Pasal 19 (2) UU Nomor 5 Tahun 1960 juga dijelaskan bahwa tindak lanjut dari Pendaftaran Tanah *a quo*, maka



diterbitkan bukti hak (sertifikat), sebagaimana lengkapnya sebagai berikut:

Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

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

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

Pasal 3:

"Pendaftaran tanah bertujuan:

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

Penjelasan pasal 3:

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

Pasal 4 ayat (1):

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

20. Bahwa kemudian Pasal 32 ayat (1) dan Penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data



yuridis yang termuat di dalamnya, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

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

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

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

21. Bahwa, jika pada Buku Tanah yang ada pada Termohon Kasasi IV terdapat dan bertuliskan kata Hak Pengelolaan atau HGB berdiri di atas Hak Pengelolaan, kemudian pada Sertifikat Induk yang diberikan kepada Termohon Kasasi I dan II (bukti hanya berupa foto copy), maka seharusnya Sertifikat SHMSRS (bukti asli P.11) yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ribuan Pemilik lainnya juga harus ditulis kata-kata Hak Pengelolaan/HGB berdiri di atas Hak Pengelolaan, karena selain data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah sebagaimana ditegaskan Pasal 32 ayat (1) *a quo* dan Penjelasan, Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun merupakan "salinan" dari Buku Tanah, sebagaimana ditegaskan oleh Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun khususnya Pasal 9, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:

Ayat 1 :

"Sebagai tanda bukti hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diterbitkan sertifikat hak atas satuan rumah susun”;

Ayat 2:

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



- a. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur atas Hak Tanah Bersama menurut ketentuan Peraturan Pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
 - b. Gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan, yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki;
 - c. Pertelaan mengenai besarnya bagian hak atas bagian-bersama, benda-bersama dan tanah-bersama yang bersangkutan; "kesemuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan";
22. Bahwa, jika pada Buku Tanah yang ada pada Termohon Kasasi IV dan Sertifikat Induk yang dipegang oleh Termohon Kasasi I dan II (bukti T1, T2-1, hanya berupa foto copy) terdapat dan bertuliskan kata-kata Hak Pengelolaan, sementara pada SHMSRS yang diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya tidak terdapat dan tidak bertuliskan kata-kata "Hak Pengelolaan", itu berarti bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya "bukan merupakan salinan"; dan Termohon Kasasi IV harus bertanggung jawab atas hilangnya kata-kata Hak Pengelolaan pada SHMSRS *a quo*;
23. Bahwa sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang "Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah Serta Penerbitan Sertifikat Hak Atas Satuan Rumah Susun" khususnya Pasal 7, menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun merupakan "salinan dari buku tanah, yang lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
- Ayat 1:
"Terhadap Hak Milk atas Satuan Rumah Susun yang telah dibukukan, dapat diterbitkan sertipikatnya;
- Ayat 2:
Sertipikat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini dibuat dengan cara:
- a. Membuat salinan dan buku tanah yang bersangkutan;
 - b. Membuat salinan surat ukur atas tanah bersama;
 - c. Membuat gambar denah satuan rumah susun yang bersangkutan;
- Ayat 3:
Salinan Buku Tanah, salinan Surat Ukur dan Gambar Denah setelah menjadi satu dalam suatu sampul dokumen, disebut "sertipikat";
- Ayat 4:



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

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

Ayat 1:

"Menghapus atau menqhilangkan huruf-huruf atau tulisan-tulisan baik dalam buku tanah maupun dalam sertipikat sehingga tidak dapat terbaca, tidak diperkenankan";

Ayat 2:

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

Dan ternyata pada SHMSRS yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya tidak bertuliskan kata-kata HPL yang artinya ada kata-kata/tulisan yang dihilangkan atau sengaja tidak dituliskan oleh Termohon Kasasi IV, sehingga SHMSRS milik Pemohon Kasasi dan milik ratusan Pemilik lainnya berbeda dengan Buku Tanah dan secara hukum bukan lagi merupakan "Salinan" dari buku tanah, dan ini dilakukan oleh Termohon Kasasi IV demi untuk membantu dan melindungi Termohon Kasasi I dan II dalam melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara *in casu* (lihat bukti P.11, yang data yuridisnya berbeda dengan data yuridis pada bukti T1, T2 -1, milik Termohon Kasasi I dan II);

25. Bahwa, jika Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang ada dan diberikan kepada Pemohon Kasasi dan ratusan Pemilik lainnya berbeda dan bukan merupakan salinan dari Buku Tanah, maka sangat jelas sekali tindakan Instansi Pertanahan sebagai Termohon Kasasi IV merupakan tindakan yang dilarang dan bertentangan dengan Undang-Undang dan peraturan yang berlaku khususnya Pasal 9 UU Nomor 16 Tahun 1985, *juncto* Pasal 7 ayat (1), (2), (3) dan (4), Pasal 10 avat (1) dan (2), Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor4 Tahun 1989, Pasal 32 ayat (1) PP Nomor24 Tahun 1997;



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

- Pasal 34 angka 7 PP Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (bukti P.15), yang mengharuskan adanya ketentuan izin dan minta persetujuan tertulis kepada Pemegang HPL pada setiap transaksi peralihan (jual beli, hibah, wasiat, tukar menukar, gadai, dsb), pembebanan Hak Tanggungan/Hipotik, dsb;
- Surat Meneg Agraria Kepala BPN tanggal 17 September 1998 Nomor 630.1 — 3433 (bukti P.16), tentang Pedoman Hak Tanggungan Atas Hak Guna Bangunan Di Atas Tanah Hak Pengelolaan Sertifikat di Atas Tanah Hak Pengelolaan, *juncto*:
- Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 (bukti P.17), Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi Atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Eks Kota Praja Milik/Dikuasai Pemda DKI Jakarta Biaya Perpanjangan HGB Yang Berada Di Atas Hak Pengelolaan (HPL);
- Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1997 yang telah dicabut dan diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 112 Tahun 2000, Pasal 2 huruf b, tentang Pajak Yang Dikenakan Pada Hak Pengelolaan;

27. Bahwa selain itu tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV semakin jelas dimana hingga saat ini Pemohon Kasasi sulit untuk melihat dan mendapatkan salinan Sertifikat Induk dan Pertelaan yang meliputi uraian dan lampiran;

28. Bahwa dengan sulitnya untuk mendapatkan salinan Sertifikat Induk dan Pertelaan yang menyangkut data fisik dan yuridis sehubungan dengan perkara *in casu*, padahal sesuai dengan ketentuan Pasal 34 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24-1997 juncto Pasal 187 dan 188 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (bukti P.18) yang menyatakan bahwa Pemohon



Kasasi sebagai orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang tersimpan dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah dan berhak untuk mendapatkan salinan dalam bentuk tertulis;

29. Bahwa pada saat perpanjangan HGB *a quo* pada tahun 2008, tiba-tiba saja Termohon Kasasi IV menulis kata-kata "Hak Pengelolaan" pada semua Sertifikat SHMSRS dan memerintahkan Pemohon Kasasi dan Para Pemilik lainnya untuk minta persetujuan tertulis dan membayar uang pemasukan HPL kepada Pemda DKI Jakarta sebagai bukti nyata bahwa HGB *a quo* berdiri di atas Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta (lihat bukti P.20 dan P.21), artinya memang terbukti selama ini Termohon Kasasi IV dengan sengaja telah menghilangkan kata-kata HPL pada Sertifikat SHMSRS milik Pemohon Kasasi dan milik ratusan Pemilik lainnya;
30. Bahwa, sesuai dengan jawaban Termohon Kasasi III sebagai PPAT pada waktu pembuatan AJB *a quo* menyatakan dengan tegas bahwa PPAT (Termohon Kasasi III) tidak tahu jika statusnya tanah yang menjadi objek jual beli, adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan (lihat jawaban Termohon Kasasi III angka 2 putusan PN hal, 72 angka 7), karena apa yang dilakukan oleh PPAT telah sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 khususnya pasal sebagaimana terurai di atas;
31. Bahwa, jawaban Termohon Kasasi III *a quo* diucapkan secara resmi dipersidangan, dan menurut Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBg, Pasal 1925 KUH Perdata, pengakuan *a quo* mempunyai kekuatan hukum yang sempurna (*volledig bewijs*) dan mengikat, akan tetapi Majelis Hakim tidak mempertimbangkan jawaban dan pengakuan Termohon Kasasi III *a quo*, dan bahkan mengenyampingkannya;
32. Bahwa, sebelum Termohon Kasasi III membuat Akta Jual Beli dalam perkara *in casu*, maka Termohon Kasasi III harus melakukan pengecekan SHMSRS *a quo* kepada Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi IV) dengan Buku Tanah yang asli yang di pegang oleh Termohon Kasasi IV sebagaimana ditegaskan dan diatur Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut:
- (1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada



Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;

- (2) Pemeriksaan sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah Hak Induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah Induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang;
- (3) Apabila sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:
"Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan;
- (4) Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:
"PPAT...(nama PPAT ybs).... telah minta pengecekan sertipikat" kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan ;

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

Ayat (5) :

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

- a. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat:



“Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....”,
kemudian diparaf;

- b. Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda;

Ayat (6)

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

Ayat (7)

Pengembalian sertipikat sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan;

Ayat (8)

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

34. Bahwa, jika Termohon Kasasi III telah melakukan pengecekan data fisik dan data yuridis yang ada pada SHMSRS asli milik Pemohon Kasasi kepada Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi IV) sesuai dengan syarat yang ditentukan oleh Pasal 97 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan telah dibuat Akta Jual Beli *a quo*, maka tahap berikutnya yang harus dilalui oleh Termohon Kasasi III adalah melakukan Pendaftaran Peralihan ke Kantor Pertanahan;

35. Bahwa, pada tahap Pendaftaran Peralihan *a quo* (Termohon Kasasi III) harus mengecek dan mencocokkan kembali kebenaran dan persesuaian data fisik dan data yuridis SHMSRS asli milik Pemohon Kasasi dengan data fisik dan data yuridis yang ada pada asli Buku Tanah yang di pegang oleh Termohon Kasasi IV;

36. Bahwa, jika ternyata dalam proses Pendaftaran Peralihan *a quo*, data fisik dan data yuridis yang ada pada SHMSRS milik Pemohon Kasasi tidak sama/berbeda dengan data fisik dan data yuridis Buku Tanah yang di pegang oleh Termohon Kasasi IV, maka Termohon Kasasi IV harus



menolak melakukan Pendaftaran Peralihan *a quo*, sebagaimana di tegaskan Pasal 45 al/at (1) huruf a, (2), (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24-1997, sebagaimana lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Ayat 1 :

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

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

Ayat 2:

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

Ayat 3:

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

37. Bahwa, ternyata dalam proses persidangan Tingkat Pertama terbukti adanya perbedaan antara SHMSRS milik Pemohon Kasasi (bukti P.11, asli) dan Sertifikat Induk milik Termohon Kasasi I dan II (bukti T1, T2 — 1), hanya berupa foto copy), akan tetapi PPAT (Termohon Kasasi III) dapat membuat Akta Jual Beli dan melakukan Pendaftaran Peralihan ke Kantor Pertanahan (Termohon Kasasi IV) dengan mulus tanpa adanya rintangan sebagaimana diatur Pasal 97 ayat (5), (6), (7), dan (8) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 45 ayat (1) huruf a, (2), (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24-1997, dan itu artinya tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV merupakan perbuatan yang dilakukan dengan sadar dan sengaja serta melanggar ketentuan per undang-undangan yang berlaku sebagaimana tersebut di atas;

38. Bahwa, sebagai akibat dari tindakan Termohon Kasasi IV yang melanggar ketentuan sebagaimana tersebut di atas, maka konsekwensi berikutnya adalah pelanggaran terhadap Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah Negara, dimana jika status tanahnya adalah HGB yang berdiri di atas Hak Pengelolaan, maka sebelum terjadinya peralihan dalam perkara *in casu*, maka harus mendapat persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pemegang HPL



(Termohon Kasasi V), dan ternyata persetujuan tertulis *a quo* tidak terlaksana sebagai akibat tindakan Termohon Kasasi IV, sebagaimana lengkapnya berbunyi:

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

39. Bahwa, ternyata Termohon Kasasi IV tetap melakukan peralihan atas jual beli antara Pemohon Kasasi dan ratusan pemilik lainnya *a quo* meskipun banyak Undang-Undang dan peraturan yang dilanggar sebagaimana tersebut di atas dan SHMSRS milik Pemohon Kasasi berbeda dan bukan merupakan salinan, atau data yuridis SHMSRS yang tidak sama dengan Buku Tanah asli milik Termohon Kasasi IV dan milik Termohon Kasasi I dan II (bukti P.11 dengan T.1, T.2 - 1), serta berakibat tidak adanya persetujuan tertulis dari pemegang HPL, dan lain sebagainya;

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

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

Ruang a) : - Jenis Hak;

- Nomor Hak;
- Tanggal berakhirnya hak;

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

- Letak tanah;

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

- Konversi;
- Pemberian hak;
- Pemecahan bidang;
- Pemisahan bidang;
- Penggabungan bidang;

Ruang d) : Identitas dokumen yang menjadi dasar pendaftaran hak, yaitu:



- Nomor dan tanggal Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis; jika hak berasal dari konversi;
- Nomor dan tanggal Keputusan, serta uang pemasukan yang dibayar, jika hak berasal dari pemberian hak atas tanah Negara atau "Hak Pengelolaan";

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

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

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

42. Bahwa, semua dalil-dalil yang Pemohon Kasasi uraikan di atas di dasarkan dan dikutip dari per undang-undangan yang jelas dan dasar hukum yang akurat, bukan kalimat rekayasa dan meng ada-ada dan retorika sebagaimana dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama *a quo*, sehingga sangat jelas semua pertimbangan hukum



Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi IV telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terbantahkan dengan nyata dan dengan dasar hukum yang sangat jelas, sebagaimana telah Pemohon Kasasi uraikan di atas, dan juga terlihat dengan jelas kekeliruan yang nyata dari Pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam memutus ;

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

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

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

- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah dimana "setiap peralihan HGB di atas HPL harus mendapat rekomendasi tertulis dari Pemegang HPL". (bukti P.15);
- Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3433 Tertanggal 17 September 1998 tentang Agunan Sertifikat di atas Tanah Hak Pengelolaan harus mendapat izin dan rekomendasi tertulis dari pemegang HPL (bukti P.16);
- Keputusan Gubernur DKI Nomor 122 Tahun 2001, tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak di atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja Milik/Dikuasai pemerintah Propinsi DKI Jakarta, yang mensyaratkan bagi transaksi dan perbuatan hukum tanah-tanah HPL harus mendapat izin tertulis dari Pemegang HPL dan harus membayar retribusi kepada Pemegang HPL (bukti P.17);

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



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

Yang dimaksud dengan Hak Pengelolaan dalam peraturan ini adalah:

Hak Pengelolaan yang bersisi wewenang untuk:

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

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

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



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

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

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

Bahwa, ternyata, bukti akta autentik (P.1 s/d P.5) *a quo* tidak dibantah, bahkan justru Termohon Kasasi I dan II serta Termohon Kasasi III mengakui dan membenarkan keberadaan akta (bukti P.1) *a quo* (lihat bukti TI -15, T.III-6);

Bahwa, jika Termohon Kasasi I dan II di dalam Akta Jual Beli (P.1 s/d P.5) mengatakan dengan tegas bahwa apa yang di jual (bangunan dan tanah) adalah milik Termohon Kasasi I dan II, dan ternyata setelah hampir 20 tahun (pada saat akan memperpanjang HGB *a quo*), baru diketahui bahwa hanya bangunan yang merupakan milik Termohon Kasasi I dan II, sementara tanahnya bukan milik Termohon Kasasi I dan II, akan tetapi dengan status Hak Pengelolaan milik Pemda DKI Jakarta;

Bahwa, secara hukum, ini sudah menunjukkan dengan jelas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Termohon Kasasi I dan II, dimana semula yang dijual bangunan dan tanah milik Termohon Kasasi I dan II, tetapi faktanya tanahnya bukan milik Termohon Kasasi I dan II, akan tetapi merupakan aset Pemda DKI Jakarta dengan status Hak Pengelolaan;



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

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

2. Bahwa, kemudian Termohon Kasasi III di dalam persidangan juga telah mengakui dan membenarkan bukti P.1 milik Pemohon Kasasi dengan memberikan bukti T.III-6, juga sama dengan aslinya;

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

Bahwa, selain bukti Termohon Kasasi III (bukti T.III-6) mempunyai kekuatan hukum yang sempurna dan mengikat sebagaimana diatur Pasal 165 HIR, Pasal 285 RBg dan Pasal 1870 KUH Perdata, keterangan yang diberikan di persidangan yang menyatakan Termohon Kasasi III juga tidak tahu adanya Hak Pengelolaan *a quo*, sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR, Pasal 311 RBg, Pasal 1925 KUH Perdata, pengakuan yang di ucapkan di muka hakim persidangan (*Gerechtelijkebekentenis*) mempunyai nilai pembuktian sempurna (*volledig bewijs*) dan mengikat;

Bahwa, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah mempertimbangkan bukti dan pengakuan Termohon Kasasi III *a quo*, bahkan Majelis Hakim malah memutarbalikkan fakta dan pengakuan Termohon Kasasi III dengan menyatakan bahwa Termohon Kasasi III telah mengetahui dan memberitahukan kepada Pemohon Kasasi tentang adanya Hak Pengelolaan *a quo*;



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

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

3. Bahwa, pada persidangan Termohon Kasasi I dan II juga mengajukan bukti berupa foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2784/Mangga Dua Selatan (bukti TI, TII-1, tidak ada aslinya);

Bahwa, bukti TI, TII - 1 aquo hanya berupa foto copy dan tidak ada aslinya. Bukti TI, TII-1 bertentangan dengan bukti P.1 s/d P.5, dan P.11 (semuanya asli), akan tetapi Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti TI, TII-1 aquo yang hanya berupa foto copy dan mengenyampingkan bukti P.1 s/d P.5 dan P.11 yang berupa asli akta autentik;

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

Bahwa, akan tetapi dalam perkara *in casu*, baik Pemohon Kasasi maupun para pihak Termohon Kasasi lainnya, tidak pernah mengajukan bukti foto copy yang sama, itu artinya foto copy TI, TII-1 seharusnya tidak dianggap sebagai alat bukti, karena selain hanya berupa foto copy, dan juga bertentangan dengan bukti P.1 s/d P.5, bukti P.11, bukti TI-15, bukti T.III-6, yang semuanya asli;

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



4. Bahwa, dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, juga menyatakan bahwa semua perbuatan hukum para Termohon Kasasi telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

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

- Di dalam Akta Jual Beli (bukti P.1 s/d P.5) ditulis, bahwa bangunan dan tanah yang dijual, adalah milik Termohon Kasasi I dan II, tetapi fakta yang ada, tanahnya bukan milik Termohon Kasasi I dan II, akan tetapi aset Pemda DKI Jakarta, dengan status Hak Pengelolaan, sehingga telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata;
- Kalaupun benar, di dalam bukti Sertifikat milik Termohon Kasasi I dan II (hanya foto copy) tertulis kata-kata Hak Pengelolaan, akan tetapi pada sertifikat milik Pemohon Kasasi P.11, asli) tidak ditulis kata-kata hak Pengelolaan, sehingga tindakan Termohon Kasasi IV telah melanggar:
 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, khususnya Pasal 19,
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 khususnya Pasal 9 ayat (1) dan (2),;
 3. PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah diganti dengan PP Nomor 24 Tahun 1997, khususnya Pasal 3 dan penjelasan, Pasal 4 ayat (1), Pasal 32 ayat (1) dan penjelasan, Pasal 34 ayat (1), Pasal 45 ayat (1) huruf a, (2) dan (3),;
 4. PP Nomor 40 Tahun 1996 khususnya Pasal 34 angka 7 (bukti P.15),;
 5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1989 khususnya Pasal 7 ayat (1), (2), (3) dan (4), Pasal 10 ayat (1) dan (2), (bukti P.19),;
 6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, khususnya Pasal 97 ayat (5), Pasal 164 ayat (3), Pasal 187 dan Pasal 188 (bukti P.18),;
 7. Surat Menteri Negara Agraria Nomor 630.1 — 3433, tertanggal 17 September 1998 (bukti P.16),;



8. Keputusan Gubernur KDKI Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 (bukti P.17);

- Dalam Akta Jual Beli tertulis kata-kata, bangunan dan tanahnya milik Termohon Kasasi I dan II, dan penjualan unit-unit *a quo* tanpa permintaan rekomendasi tertulis dari Termohon Kasasi V sebagai Pemegang HPL, ini berarti telah melanggar Pasal 34 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996;
- Jika memang status tanahnya adalah Hak Pengelolaan, maka sesuai dengan Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977, hanya dapat diberikan sebagian, akan tetapi dalam perkara *in casu*, tidak ada yang tersisa bagi pemegang HPL, sehingga tindakan Termohon Kasasi V *aquo* telah melanggar Peraturan Menteri dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977;

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

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan seksama Memori Kasasi dan Kontra Memori Kasasi dihubungkan dengan pertimbangan putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta ternyata *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan hukum yang cukup;

Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan mewalan hukum menyembunyikan cacat tersembunyi pada jual beli kios mall antara Penggugat dengan Tergugat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan konspirasi antara Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat IV, namun sebaliknya Tergugat telah dapat membuktikan dalil sangkalan semua tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat berkaitan dengan jual beli kios mall tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, sehingga adalah sah dan legal menurut hukum;

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: Lanny Tjahjadi tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada dipihak 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 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:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LANNY TJAHHADI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/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 Selasa, tanggal 2 Desember 2014 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. dan Dr. Nurul Elmiyah, 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 anggota tersebut dan dibantu oleh Liliek Prisbawono Adi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd./Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn. ttd./H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H.,
ttt./Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

M.Hum.

Halaman 69 dari 70 halaman Putusan Nomor 1215 K/Pdt/2014



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera-Penganti,

ttd./Lilieek Prisbawono Adi, S.H., M.H.

Biaya – biaya :

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

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata,

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH S.H. M.H.

Nip. 19610313 198803 1 003

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)