



PUTUSAN
Nomor 851 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **SALLY SINGGIH**, bertempat tinggal di Terusan Hang Lekir II Simpruk Kav. W 8, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Andy Syam Panaungi, S.H., Advokat, beralamat di Jalan Majapahit Nomor 34/24, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014;
2. **PT ASURANSI JIWASRAYA (Persero)**, berkedudukan di Jalan Ir. H Juanda Nomor 34. Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hidayat Achyar, S.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Jalan Tebet Barat IX Nomor 10, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II, I/Para Pembanding;

L a w a n

ALI HARRIS, bertempat tinggal di Jalan Batu Ampar II, RT 017, RW 03, Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Bambang Siswanto, S.H., M.H., dan Rekan, Para Advokat, beralamat di Gedung Menara Kuningan Lantai 1-K, Jalan HR. Rasuna Said Blok X-7, Kav. 5, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Februari 2015;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n:

1. **GOVERNOR DKI JAKARTA Cq. KEPALA DINAS PERUMAHAN PROPINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Jati Baru Nomor 1, Jakarta;
2. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;



Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

A. Kedudukan Hukum dan Kepentingan Hukum Penggugat;

1. Bahwa Penggugat merupakan penghuni bangunan di atas tanah Jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang disewa dan terdaftar dengan Nomor Indeks: 0253 (P.1);
2. Bahwa sejak 23 Oktober 2009 Penggugat selaku pemegang Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00001/10.12 (P.2) atas bangunan di tanah yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 RT06/RW04, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah penghuni yang berhak dan sah secara hukum;
3. Bahwa Penggugat selaku penyewa yang berikhtikad baik selalu melaksanakan kewajibannya sebagaimana diperjanjikan antara Tergugat I dengan Penggugat berdasarkan SIP yang dibuat oleh Turut Tergugat I dan atau dengan adanya Kuitansi Sewa Nomor Indeks: 0253 dari tahun 2009-2012 (P.3), maka Penggugat memiliki hak untuk menempati rumah sengketa selama jangka waktu sewa yang diperjanjikan dalam SIP;
4. Bahwa Penggugat memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dengan memenuhi kewajibannya selaku penyewa dimana sampai sekarang belum ada pernyataan pengakhiran secara sah dan memiliki kekuatan hukum baik lisan maupun tertulis dari Tergugat I maupun dari Turut Tergugat I dan atau dari pihak-pihak manapun tentang pengakhiran sewa Penghunian Rumah di atas tanah Jalan Rasamala Nomor 1 RT06/RW04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat hingga didaftarkan gugatan ini;
5. Bahwa Penggugat memiliki kedudukan hukum atas bangunan di atas tanah yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB Nomor 1126/Gondangdia) Nomor 1126/Gondangdia atas nama Tergugat I oleh Turut Tergugat II yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dialihkan kepemilikannya melalui jual beli kepada Tergugat II secara tidak sah sebagaimana dikuatkan oleh Turut Tergugat I yang sekarang telah rata dengan tanah;

B. Fakta Hukum;

6. Bahwa Persetujuan Penghunian Rumah dengan Nomor Indeks: 0253 antara Tergugat I dengan Penggugat merupakan dasar hak penghunian rumah yang beralamat di Jalan Ramasala Nomor 1 Menteng Jakarta Pusat, sebagaimana perjanjian yang sah dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan atau setidaknya berdasarkan ketentuan Pasal 14 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Bukan Pemilik, yaitu: (1) Penghunian rumah dengan cara bukan sewa menyewa didasarkan kepada suatu persetujuan antara pemilik dengan penghuni, (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat dibuat dalam bentuk perjanjian tertulis, (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) sekurang-kurangnya memuat jangka waktu penghunian;
7. Bahwa Tergugat I melalui kuasanya telah melayangkan surat yang intinya meminta Turut Tergugat untuk mengosongkan rumah di Jalan Rasamala Nomor 1 (sebagian), namun telah ditolak oleh Turut Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 166/2008 tertanggal 4 Juli 2008 (P.4);
8. Bahwa telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1126/Gondangdia. Berdasarkan Gambar Situasi Nomor 311/1992. Dengan adanya SHGB Nomor 1126/Gondangdia tersebut Tergugat I mengalihkan hak kepemilikannya ke Tergugat II dengan cara jual beli tanpa adanya niat baik untuk melibatkan Penggugat selaku penghuni sah, secara jelas dan nyata upaya Tergugat I dan Tergugat II dilakukan sepihak dan masih melanggar hak Penggugat;
9. Bahwa Penggugat telah memohon untuk dapat menjadi pemegang Hak Kepemilikan tanah dan bangunan sengketa dengan melayangkan surat yang ditujukan kepada Tergugat I, namun Tergugat I berdalih rumah dan tanah tersebut akan digunakan sendiri oleh Tergugat I yang dinyatakan dalam Surat tertanggal 24 Maret 2008, perihal Permohonan Pengosongan Penghunian Tanpa Hak Perumahan di Jalan Rasamala Nomor 1 Menteng, Jakarta Pusat. (P.5);
10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi yang "diam-diam"

Halaman 3 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

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)



dan “sembunyi-sembunyi” tanpa mengindahkan permohonan Penggugat dan mengabaikan perikatan yang masih berlaku antara Penggugat dengan Tergugat I atau antara penghuni sah dengan pemilik;

11. Bahwa Penggugat kehilangan haknya untuk menghuni akibat perbuatan Para Tergugat dengan melakukan pengalihan hak kepemilikan atas tanah dan bangunan perkara *a quo*, mengingat proses jual beli dari Tergugat I ke Tergugat II merupakan cacat hukum atau setidaknya tidak melalui proses yang benar dan sah, sehingga Para Tergugat tidak memiliki niat baik dalam menguasai tanah dan bangunan;

C. Perbuatan Melawan Hukum;

12. Bahwa Penggugat sebagai penyewa yang belum habis masa sewanya (penghuni sah) telah dirampas haknya untuk menghuni rumah yang disewanya dan mengakibatkan kerugian sehingga tidak dapat menempati rumah yang telah disewanya;
13. Bahwa Penggugat dengan melaksanakan kewajibannya dengan membayar uang sewa, pajak bumi bangunan (PBB) hingga melakukan renovasi atas rumah tersebut tidak dilihat oleh Tergugat I selaku penyewa yang berikhtikad baik, terkesan adanya pemaksaan kehendak oleh Para Tergugat, dengan terhalangnya Penggugat mendapatkan haknya untuk menghuni rumah di Jalan Rasamala Nomor 1 sehingga tercipta tidak aman, dan nyaman sebagai penyewa;
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan upaya penjualan tanah secara “diam-diam” dan “sembunyi-sembunyi” bertentangan dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu; (a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, (b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, (c) Suatu hal tertentu, (d) dan sebab yang halal;
15. Bahwa upaya Tergugat I dan Tergugat II dengan jual beli “diam-diam” dan “sembunyi” yang mereka lakukan telah bertentangan dengan prinsip-prinsip *Good Corporate Governance* sebagaimana diamanatkan dalam Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor Kep-117/M- MBU/ 2002 tentang Penerapan Praktek *Good Corporate Governance* Pada Badan Usaha Milik Negara (BUMN);
16. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum dengan melanggar ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 4 Tahun 1994 tentang Penghuni Rumah Bukan Pemilik dan Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor PER-02/ MBU/2010 tentang Tata Cara Penghapusan dan Pemindahtanganan



Aktiva Tetap Badan Usaha Milik Negara, dimana intinya berakhirnya sewa oleh pemilik karena jual beli khususnya pada ruang lingkup badan usaha milik negara (BUMN) harus terlebih dahulu melihat kepentingan penghuni sah kemudian melakukan penawaran umum, sehingga ada transparansi dan akuntabilitas;

17. Bahwa terbitnya SHGB Nomor 1126/Gondangdia didasari oleh jual beli yang bertentangan dengan asas hukum agraria yang dianut oleh hukum positif Indonesia, yaitu asas terang dan tunai;

18. Bahwa perbuatan Para Tergugat menyebabkan kerugian pada Penggugat sebagaimana dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah mengakomodasi ketentuan tersebut: bahwa setiap orang berhak menuntut ganti rugi atas suatu perbuatan melawan hukum yang merugikannya. Selengkapnya bunyi pasal tersebut:

"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karena itu menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian tersebut mengganti kerugian";

19. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat diartikan sebagai berbuat atau tidak berbuat yang bertentangan dengan: (a). Hak Subyektif orang lain, (b). Kewajiban hukum pelaku, (c) Kaedah kesusilaan (d) Keputusan dalam masyarakat;

20. Bahwa dengan adanya SHGB Nomor 1126/Gondangdia di atas tanah dan bangunan perkara *a quo*, hak subjektif dari Penggugat telah diabaikan oleh Para Tergugat;

21. Bahwa Tergugat I dan Penggugat harus terlebih dahulu mengakhiri segala kewajibannya sebagaimana dalam kesepakatan bersama dan atau setidaknya-tidaknya berdasarkan kesepakatan dalam SIP yang ada kemudian melakukan hubungan hukum dengan pihak lainnya untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak sehingga tidak bertolak belakang dengan asas *Pacta Sunt Servanda*, yaitu perjanjian yang sudah disepakati oleh para pihak, berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang menyelenggarakan;

22. Bahwa Perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I patut diduga sebagai upaya penyesatan dengan menyatakan kepada Penggugat bahwa rumah dan tanah akan digunakan sendiri sesuai dengan surat permohonan Tergugat I kepada Turut Tergugat, namun faktanya dialihkan kepada Tergugat II dengan menutupi transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II sampai terbitnya SHGB Nomor 1126/Gondangdia atas nama Tergugat II;



23. Bahwa Penggugat membayar uang sewa dengan jumlah yang layak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 44 tahun 1994. Sehingga Penggugat sebagai penghuni juga penyewa rumah memiliki hak untuk menempati secara sah baik segala hak yang timbul akibat sewa menyewa, maka untuk itu Penggugat dilindungi hak-haknya oleh undang-undang;
24. Bahwa Turut Tergugat I mengeluarkan surat yang berupa Keputusan Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta Nomor 166/2008, tanggal 4 Juli 2008 tentang Penolakan Pengosongan Rumah Di Atas Tanah Perkara *a quo*, yang mana sampai sekarang belum pernah dicabut atau dibatalkan. Bahkan jelas Turut Tergugat I menolak permohonan Tergugat I dan menyatakan Penggugat sebagai penghuni yang sah sampai adanya upaya penyelesaian yang tetap dari Tergugat I dengan adanya kesepakatan para pihak untuk mengakhiri sewa menyewa;
25. Bahwa bila pemilik rumah (Tergugat I) menghendaki penghentian sewa-menyewa seharusnya terlebih dahulu mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri (*vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1658 K Tahun 1998) bukan dengan melakukan pengalihan sepihak dan pemaksaan pengakhiran sewa secara “diam-diam”;
26. Bahwa Para Tergugat telah melakukan upaya melawan hukum dengan merobohkan bangunan yang ada diatas Objek sengketa tersebut dan menyebabkan kerugian baik materiil yang dialami oleh Penggugat dan terhalangnya Penggugat untuk memperoleh haknya sebagai penghuni yang memiliki hak;
27. Bahwa sampai sekarang, Penggugat tidak pernah diputuskan oleh Pengadilan sebagai pengguna perumahan tanpa hak, maka sepatutnya Penggugat harus dipertimbangkan kedudukannya sebagai penyewa yang berikhtikad baik (penghuni sah) dan patut mendapatkan ganti rugi atas perbuatan melawan hukum yang telah dilanggar oleh Para Tergugat;
28. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II baik bersama-sama maupun sendiri-sendiri telah merampas hak dari Penggugat untuk menghuni rumah yang dapat ditempatinya secara layak dan nyaman. Untuk itu Para Tergugat telah merugikan Penggugat dengan adanya perikatan jual beli yang tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang;
29. Bahwa pengakhiran sepihak yang dilakukan Tergugat I tanpa terlebih dahulu melibatkan Penggugat baik oleh karena peralihan kepemilikan atas tanah dari Tergugat I ke Tergugat II dimana Turut Tergugat II



menerbitkan SHGB Nomor 1126/Gondangdia atas nama Tergugat II atas objek perkara *a quo*;

30. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum Para Tergugat, secara materiil Penggugat juga sudah dan akan terus mengalami kerugian, karena Penggugat tidak dapat lagi menghuni dan menempati rumah di Jalan Rasamala Nomor 1. Menteng. Jakarta Pusat secara aman dan nyaman. Dengan demikian Penggugat mengeluarkan biaya-biaya yang lebih besar untuk tinggal di rumah lain;

31. Bahwa Karena hal-hal tersebut dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana intinya menetapkan kewajiban hukum bagi pembuat kerugian untuk mengganti seluruh kerugian materiil dan immateriil yang ditimbulkan karena perbuatannya, maka berdasarkan perhitungan Penggugat sudah selayaknya Para Tergugat secara tanggung renteng memberikan ganti kerugian Materiil sebesar Rp9.973.249.750,00 (sembilan miliar sembilan ratus tujuh puluh tiga juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

Jenis Kerugian	Satuan	Jumlah
a. Sewa selama 2007 sampai dengan 2012	Rp220.000,00/ bulan	Rp21.120.000
c. Sewa tempat tinggal akibat tidak dapat ditempatinya Objek Sengketa	Rp68.000.000,00/ tahun	Rp544.000.000
d. Kerugian karena terbitnya SHGB Nomor 1126/Gondangdia		Rp9.408.129.750
Jumlah:		Rp9.973.249.750,00

32. Bahwa selain kerugian-kerugian di atas Penggugat juga harus mengeluarkan biaya jasa pengacara pada perkara ini sebesar Rp385.000.000,00 (tiga ratus delapan puluh lima juta rupiah) dan kerugian immateriil yang dialami Penggugat akibat perbuatan yang dilakukan Para Tergugat sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);

33. Bahwa perbuatan Para Tergugat akibat Jual Beli yang tidak sah dan bertentangan dengan undang-undang hingga terbit SHGB Nomor 1126/Gondangdia di atas tanah perkara *a quo*, maka Penggugat mohon Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan batal dan cacat hukum



- Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap tanah perkara *a quo* dan memutuskan jual beli antara Para Tergugat tersebut tidak sah dan cacat hukum berikut SHGB Nomor 1126/Gondangdia yang terbit di atas tanah perkara *a quo* dinyatakan pula batal demi hukum;
34. Bahwa selain itu menurut hemat Penggugat sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memutuskan bagi Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;
35. Bahwa berdasarkan seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, jelas dalil-dalil di dalam gugatan ini sudah didasarkan pada hukum yang berlaku dengan dilengkapi bukti-bukti yang cukup serta tidak terbantahkan. Karena itu sudah sepatutnya pula Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini serta memutuskan berdasarkan keadilan;
36. Bahwa untuk menghindari ikhtikad tidak baik dari Para Tergugat dalam melaksanakan putusan Pengadilan, maka dengan ini Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk dapat meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, yaitu berupa:
- Sebidang tanah yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat Indonesia, berdasarkan SHGB Nomor 1126/Gondangdia, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 311/1992 berikut bangunan yang ada di atasnya;
37. Bahwa untuk menjamin objek sengketa agar tidak disalahgunakan oleh Para Tergugat, Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menghukum Para Tergugat, memerintahkan kepada pihak siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan atas tanah Jalan Rasamala Nomor 1, RT 06/RW 01 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Penggugat;
38. Bahwa untuk menjamin agar objek sengketa memiliki kepastian hukum kepada Penggugat. Penggugat memohon Kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menghukum Para Tergugat maupun Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara *a quo*;
39. Bahwa gugatan ini didasarkan atas alat-alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 180 (1) HIR sehingga putusan dalam perkara ini dapat dinyatakan bisa dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

upaya hukum banding, kasasi atau peninjauan kembali;

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

Dalam Provisi:

1. Meletakkan sita jaminan terhadap objek sengketa sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, yaitu berupa:
 - Sebidang tanah yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1, RT 06/RW 01, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan SHGB Nomor 1126/Gondangdia, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 311/1992 berikut bangunan yang ada di atasnya;
2. Memerintahkan kepada pihak siapapun yang menguasai dan mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah Jalan Rasamala Nomor 1, RT 06/RW 01 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, berdasarkan SHGB Nomor 1126/Gondangdia, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 311/1992 berikut bangunan yang ada di atasnya kepada Penggugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala kerugian yang dialami oleh Penggugat, yakni sebesar Rp20.358.249.750,00 (dua puluh miliar tiga ratus lima puluh delapan juta dua ratus empat puluh sembilan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dengan perincian:
 - a. Immateriil sebesar: Rp10.000.000.000,00;
 - b. Materiil sebesar: Rp973.249.750,00,00;
 - c. Jasa Pengacara sebesar: Rp 385.000.000,00;
4. Menyatakan sah dan berharga sita lebih dahulu yang telah diletakkan atas barang-barang yang bersangkutan:
 - Sebidang tanah yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1.RT.06/RW01 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat Indonesia, berdasarkan SHGB Nomor 1126/Gondangdia, sesuai dengan Gambar Situasi Nomor 311/1992 berikut bangunan yang ada di atasnya;
5. Menyatakan batal dan cacat hukum Jual Beli antara Tergugat I dengan Tergugat II terhadap tanah perkara *a quo* dan memutuskan jual beli antara

Halaman 9 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015



Para Tergugat tersebut tidak sah dan cacat hukum berikut SHGB Nomor 1126/Gondangdia yang terbit di atas tanah perkara *a quo* dinyatakan pula batal demi hukum;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;
7. Menyatakan bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya *verzet*, banding, kasasi, perlawanan dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan perkara *a quo*;

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

Dalam Eksepsi Tergugat I:

1. Gugatan *Error in Persona*;

1.1. Bahwa pokok permasalahan sebagaimana yang didalilkan Penggugat adalah seolah-olah adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I sesuai Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/0001/10.12 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I pada tanggal 23 Oktober 2009. Hal tersebut sesungguhnya tidak benar dan keliru, karena sesungguhnya bangunan yang berdiri di atas tanah yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat, dahulu adalah milik Tergugat I sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1126/Gondangdia atas nama PT Asuransi Jiwasraya (Persero) (bukti TI-1) yang telah dijual oleh Tergugat I kepada Tergugat II pada tanggal 14 Mei 2008 (bukti TI-2 & TI-3);

1.2. Bahwa sebelum tanah tersebut dijual kepada Tergugat II, bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut dahulunya disewa dan dihuni oleh:

- a. saudara RD. Mas Haryanto;
- b. saudara Gerhard Gultom/saudari Adelina Napitupulu;
- c. saudara Istihardjo/Arifien;
- d. PT KebayoranPharma/saudara Bistok Hutagalung;
- e. Ny. A. Mawengkang;

Dimana 4 (empat) penghuni tersebut (a sampai dengan d) selanjutnya mengalihkan hak sewanya kepada saudari Sally Singgih/Tergugat II pada tahun 2006. Para Penyewa/Penghuni tersebut di atas membayar uang sewa kepada Tergugat I sebelum tanah di Jalan Rasamala Nomor 1, Menteng, Jakarta Pusat dijual kepada Tergugat II, sehingga dengan demikian sebenarnya Tergugat I tidak mengenal atau tidak pernah memiliki hubungan hukum dengan pihak yang bernama saudara Ali



Harris/Penggugat sebagai Penghuni/Penyewa bangunan selain dengan penghuni sebagaimana tersebut di atas;

1.3. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Tergugat I tidak pernah menerima pembayaran sewa dari Penggugat kecuali dari 5 (lima) orang Penyewa dan dari Tergugat II sebagaimana dimaksud pada butir 1.2. di atas, bahkan Tergugat I telah menjual hak atas tanah kepada Tergugat II sebagai salah satu pemegang hak sewa pada tanggal 14 Mei 2008 atau sebelum adanya SIP Nomor TS.1.03/0001/10.12, tanggal 23 Oktober 2009, maka dengan demikian secara hukum gugatan Penggugat kepada Tergugat I adalah *error in persona*/salah pihak, sehingga tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan sehingga sangat beralasan menurut hukum gugatan yang diajukan oleh Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan *Obscuur libel* tidak jelas (kabur);

2.1. Bahwa Penggugat di dalam dalil Surat Gugatannya butir 1 sampai dengan 5 mengakui sebagai "penghuni" yang menyewa bangunan terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 Menteng Jakarta Pusat berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) Nomor TS. 1.03/0001/10.12, tanggal 23 Oktober 2009 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat I, yang berarti bukan pemilik atas tanah maupun bangunan tersebut, akan tetapi dalam butir 14 sampai dengan 22 surat gugatannya, Penggugat menyatakan bahwa jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum;

2.2. Bahwa sebagai penghuni/penyewa sesungguhnya Penggugat tidak memiliki hak apapun atas kepemilikan tanah maupun bangunan yang menjadi objek dalam pokok perkara, namun Penggugat menyatakan tidak benar jual beli yang terjadi atas tanah dan bangunan tersebut. Hal itu menjadi membingungkan dan menjadikan surat gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur;

2.3. Bahwa masalah penghunian bangunan/rumah secara sewa-menyewa dengan masalah jual beli yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat gugatannya merupakan dua hal yang berbeda. Dengan mencampur adukkan antara masalah penghunian rumah/bangunan dengan masalah jual-beli yang dilakukan Tergugat I dengan Tergugat II adalah tidak benar, karena tanah di Jalan Rasamala Nomor 1 Menteng Jakarta Pusat yang dimiliki Tergugat I merupakan hak Tergugat I sebagai Pemilik yang sah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1126/ Gondangdia.



Tergugat I berhak menjual tanah kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II, sehingga dalil surat gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*, yang menyatakan seolah-olah Penggugat sebagai penghuni/ penyewa memiliki hak atas bangunan yang melekat di atas tanah milik Tergugat I sangat tidak beralasan dan tidak sejalan dengan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa, "jika terjadi jual beli atas tanah/bangunan, maka perjanjian jual beli tidak mempengaruhi perjanjian sewa menyewa yang berlaku". Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Dengan dijualnya barang yang disewa, sewa yang dibuat sebelumnya tidak diputuskan kecuali bila telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang. Jika ada suatu perjanjian demikian, penyewa tidak berhak menuntut ganti rugi bila tidak ada suatu perjanjian yang tegas;"

- 2.4. Bahwa mengenai penghunian bangunan di Jalan Rasamala Nomor 1 Menteng Jakarta Pusat oleh Penggugat sebenarnya juga tidak pernah kami akui sebagai Penyewa karena Tergugat I tidak pernah mengenal Penggugat sebagaimana apa yang telah Tergugat I kemukakan pada butir 1 di atas, yang penjabarannya kami ungkapkan dan buktikan dalam pokok perkara jawaban Tergugat I selanjutnya;
- 2.5. Dengan demikian sangat beralasan menurut hukum surat gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut tidak jelas objek perkaranya karena melawan hak dan tidak beralasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 ayat (1) HIR/149 ayat (1) Rbg sehingga gugatan haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Turut Tergugat II:

Exceptie Obscuur Libel:

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan tanah *a quo*, dimana obyek gugatan yang didalilkan oleh Penggugat terletak di Jin. Cikini Raya Nomor1, sedangkan sertifikat *a quo* terletak di Jin. Cikini Raya Nomor3-5, Kel. Cikini, Kec.Menteng Kota Administrasi Jakarta Pusat;
2. Bahwa Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta / Surat Ijin Perumahan (SIP) adalah hubungan sewa menyewa antara Penggugat dengan Dinas Perumahan sebatas bangunan saja bukan terhadap bidang tanah *a quo* ;
3. Bahwa oleh karena tidak ada hubungan hukum antara tanah *a quo* dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penggugat maka sudah sepantasnya gugatan ini di tolak;

Daluwarsa (*vrijwaring*):

1. Bahwa sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1126/Gondangdia, semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas Asuransi Jiwasraya (Persero) berkedudukan di Jakarta, yang diterbitkan pada tanggal 19 Desember 1994, berasal dari tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 1231/ Menteng, tercatat atas nama "Perusahaan Negara Asuransi Djiwa Sedjahtera," berkedudukan di Jakarta, yang berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 40/ 1965, tentang Pemasukan dan Peleburan, *juncto* Ijin Menag tertanggal 24 Mei 1966, berubah menjadi Perusahaan Negara "Asuransi Djiwasraja" berkedudukan di Jakarta ;

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32, ayat (2) disebutkan:

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

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, jelas bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat terhadap tanah *a quo* telah lewat waktu untuk itu sudah sepantasnya gugatan tersebut di tolak ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusannya Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst tanggal 18 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat;
3. Menghukum Tergugat II memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah);
4. Menyatakan jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II atas tanah dan

Halaman 13 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dengan SHGB Nomor 1126/Gondangdia cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

5. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.816.000,00 (tiga juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II dan I/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusannya Nomor 285/PDT/2014/PT DKI, tanggal 4 Agustus 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding I pada tanggal 6 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding I dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 17 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 134/Srt.Pdt.Kas/2014/PN Jkt Pst, *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/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 Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 28 November 2014;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi I/Tergugat II/Pembanding I tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 29 Januari 2015;
2. Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masing-masing pada tanggal 21 Januari 2015 dan tanggal 13 Januari 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Februari 2015, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding II pada tanggal 6 November 2014, kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 November 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2014 sebagaimana ternyata

Halaman 14 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 136/Srt.Pdt.Kas/2014/PN Jkt Pst, *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/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 Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 29 Januari 2015;

Menimbang, bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi II/Tergugat II/Pembanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat dan Turut Tergugat I masing-masing pada tanggal 29 Januari 2015;
2. Turut Tergugat II pada tanggal 13 Januari 2015;

Menimbang, bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 11 Februari 2015, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Tergugat II dan I/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I:

1. Bahwa pada tanggal 6 November 2014, Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat II telah diberitahukan Putusan Pengadilan Tinggi DKI tanggal 4 Agustus 2014 Nomor 285/PDT/2014/PT DKI *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst, sesuai dengan Relas Pemberitahuan Isi Putusan tanggal 6 November 2014 (foto copy terlampir);
2. Bahwa pada tanggal 17 November 2014, Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat II telah menyatakan kasasi atas Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 4 Agustus 2014 Nomor 285/PDT/2014/PT DKI, *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst, sesuai dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 134/Srt.Pdt.Kas/2014/PN Jkt Pst, *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst,;
3. Bahwa Pemohon Kasasi/Tergugat II dengan ini menyatakan sangat keberatan dan tidak sependapat sama sekali dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 4 Agustus 2014 Nomor 285/PDT/2014/PT DKI *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/PN jkt. Pst. dalam perkara

Halaman 15 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Sally Singgih, dan Kawan-kawan sebagai Para Tergugat/sekarang Pemohon kasasi melawan Ali Haris dan Kawan-kawan sebagai Penggugat/sekarang Termohon Kasasi, yang amarnya berbunyi:

Mengadili:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat I tersebut;
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 378/Pdt.G/2012 tanggal 18 Juni 2013 yang dimohonkan banding tersebut;
 - Menghukum Para Pembanding semula Tergugat II dan Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
4. Bahwa alasan hukum permohonan kasasi ini oleh Pemohon kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 4 Agustus 2014 Nomor 285/PDT/2014/PT DKI *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst, adalah sebagai berikut:
- Berdasarkan Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009:
- a. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (*Judex Facti*) telah melakukan kesalahan dalam penerapan hukum atau telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;
 - b. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (*Judex Facti*) telah melakukan pelanggaran hukum dan kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh undang-undang;
5. Bahwa Pemohon kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat II dalam perkara ini tetap pada dalil-dalilnya pada peradilan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan pada peradilan banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;
6. Bahwa karena itu, Majelis Hakim Kasasi Mahkamah Agung wajib membatalkan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanggal 4 Agustus 2014, Nomor 285/PDT/2014/PT DKI *juncto* Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst, dan menyatakan menolak gugatan Penggugat yang tidak berdasarkan hukum;

A. Ketentuan hukum yang tidak diterapkan oleh *Judex Facti*;

Bahwa Putusan *Judex Facti* yang menguatkan begitu saja Putusan Pengadilan tingkat pertama, telah tidak menerapkan ketentuan hukum sebagaimana mestinya, sebagai berikut:

1. Ketentuan Agraria (Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-

Halaman 16 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

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)



Pokok Agraria) mengenai kepemilikan tanah dan bangunan;

Pasal 35 menyebutkan:

Ayat (1) dan ayat (2) Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan -bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk waktu 20 tahun;

Ayat (2). Hak Guna bangunan (HGB) dapat beralih dan dialihkan ke pada pihak lain;

2. Ketentuan Sewa Menyewa menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Sewa Menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya;

Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

Si Penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa;

Pasal 1570 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

"Jika Sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berkahir demi hukum, apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya suatu pemberhentian untuk itu";

3. Ketentuan Sewa Menyewa Menurut Peraturan Perumahan;

3.1. Bahwa Menurut Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan dalam pasal 4 ayat (2) disebutkan sebagai berikut:

Hubungan Sewa Menyewa perumahan ditimbulkan oleh:

- Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;
- Adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah;

Dalam penjelasan pasal ini disebutkan bahwa:

- Pada prinsipnya hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan adanya persetujuan yang tegas antara Pihak Pemilik dengan Penyewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Untuk memudahkan pembuktian mengenai hak dan kewajiban pemilik dan penyewa, setiap hubungan sewa menyewa perumahan dimaksud, sebaiknya dibuat secara tertulis;

3.2. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, menyebutkan sebagai berikut:

- a. Penghuni rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa yang mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa (Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2);
- b. Apabila jangka waktu sewa menyewa telah berakhir, penyewa wajib mengembalikan rumah pemilik dalam keadaan baik dan kosong dari penghunian (Pasal 8 ayat 3);
- c. Penyewa wajib mentaati batas waktu sewa sesuai dengan yang diperjanjikan (Pasal 10 ayat 1);
- d. Dalam penyewa tidak bersedia meninggalkan atau mengosongkan rumah yang disewa sesuai dengan batas waktu yang disepakati dalam perjanjian, penghunian dinyatakan tidak sah atau tanpa hak (Pasal 10 ayat 2);
- e. Apabila rumah yang disewakan sama sekali musnah selama jangka waktu sewa menyewa, maka hubungan sewa menyewa dinyatakan berakhir (Pasal 12 ayat 1);

4. Surat Izin Perumahan (SIP) Menurut Peraturan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 disebutkan sebagai berikut:

Pasal 7 ayat 3: Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan, menciptakan hubungan sewa menyewa antara pemegang surat izin dan pemegang hak atas kepemilikan perumahan yang bersangkutan setelah pemegang surat izin tersebut menempati, memakai dan menggunakan sebagian atau seluruh perumahan yang bersangkutan;

Pasal 8: Surat izin perumahan menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (*van rechtswege*), apabila:

- a. Jangka waktu yang ditentukan telah berakhir;
- b. Syarat-syarat yang ditentukan dalam surat izin tersebut tidak dipenuhi oleh pemegangnya sebagaimana mestinya.
- c. Pemegang surat izin telah meninggal atau tidak memakai/menempati perumahan yang bersangkutan secara nyata-nyata selama jangka waktu 3 (tiga) bulan terus menerus, tanpa mendapat izin dari Kepala Dinas

Halaman 18 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

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)



Perumahan;

5. Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Negara Nomor PER - 02/MBU/2010 (vide bukti P-9) , yang menyatakan sebagai berikut:

Dalam pasal 6 disebutkan bahwa:

Penjualan dapat dilakukan dengan cara penawaran umum, penawaran terbatas dan penunjukan langsung;

Dalam Pasal 9 disebutkan bahwa:

Penjualan melalui penunjukan langsung dapat dilakukan apabila memenuhi salah satu dari persyaratan sebagai berikut:

Butir c. terdapat keadaan tertentu yang menyebabkan aktiva tetap hanya dapat dijual kepada satu pihak tertentu dan tidak memungkinkan dijual ke pihak lain;

Butir d. Rumah dinas dijual kepada penghuni sah (apabila sudah ditetapkan untuk dijual kepada penghuni sah);

Selain dari pada itu bahwa penjualan asset tersebut adalah melalui persetujuan Menteri Negara BUMN sebagai satu-satunya pemegang saham PT Asuransi Jiwasraya (Tergugat I) dan pemilik asset, sehingga penjualan tersebut adalah sah demi hukum;

- B. Tergugat I sebagai pemegang hak yang sah dan otentik atas tanah dan bangunan dan peralihan hak yang sah;

1. Bahwa Turut Termohon Kasasi I/Tergugat I sebagai Badan Usaha Milik Negara adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Tanah dan Bangunan yang didirikan dan terletak di dan setempat disebut jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sesuai dengan tanda bukti Hak yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1126, tanggal 19 Desember 1994 (bukti T II-1, T II-2, T II-3, T II-4);

Bahwa berdasarkan Pasal 35 Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, maka Tergugat I satu-satunya pihak yang punya hak atas tanah dan bangunan sesuai tanda bukti hak, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1126, tanggal 19 Desember 1994 (bukti T-II- 1). Tergugat I sebagai pemegang HGB sebagai tanda bukti hak, melekat padanya hak-hak lainnya seperti hak untuk menjual, hak untuk menyewakan, menjaminkan dan sebagainya. Hal ini menimbulkan konsekwensi hukum bahwa:

- a. Pihak lain, *in casu*, Dinas Perumahan DKI Jakarta (Turut Tergugat I), tidak lagi berhak menyewakan tanah dan bangunan dimaksud, karena sudah dimiliki oleh Tergugat I secara resmi dan sah, tanpa ada persetujuan tertulis dari Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Pengeluaran SIP (Surat Izin Perumahan) oleh Dinas Perumahan kepada pihak lain, *in casu*, Penggugat (Ali Haris) adalah suatu perbuatan melawan hukum, yang melanggar hak subjektif Tergugat I dan SIP itu adalah batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa Tergugat I sudah menjual Tanah dan bangunan itu kepada Termohon Kasasi/Tergugat I secara sah yang dilakukan pada tanggal 27 April 2011 antara pihak Tergugat I sebagai penjual dan selaku pemilik tanah dan bangunan dengan pihak Pemohon Kasasi/Tergugat II, hal itu dibuktikan dengan di buatnya Akta Jual Beli Nomor 10/2011, tanggal 27 April 2011 antara PT Asuransi Jiwasraya (Tergugat I) dan Ny. Sally Singgih (Pemohon Kasasi/Tergugat II) dihadapan Sukawati Sumadi, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (bukti T II-2 dan T-II-3);
3. Bahwa peralihan hak/jual beli antara Tergugat I dengan Pemohon Kasasi/Tergugat II adalah sah sesuai dengan prosedur hukum yang mesti diturut, karena telah ada persetujuan dari pemegang saham, yaitu persetujuan dari Kementerian Negara Badan Usaha Milik Negara sebagai satu-satunya pemegang saham dari Tergugat I, sesuai dengan Surat Nomor S-B1/MBU.S/2006, tanggal 28 April 2006 (bukti T II-4, *vide* bukti T 1-9);
4. Bahwa oleh karena itu, terbukti bahwa Jual Beli antara Tergugat I dan Pembanding/Tergugat II adalah sah dan tidak cacat hukum, sehingga tidak ada unsur melawan hukum, apalagi melanggar hak subjektif Termohon Kasasi/Penggugat, sedangkan Tergugat II adalah pembeli yang berikhtikad baik yang menurut hukum wajib dilindungi;
- C. Tergugat I sebagai pemilik bangunan yang otentik dan sah adalah satu-satunya pihak yang berhak menyewakan rumah/bangunan;
1. Bahwa berdasarkan Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan, Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, disebutkan bahwa setiap penghunian atas rumah dan atau bangunan oleh pihak yang bukan pemilik wajib memenuhi syarat-syarat hukum sebagai berikut:
 - a. Hubungan hukum didasarkan atas perjanjian sewa menyewa secara tertulis yang mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, dimana pemilik bangunan sebagai pihak yang menyewakan dan pihak yang menghuni bangunan sebagai pihak penyewa;

Halaman 20 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

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)



- b. Hubungan sewa menyewa perumahan terjadi bila ada persetujuan dari pemilik rumah atau bangunan;
- c. Perjanjian sewa menyewa mengatur hak dan kewajiban masing-masing pihak, jangka waktu dan besarnya harga sewa;
2. Oleh karena itu, berdasarkan hukum, maka sejak tahun 1994, berdasarkan bukti hak, Tergugat I adalah satu-satunya pihak yang mempunyai hak untuk menyewakan bangunan yang terletak di Jalan Rasamala tanah dan bangunan yang didirikan dan terletak di dan setempat disebut jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sesuai dengan tanda bukti hak, yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 1126, tanggal 19 Desember 1994;
- Karena itu, pengeluaran SIP untuk penghunian rumah/bangunan dimaksud yang dikeluarkan atas Ali Haris dengan SIP Nomor TS. 1.03/00001/10.12 tertanggal 23 Oktober 2009 adalah tidak sah serta tidak lagi relevan dan melanggar hak subjektif dari Pembanding/Tergugat II atau dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- D. Termohon Kasasi/Penggugat tidak punya hubungan hukum Dengan tanah dan bangunan;
1. Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menghuni rumah/bangunan dimaksud;

Bahwa sekiranya benar Dinas Perumahan DKI Jakarta (Turut Tergugat I), *quod non*, masih berhak mengeluarkan Surat Izin Perumahan (SIP), maka SIP yang dikeluarkan untuk saudara Ali Haris, yaitu: Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00001/10.12 tertanggal 23 Oktober 2009 dan telah berakhir pada tanggal 23 Oktober 2012 adalah bertentangan dengan Pasal 7 ayat 3, pasal 8 Peraturan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 7 tahun 1971, karena fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- a. Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menghuni, menempati dan menggunakan atau tinggal di rumah atau bangunan terletak di dan setempat disebut jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;
- Pasal 7 ayat 3 Peraturan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 menyatakan: Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan, menciptakan hubungan sewa menyewa antara pemegang surat izin dan pemegang hak atas kepemilikan perumahan yang bersangkutan setelah pemegang surat izin tersebut menempati, memakai dan menggunakan sebagian atau seluruh perumahan yang bersangkutan.



- b. Termohon Kasasi/Penggugat tidak terbukti pernah membayar harga sewa kepada pemilik bangunan, yaitu: Tergugat I dan karena itu Penggugat tidak punya bukti pembayaran. Hal ini melanggar ketentuan hukum sewa menyewa perumahan sebagaimana tersebut di atas;

Pasal 1548 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Sewa Menyewa ialah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan itu disanggupi pembayarannya;

Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik menyebutkan sebagai berikut:

- a. Penghuni Rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa yang mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa (Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2);
- c. Kalau benar, *quod non*, Termohon Kasasi/Penggugat mengoper hak Sewa dari pihak lain, yaitu dari Maureen Mawengkan, selain tidak ada buktinya, juga melanggar ketentuan Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan:
- Si Penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa;
- d. Sekiranya benar, *quod non*, SIP milik Termohon Kasasi/Penggugat, namun telah berakhir tanggal 23 Oktober 2012, maka SIP tersebut telah gugur demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga Termohon Kasasi/Penggugat tidak lagi mempunyai kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan tuntutan hukum atas rumah/bangunan dimaksud;
- Pasal 8 Peraturan Pemerintah DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 menyatakan: Surat Izin Perumahan (SIP) menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (*van rechtswege*), apabila:
- a. jangka waktu yang ditentukan telah berakhir;

Note: SIP milik termohon Kasasi/Penggugat berakhir tanggal 23



Oktober 2012;

- b. Syarat-syarat yang ditentukan dalam surat izin tersebut tidak dipenuhi oleh pemegangnya sebagaimana mestinya;

Note: Termohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menghuni rumah atau bangunan dan tidak pernah membayar uang sewa kepada pemilik bangunan, *in casu* Tergugat I;

Oleh karena itu, pengeluaran SIP untuk Termohon Kasasi/Penggugat dengan SIP Nomor TS. 1.03/00001/10.12 tertanggal 23 Oktober 2009 adalah tidak sah atau dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

2. Terbanding/Penggugat (Ali Haris) tidak punya Perjanjian Sewa Menyewa dengan Pemilik Rumah/Bangunan (PT Asuransi Jiwasraya (persero);

- 2.1. Bahwa telah terbukti bahwa Terbanding/Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya bukti tentang hubungan sewa menyewa dengan pemilik rumah/bangunan dimaksud (Tergugat I maupun Tergugat II), sehingga dalil Penggugat sebagai penyewa adalah tidak benar atau Penggugat telah berbohong, hal ini sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan dalam Pasal 4 ayat (2) disebutkan sebagai berikut:

Hubungan Sewa Menyewa perumahan ditimbulkan oleh:

- a. Adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa;
 - b. Adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah;
- 2.2. Bahwa sekiranya benar, SIP sebagai bukti Penggugat menyewa bangunan dimaksud, *quod non*, maka SIP tersebut batal demi hukum, karena SIP diberikan oleh Dinas Perumahan (Turut Tergugat I) kepada orang yang tidak berhak, karena tidak pernah menghuni atau tinggal di rumah/bangunan itu. Seseorang sebelum memperoleh SIP terlebih dahulu memenuhi syarat yaitu telah pernah sebagai penghuni atau tinggal di rumah/bangunan tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 7 ayat 3 Peraturan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 7 Tahun 1971 menyatakan:

Surat Izin Perumahan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Perumahan, menciptakan hubungan sewa menyewa antara pemegang Surat izin dan pemegang hak atas pemilihan perumahan yang bersangkutan setelah



pemegang surat izin tersebut menempati, memakai dan menggunakan sebagian atau seluruh perumahan yang bersangkutan.

2.3. Bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik menyebutkan sebagai berikut:

- a. Penghuni Rumah dengan cara sewa-menyewa didasarkan kepada suatu perjanjian tertulis antara pemilik dan penyewa yang mencantumkan ketentuan mengenai hak dan kewajiban, jangka waktu sewa dan besarnya harga sewa (Pasal 4 ayat 1 dan ayat 2);
- b. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, klaim Penggugat sebagai penghuni rumah tanpa perjanjian sewa menyewa dengan Tergugat I adalah penghuni liar yang tidak sah dan melawan hak subjektif Tergugat I dan Tergugat II atau dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;
- c. Bahwa juga sudah terbukti, Penggugat mendalilkan bahwa SIP yang dimiliki oleh Penggugat sebagai bukti adanya hubungan sewa menyewa, *quod non*, berkaitan dengan rumah Nomor Indeks: 0253 yang sudah musnah, sehingga dengan musnahnya rumah, maka SIP dimaksud sekiranya benar sebagai dasar sewa menyewa, *quod non*, dengan sendirinya SIP menjadi gugur, sesuai dengan Peraturan Pemerintah (PP) RI Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik menyebutkan sebagai berikut:
Apabila rumah yang disewakan sama sekali musnah selama jangka waktu sewa menyewa, maka hubungan sewa menyewa dinyatakan berakhir (Pasal 12 ayat 1);

3. Masalah SIP atas nama Penggugat;

- 3.1. Bahwa telah Terbukti sebagai pemegang Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00001/10.12 tertanggal 23 Oktober 2009 dan telah berakhir pada tanggal 23 Oktober 2012, sehingga SIP milik Termohon Kasasi/Penggugat tersebut sudah tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga Penggugat telah kehilangan hak untuk mengajukan tuntutan secara hukum;
- 3.2. Suatu keganjilan yang tidak masuk akal, karena Termohon Kasasi/Penggugat mendalilkan bahwa ia memperoleh peralihan dari Maureen Mewengkang, tetapi kenapa SIP atas nama Maureen Mewengkang masih berlaku pada saat keluarnya SIP ke -2 atas nama Ali Haris yang diperoleh dari Turut Tergugat I (Dinas Perumahan DKI Jakarta).



Bukankah secara otomatis, SIP tersebut batal demi hukum, karena tidak mungkin satu rumah mempunyai dua SIP (tumpang-tindih atau ganda), selain SIP tersebut dikeluarkan secara tidak sah atau melawan hukum;

Catatan:

SIP atas nama Maureen Mewengkang terbit pada tanggal 7 Maret 2007 dan telah berakhir pada tanggal 7 Maret 2010;

SIP atas nama Termohon Kasasi/Penggugat terbit pada tanggal 23 Oktober 2009 dan telah berakhir tanggal 23 Oktober 2012;

Seperti yang telah diuraikan diatas dengan jelas bahwa banyak kejanggalan/keanehan di dalam proses penerbitan kedua SIP dimaksud dan jelas kelihatan adanya permainan atau akal-akalan, sehingga kedua SIP dimaksud dikeluarkan dengan melawan hukum yang mana akibatnya batal demi hukum atau menjadi tidak sah;

3.3. Bahwa telah terbukti bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 55 Tahun 1981 Pasal 4 ayat 2, sebagai konsekwensi atau akibat hukumnya, maka SIP Nomor TS.1.03/00001/10.12 yang dipegang atau dimiliki oleh Penggugat adalah tidak relevan dijadikan sebagai bukti adanya sewa-menyewa atas rumah atau bangunan dimaksud karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Termohon Kasasi/Penggugat terbukti tidak pernah menghuni bangunan dimaksud, sedangkan syarat dikekluarkannya suatu SIP adalah yang bersangkutan pernah menghuni atau tinggal di rumah/bangunan dimaksud;
- b. Penggugat tidak pernah membayar uang sewa kepada pemilik bangunan (Tergugat I). Uang sewa adalah kewajiban Penyewa yang harus dibayar kepada Pemilik bangunan;
- c. Adanya dua SIP atas satu rumah/bangunan, sehingga tidak menimbulkan kepastian hukum;

Karena SIP dimaksud pengeluarannya tidak dilandasi dengan adanya Perjanjian Sewa Menyewa dengan pihak Tergugat I (PT Asuransi Jiwasraya (Persero) sebagai pemilik yang sah;

E. Hak sewa tidak dapat diperjualbelikan;

1. Bahwa telah terbukti bahwa Penggugat mendalilkan SIP milik Terbanding/ Penggugat Nomor TS.1.03/000001/03.10 berasal dari peralihan Surat Izin Perumahan (SIP) pada tahun 2007 dengan SIP Nomor TS1.03/00001/03.10 tertanggal 7 Maret 2007 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta atas nama Maureen Mewengkang yang hanya menghuni satu bagian saja



atau salah satu penghuni saja dari semua bagian rumah (bangunan-bangunan) yang dihuni oleh beberapa penghuni, namun Penggugat tidak dapat membuktikan adanya peralihan SIP dimaksud, kapan peralihan hak itu terjadi, apakah dengan Jual Beli dan apakah ada persetujuan dari Tergugat I ?. Kenapa dokumen tersebut disembunyikan dan tidak diberikan ke persidangan dalam kasus ini?. Apa bentuk dan substansi serta legalitas kesepakatan/Perjanjian antara Maureen Mewengkan dengan Ali Haris (Terbanding/Penggugat)?;

2. Bahwa peralihan/pengoperan hak sewa adalah perbuatan melawan hukum atau melanggar Pasal 1559 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menyatakan:

Si Penyewa, jika kepadanya tidak telah diperizinkan, tidak diperbolehkan mengulang sewakan barang yang disewanya, maupun melepaskan sewanya kepada orang lain, atas ancaman Pembatalan persetujuan sewa dan penggantian biaya, rugi dan bunga, sedangkan pihak yang menyewakan, setelah pembatalan itu, tidak diwajibkan mentaati persetujuannya ulang sewa;

F. Tuntutan ganti rugi yang tidak berdasarkan hukum dan tidak sah;

1. Bahwa tuntutan Termohon kasasi/Penggugat adalah tidak benar, ganjil dan melawan hukum, karena:
 - a. Penggugat tidak pernah menghuni/menempati rumah/bangunan itu;
 - b. Penggugat tidak punya hubungan sewa menyewa atas rumah/bangunan itu;
 - c. Penggugat memiliki SIP yang tidak sah dan batal demi hukum, karena syarat-syarat SIP dilanggar oleh Penggugat, dimana Penggugat tidak pernah menghuni rumah/bangunan dimaksud serta Penggugat tidak terbukti pernah membayar harga sewa bangunan;
 - d. Peralihan hak sewa dari Maureen Mewengkang ke Penggugat adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum;
2. Bahwa telah terjadi kekeliruan yang sangat fatal dalam diktum Putusan Pengadilan Tingkat Pertama, yang dikuatkan Pengadilan Banding, sehingga putusan itu, wajib dinyatakan batal demi hukum. Kekeliruan mana dapat dijelaskan sebagai berikut:
 - a. Bertentangan antara pertimbangan hukum dan diktum *petitum* putusan;
Bahwa dalam *petitum* butir 3 pokok perkara disebutkan:
"Menghukum Tergugat II memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp1.350.000.000,00 (satu miliar tiga ratus lima puluh juta rupiah)";
Sedangkan pada halaman 56 pertimbangan hukum putusan disebutkan:



"Menimbang, bahwa dalam hal ini Majelis akan mengambil patokan harga tengah-tengah yaitu Rp5.000.000,00 per meter persegi dengan mengkalikannya dengan luas bangunan semula, yaitu 150 m², sehingga ganti rugi atas pembongkaran bangunan Penggugat tersebut sebesar Rp750.000.000,00";

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-13 diperoleh kesimpulan, Penggugat telah membayar uang jasa Pengacara Rp385.000.000,00, oleh karena itu adalah pantas dimintakan penggantianannya kepada Tergugat II";

Menimbang, bahwa dari uraian diatas, maka *petitum* 3 hanya dikabulkan sebagian yaitu Tergugat II dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp750.000.000,00 + Rp385.000.000,00 = Rp1.135.000.000,00;

Kalau angka rupiah itu dijumlahkan: Rp750.000.000,00 ditambah Rp385.000.000,00 = Rp1.135.000.000,00;

Jadi keliru diktum putusan butir 3 yang menyebutkan angka Rp1.350.000.000,00, sedangkan pertimbangan hukum hanya menyebutkan angka Rp1.135.000.000,00;

- b. Juga tidak jelas apa dasar pertimbangan Majelis Hakim yang menetapkan harga ganti rugi sebesar Rp5.000.000,00? dan apa haknya Terbanding/ Penggugat yang tidak jelas identitas dan status hukumnya dalam perkara ini untuk mendapatkan ganti rugi. Sedangkan jelas bahwa bangunan-bangunan beserta tanah di Jalan Rasamala Nomor 1, Menteng, Gondangdia, Jakarta Pusat dimaksud adalah milik Tergugat I (PT Asuransi Jiwasraya (Persero/BUMN) yang telah dijual secara sah kepada Pembanding/Tergugat II melalui persetujuan Menteri Negara BUMN yang mana adalah satu-satunya pemegang saham dari Tergugat I tersebut;
3. Bahwa telah terbukti bahwa Penggugat mendalilkan SIP milik Terbanding/ Penggugat Nomor Ts.1.03/000001/03.10 berasal dari peralihan Surat Izin Perumahan (SIP) pada tahun 2007 dengan SIP Nomor TS1.03/00001/03.10 tertanggal 7 Maret 2007 yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta atas nama Maureen Mewengkan yang hanya menghuni satu bagian saja atau salah satu penghuni saja dari semua bagian rumah (bangunan-bangunan) yang dihuni oleh beberapa penghuni, namun Terbanding/ Penggugat tidak dapat membuktikan adanya peralihan SIP dimaksud, kapan peralihan hak itu terjadi, apakah dengan jual beli dan apakah ada persetujuan dari Tergugat 1?. Kenapa dokumen tersebut disembunyikan dan tidak



diberikan ke persidangan dalam kasus ini?. Apa bentuk dan substansi serta legalitas kesepakatan/Perjanjian antara Maureen Mewengkan dengan Ali Haris (Terbanding/Penggugat)?;

4. Bahwa oleh karena itu, sekiranya Penggugat punya hak menuntut ganti rugi, *quod non*, maka tuntutan ganti rugi Penggugat yang meliputi harga Tanah dan semua rumah/bangunan yang disebut oleh Penggugat sebagai kerugian materiil sejumlah Rp9.973.249.750,00 adalah mengada-ada, berlebih-lebihan atau tanpa dasar hukum atau alas hak serta telah melawan hukum. Sedangkan Penggugat hanya menuntut hak sewa atas rumah (sebagian saja) yang pernah dihuni oleh Maureen Mewengkang dan hak sewa itu tidak meliputi semua bangunan/rumah dan tanah. Karena itu, tuntutan ganti rugi dimaksud wajib di tolak oleh Majelis Hakim;

G. Permohonan Sita Jaminan;

Bahwa telah terbukti berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, terbukti bahwa tidak benar dan tidak beralasan permohonan sita jaminan oleh Penggugat atas rumah setempat disebut jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat (tanah dan bangunan), karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan rumah/bangunan dimaksud, Penggugat tidak terbukti sebagai penyewa yang sah atas rumah/bangunan dimaksud, sehingga tidak berhak menuntut ganti rugi apapun kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II. Oleh karena itu, permohonan sita jaminan oleh Penggugat wajib ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi II:

Dalam Eksepsi:

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berkompotensi untuk menyatakan SHGB Nomor 1126/Gondangdia batal demi hukum/cacat hukum/tidak sah menurut hukum;

1. Bahwa Pemohon Kasasi menolak dengan tegas Putusan *Judex Facti* yang menyatakan SHGB Nomor 1126/Gondangdia batal demi hukum sebagaimana dipertimbangkan pada halaman 58 yang dikutip berikut:

Menimbang, bahwa memperhatikan pula ketentuan Pasal II angka 13 Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Asuransi Jiwasraya tentang persetujuan RUPS untuk mengalihkan kekayaan perseroan diketahui ternyata Tergugat I/PT Asuransi Jiwasraya (Persero) tidak belum mendapatkan persetujuan RUPS dalam mengalihkan kekayaan berupa bangunan dan tanah di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat kepada Tergugat II,



untuk itu tuntutan agar menyatakan batal dan cacat hukum jual di Jalan Rasamala Nomor I Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat serta SHGB Nomor 1126/Gondangdia dinyatakan batal demi hukum patut untuk dikabulkan;

2. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berkompetensi untuk memutuskan suatu Sertipikat HGB Nomor 1126/Gondangdia batal demi hukum karena pembatalan suatu Sertipikat HGB merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kompetensi dari Pengadilan Negeri;
3. Bahwa SHGB Nomor 1126/Gondangdia atas nama Pemohon Kasasi merupakan Keputusan Tata Usaha Negara (*beschikking*) yang diterbitkan oleh Pejabat TUN dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sehingga berdasarkan Pasal 1 angka 9 Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, suatu sengketa atas keputusan tata usaha negara merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) sehingga yang berhak menyatakan suatu sertipikat hak atas tanah batal atau sah secara hukum adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Dengan demikian, nyata dan jelas Majelis Hakim telah salah dalam menerapkan hukum dan melanggar undang-undang;
4. Bahwa hal tersebut di atas didukung dengan yurisprudensi sebagai berikut:
 - a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1198 K/Sip/1973, tertanggal 6 Januari 1976 yang menyatakan karena pengeluaran sertipikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi;
 - b. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 321 K/Sip/1978 tertanggal 31 Januari 1981 yang menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain;
5. Bahwa Putusan *Judex Facti* telah memutus suatu hal yang bukan merupakan kompetensi Pengadilan Negeri dan telah bertentangan dengan penerapan hukum dan yurisprudensi, maka demi terciptanya kepastian dan keadilan hukum, kami mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi Yang Terhormat untuk membatalkan Putusan Pengadilan pada tingkat pertama maupun tingkat banding;

Dalam Pokok Perkara:

- A. Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru atas penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mohon apa yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi dianggap menjadi satu kesatuan yang utuh dan tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara;
2. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang keliru atas penerapan unsur-unsur PMH yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sebagaimana dipertimbangkan dalam halaman 55 sebagai berikut:

Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan doktrin hukum yang berlaku dalam Undang-Undang Agraria adalah adil apabila Tergugat I akan mengalihkan tanah *a quo*, terlebih dahulu harus ditawarkan kepada pihak yang menghuni tanah *a quo*;

Menimbang, bahwa ternyata Tergugat I telah mengalihkan tanah yang sedang berada dalam penguasaan Penggugat, kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan, seizin dan tanpa memberikan ganti rugi pelepasan hak kepada Penggugat serta tanpa menawarkan terlebih dahulu kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan di atas, kemudian bangunan milik Penggugat yang ada di atas tanah *a quo* telah dirobohkan oleh Tergugat II tanpa seizin Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Majelis berpendapat Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatur sebagai berikut:
"Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian";
4. Bahwa pada poin 1 di atas, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum, namun Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwasanya tidak ada kerugian yang diderita oleh Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) akibat jual beli yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II);
5. Bahwa hal ini jelas menunjukkan kekeliruan Majelis Hakim dalam menerapkan unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata karena dalam fakta-fakta persidangan tidak diketemukan adanya bukti-bukti yang menjelaskan terjadinya kerugian yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I). Dengan demikian, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) tidak dapat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 30 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

Disclaimer

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



6. Oleh karena putusan *a quo* telah keliru dan salah dalam menerapkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, maka Pemohon Kasasi mohon kepada Majelis Hakim Tingkat Kasasi Yang Terhormat untuk membatalkan Putusan *Judex Facti*;
- B. Majelis Hakim telah melakukan kekhilafan karena menggunakan alat bukti berupa Surat Izin Perumahan (SIP) milik Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) sebagai tanda bukti hak atas tanah, mengesampingkan Sertipikat Milik Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I);
7. Bahwa dalam pertimbangannya pada halaman 53 - 54, Majelis Hakim menyatakan bahwasanya:
"Satu-satunya tanda bukti hak yang dimiliki oleh pihak yang menguasai tanah tersebut hanya SIP tersebut";
8. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim di atas menyebutkan bahwa SIP merupakan satu-satunya tanda bukti hak Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat), akan tetapi, dalam pertimbangan tersebut tidak menjelaskan tanda bukti hak apa yang dimaksud oleh Majelis Hakim sehingga hal ini menunjukkan keragu-raguan dan ketidakkonsistenan Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan;
9. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) adalah pemilik hak guna bangunan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1, RT 06 RW 04, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1126/Gondangdia tertanggal 19 Desember 1994 sebelum akhirnya dibeli oleh Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat II) melalui proses jual beli yang sah;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 19 (2) huruf (c) UUPA *juncto* Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pada intinya, kepemilikan seseorang atas tanah dapat dibuktikan dengan suatu sertipikat yang merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah
11. Bahwa dalam seluruh ketentuan peraturan Agraria manapun, sertipikat merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah yang paling kuat, bukan Surat Izin Perumahan (SEP) sebagaimana menjadi dasar diajukannya gugatan oleh Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat). Dengan demikian, penggunaan alat bukti SIP baik atas nama Maureen Mawengkang maupun SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) oleh Majelis Hakim dalam pertimbangannya sebagai tanda bukti hak kepemilikan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) atas tanah adalah suatu kekhilafan yang nyata dan bertentangan dengan ketentuan peraturan Agraria manapun.



C. Majelis Hakim tidak mempertimbangkan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) tidak SAH karena Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) telah mengajukan pemblokiran terhadap SIP atas nama Maureen Mawengkang, sedangkan SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) baru diterbitkan \pm 8 bulan setelah pemblokiran tersebut;

12. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) telah mengajukan Surat Nomor 221/Jiwasraya/IN/0209 tertanggal 5 Februari 2009 kepada Kepala Dinas Perumahan DKI Jakarta perihal Pemblokiran Surat Izin Perumahan Nomor TS1.03/00001/03.10 atas nama Maureen Mawengkang terhadap tanah dan bangunan *a quo*;

13. Bahwa selanjutnya SIP Nomor TS. 1.03/0001/10.12 tertanggal 23 Oktober 2009 atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta atas dasar telah terjadinya peralihan SIP atas nama Maureen Mawengkang kepada Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat);

14. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan fakta-fakta dalam persidangan yang telah diuraikan di atas karena Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) telah melakukan pemblokiran atas SEP atas nama Maureen Mawengkang pada tanggal 5 Februari 2009, sedangkan SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) baru diterbitkan oleh Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta pada tanggal 23 Oktober 2009 atau \pm 8 bulan setelah SIP atas nama Maureen Mawengkang dilakukan pemblokiran;

15. Bahwa berdasarkan Pasal 1572 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut:

“Jika pihak yang satu telah memberitahukan kepada pihak yang lainnya bahwa ia hendak menghentikan sewanya, maka si penyewa, meskipun ia tetap menikmati barangnya, tidak dapat memajukan tentang adanya suatu penyewaan ulang secara diam-diam”;

16. Bahwa berdasarkan pasal tersebut, Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) tidak dapat memiliki hak sewa atau bentuk hak penghunian lainnya lagi atas dasar SIP tersebut karena Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) telah mengajukan pemblokiran/penghentian sewa kepada Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta dan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) tidak pernah memberikan persetujuan maupun izin sewa kepada Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat), sehingga jelas bahwasanya SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) cacat hukum dan tidak sah;



17. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan di atas, Majelis Hakim telah lalai dan tidak cermat dalam mempertimbangkan alat bukti SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) maupun fakta-fakta yang telah diuraikan dalam persidangan baik di tingkat pertama maupun banding;

- SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) tidak pernah mendapat persetujuan ataupun izin dari Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) sebagai pemilik sah atas tanah dan bangunan di Jalan Rasamala Nomor 1 Jakarta Pusat;

18. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan yang keliru dan salah dalam menerapkan sumber-sumber hukum pemberian SIP pada halaman 52-54, yaitu:

Menimbang bahwa sumber hukum dari pemberian Surat Izin Perumahan (SIP) atas suatu hunian adalah:

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 17 Tahun 1963 Pasal 5 yang menyatakan semua perumahan yang pemakaiannya sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Pokok-pokok Perumahan, menggunakan surat izin perumahan dari kantor urusan perumahan setempat yang untuk sementara waktu dikuasai kepala daerah;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang Hubungan Sewa Menyewa Perumahan yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 Pasal 4 ayat 2 huruf b yang menyatakan hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa, adanya Surat Izin Perumahan (SIP) mengenai penggunaan perumahan yang masih dikuasai oleh Kepala Daerah;
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 Pasal 23 *juncto* Pasal 24 pada pokoknya menyatakan penguasaan perumahan berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) tetap berlaku atas dasar perijinan tersebut, walaupun peraturan sebelumnya telah dinyatakan tidak berlaku lagi;

Menimbang bahwa peraturan tersebut tidak mengatur apakah Surat Izin Perumahan (SIP) dapat diwariskan atau dialihkan haknya;

19. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim di atas keliru karena pemberian Surat Izin Perumahan (SIP) atas suatu hunian dapat dinyatakan sah apabila ada persetujuan atau izin dari pemilik tanah dan bangunan, sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik;

20. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan perihal SIP yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta atas nama Termohon Kasasi I



(dahulu Penggugat) adalah cacat hukum, karena semenjak SIP atas nama Maureen Mawengkang dilakukan pemblokiran, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) tidak pernah memberikan persetujuan ataupun izin selaku pemilik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 Jakarta Pusat kepada Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat);

21. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan tidak adanya pengaturan sewa menyewa hunian atau bentuk hak penghunian lainnya, termasuk SIP, adalah kekeliruan, karena pengaturan mengenai pengalihan sewa menyewa maupun bentuk hak penghunian lainnya telah diatur dalam Pasal 9 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, yang dikutip berikut:

"Penyewa dengan cara apapun dilarang menyewakan kembali dan atau memindahkan hak penghunian atas rumah yang disewanya kepada pihak ketiga tanpa izin tertulis dari pemilik";

22. Bahwa Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan mengenai tidak diaturnya pengalihan SIP merupakan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan fakta hukum, karena pengalihan hak sewa maupun bentuk hak penghunian lainnya atas tanah dan bangunan *a quo* tidak dapat dilakukan tanpa izin atau persetujuan dari Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) selaku pemilik tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan Pasal 9 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tersebut;

- Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 Jakarta Pusat tersebut bukan milik orang tua Maureen Mawengkang melainkan milik N.V. Levensverzekering Mij. Nillmij (sekarang PT Asuransi Jiwasraya (Persero)/Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I));

23. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga memberikan pertimbangan yang keliru dan bertentangan dengan fakta-fakta persidangan sebagaimana dikutip dalam halaman 52 dan 54, yaitu:

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, keluarga Maureen Mawengkang telah menguasai tanah tersebut sejak tahun 1963, lebih dahulu daripada Tergugat I;

Menimbang bahwa dari uraian di atas dapat ditarik kesimpulan, yang pertama menguasai "... atas tanah dan bangunan (hunian) *a quo* adalah orang tua Maureen...";

24. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim mengenai yang pertama kali menguasai tanah dan bangunan *a quo* adalah orang tua Maureen Mawengkang merupakan kekeliruan karena pada fakta persidangan telah dijelaskan bahwasanya tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat merupakan milik N.V. Levensverzekering Mij. Nillmij yang kemudian telah dinasionalisasi oleh Pemerintah RI menjadi PN Asuransi Jiwa Eka Sedjahtera dan terakhir berubah nama menjadi PT Asuransi Jiwasraya (Persero), bukan milik orang tua Maureen Mawengkang;

25. Bahwa dari uraian di atas menunjukkan kesalahan Majelis Hakim dalam mempertimbangkan fakta-fakta di persidangan yang nyata dan jelas bukan milik orang tua Maureen Mawengkang, melainkan milik N.V. Levensverzekering Mij. Nillmij atau sekarang adalah Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I);

- Tidak ada hubungan hukum sewa menyewa antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat);

26. Bahwa pada faktanya, mengenai tanah dan bangunan *a quo* adalah milik Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) berdasarkan Sertipikat HGB Nomor 1126/Gondangdia tertanggal 19 Desember 1994;

27. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1963 tentang hubungan sewa menyewa dijelaskan bahwasanya hubungan sewa menyewa perumahan ditimbulkan oleh adanya persetujuan antara Pemilik dan Penyewa;

28. Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat 1 *juncto* ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik, dijelaskan bahwasanya untuk menyatakan adanya hubungan sewa menyewa, maka harus dibuktikan dengan adanya perjanjian tertulis antara Pemberi Sewa dan Penyewa;

29. Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan fakta persidangan yang tidak pernah menyebutkan adanya bukti perjanjian tertulis yang menunjukkan adanya hubungan sewa menyewa antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) sehingga tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi (dahulu Penggugat);

30. Bahwa berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994 tentang Penghunian Rumah oleh Bukan Pemilik dijelaskan bahwasanya penghunian rumah yang dilakukan tanpa persetujuan atau izin pemilik dinyatakan sebagai penghunian tanpa hak atau tidak sah. Dengan demikian, tindakan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) yang mengklaim penguasaan atas tanah dan bangunan *a quo* berdasarkan SIP merupakan tindak penghunian tanpa hak atau cacat hukum;

31. Bahwa berdasarkan fakta persidangan yang telah diuraikan di atas dikaitkan

Halaman 35 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

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)



dengan peraturan-peraturan yang berlaku, terbukti Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan dan kekhilafan dalam membuat pertimbangannya;

- Jual Beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) adalah sah menurut hukum karena telah sesuai dengan prosedur yang berlaku saat itu;

32. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim yang menyatakan jual beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) tidak sah sebagaimana diuraikan pada halaman 57-58 berikut:

Menimbang, bahwa di dalam putusan ini Penggugat mohon agar jual beli tanah *a quo* dengan SHGB Nomor 1126/Gondangdia antara Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-8a (Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Asuransi Jiwasraya) dapat diketahui bahwa dalam Pasal II angka 13 disebutkan bahwa: "Direksi wajib meminta persetujuan RUPS untuk:

- a. Mengalihkan kekayaan perseroan, atau;
- b. Menjadikan jaminan utang kekayaan perseroan yang merupakan lebih dari 50% (lima puluh persen) jumlah kekayaan bersih perseroan dalam 1 (satu) transaksi atau lebih baik yang berkaitan satu sama lain maupun tidak;

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti P-9 (Peraturan Menteri Negara Badan Usaha Milik Negara Nomor Per-02 MBU 2010 tentang Tata acara Penghapusan Bukuan dan Pemindah Panganan Aktiva tetap Badan Usaha Milik Negara) dalam Pasal 6 disebutkan bahwa: "Penjualan dapat dilakukan dengan cara penawaran umum, penawaran terbatas dan penunjukan langsung";

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T. 1-9 (Surat Persetujuan Penghapusan Bukuan dan Penjualan Aktiva Tetap PT Asuransi Jiwasraya tertanggal 14 Desember 2005) pada angka 8 disebutkan bahwa: "Persetujuan penjualan aktiva tetap tersebut diberikan untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak ditetapkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-a sampai dengan bukti T.5-d (Surat Pernyataan Pemindahan Hak Sewa) dapat diketahui bahwa saudara RI). Mas Haryanto, saudara Gerhard Gultom, saudara Istihardjo dan PT Kebayoran Pharma selaku penyewa rumah di Jalan Rasamala Nomor 1 RT 06/RW 04 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat telah mengalahkan memindahkan hak sewanya kepada Tergugat II (Sally Singgih);

Menimbang, bahwa memperhatikan bukti T.I-2 (kwitansi pelunasan pembelian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah beserta bangunan-bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 tertanggal 14 Mei 2008) dan T.I-3 (Akta Jual Beli Nomor 10, tanggal 27 April 2011) dapat diketahui, bahwa Tergugat I telah menjual sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, kepada Tergugat II dimana pembayaran atas tanah dan bangunan tersebut dilakukan pada tanggal 14 Mei 2008;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.I-2 dan TI-3 (kwitansi dan akta jual beli) serta dihubungkan dengan bunyi angka 8 surat persetujuan penghapus bukuan dan penjualan aktiva tetap PT Asuransi Jiwasraya tertanggal 14 Desember 2005 diketahui bahwa ternyata proses penjualan bangunan dan tanah di Jalan Rasamala Nomor 1, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dari Tergugat I kepada Tergugat II telah melampaui batas waktu 1 (satu) tahun yang telah diberikan oleh Kementerian BUMN kepada PT Asuransi Jiwasraya (Persero)/Tergugat I untuk melakukan penghapusbukuan aktiva tetap sejak izin tersebut ditetapkan pada tanggal 14 Desember 2005;

Menimbang, bahwa memperhatikan pula ketentuan Pasal 11 angka 13 Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Asuransi Jiwasraya tentang persetujuan RUPS untuk mengalihkan kekayaan perseroan diketahui bahwa ternyata Tergugat I/PT Asuransi Jiwasraya (Persero) tidak/belum mendapatkan persetujuan RUPS dalam mengalihkan kekayaan berupa bangunan dan tanah di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, kepada Tergugat II, untuk itu maka tuntutan agar menyatakan batal dan cacat hukum jual di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng Jakarta Pusat serta SHGB Nomor 1126/Gondangdia dinyatakan batal demi hukum patut untuk dikabulkan dengan demikian *Petitum* 5;

33. Bahwa sebelumnya mohon Majelis Hakim yang terhormat memperhatikan bahwasanya tidak ada hubungan hukum antara SIP Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) dengan jual beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II);
34. Bahwa pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim yang telah diuraikan di atas adalah keliru karena telah mencampurkan antara proses penjualan dengan tenggat waktu 1 (satu) tahun yang diberikan oleh Kementerian BUMN;
35. Bahwa terlampainya tenggat waktu bukan berarti jual beli tersebut batal demi hukum karena prosedur jual beli tetap sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, sedangkan mengenai tenggat waktu telah disepakati antara para pihak, yakni penjual/Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dan pembeli/Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II);

Halaman 37 dari 42 hal. Put. Nomor 851 K/Pdt/2015

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)



36. Bahwa dalam hal proses penjualan/pelepasan tanah dan bangunan di Jalan Rasamala Nomor 1, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) telah dilakukan sesuai dengan prosedur maupun ketentuan peraturan di Indonesia sebagaimana diuraikan berikut:

- a. Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) mengajukan permohonan pembelian tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat dan Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) telah mengajukan permohonan tersebut kepada Kementerian Negara BUMN yang akhirnya penjualan tersebut disetujui dengan terbitnya Surat Menteri Negara BUMN Nomor S-559/MBU/2005 tertanggal 14 Desember 2005 perihal Persetujuan Penghapusan dan Penjualan Aktiva Tetap milik PT Asuransi Jiwasraya (Persero)/Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I);
- b. Berdasarkan Risalah RUPS tentang Pengesahan Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) tahun 2006 yang telah disahkan pada tanggal 16 Januari 2006, bahwasanya tanah dan bangunan yang dimohonkan pembelian oleh Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) telah mendapat persetujuan RUPS dan termasuk dalam aktiva investasi (RE);
- c. Persetujuan penjualan oleh RUPS terhadap Aktiva Investasi tersebut dikuatkan oleh Surat Kementrian Negara BUMN Nomor S-81/MBU.S/2006 tertanggal 28 April 2006 tentang Penjelasan Aktiva Investasi (RE) yang menyatakan bahwa penghapusbukuan dan pemindahtanganan aktiva investasi cukup disetujui oleh RUPS sehingga tidak memerlukan persetujuan secara kasus per kasus;
- d. Dengan demikian, Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) berhak menjual tanah dan bangunan di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng Jakarta Pusat yang merupakan Aktiva Investasi/RE kepada Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II);
- e. Proses jual beli berlangsung dalam beberapa tahap sesuai dengan permohonan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) hingga akhirnya pembayaran pun dilunasi oleh Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) pada tanggal 14 Mei 2008 berdasarkan bukti Kwitansi Pembayaran Lunas/Tanda Terima SS Nomor 01228227 sebesar Rp9.276.825.000,00 (sembilan miliar dua ratus tujuh puluh enam juta delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah) yang dikeluarkan oleh Bapak Dony S. Karyadi di Jakarta sebagai Kepala Divisi Investasi, serta aset pun telah beralih hak kepada Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II);



f. Proses bertahap sebagaimana telah diuraikan di atas tidak membatalkan jual beli itu sendiri karena kedua belah pihak (Pemohon Kasasi dan Termohon Kasasi II) telah menyepakatinya. Adapun alasan-alasan terjadinya tahapan-tahapan tersebut sebagai berikut:

- Pergantian notaris yang pertama ke notaris lainnya cukup memakan waktu karena Notaris lain baru bersedia mengesahkan akta jual beli setelah melakukan verifikasi terkait Rencana Kerja dan Anggaran Perusahaan (RKAP) dan Surat Kementerian BUMN Nomor S-81/MBU.S/2006;
- Pergantian Direktur Utama dari Bapak Herris B. Simandjutak kepada Bapak Hendrisman Rahim pada periode tahun 2008;
- Adanya beberapa kali perubahan Anggaran Dasar yang menyebabkan mundurnya waktu pembuatan jual beli tersebut karena proses penyesuaian dengan Anggaran Dasar tersebut;
- Beberapa waktu, Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) berada di luar negeri maupun luar kota sehingga surat-menyurat agak terlambat;

37. Bahwa proses jual beli sebagaimana telah diuraikan di atas telah sesuai dengan ketentuan *Good Corporate Governance* (GCG) dan ketentuan peraturan lainnya sehingga pertimbangan Majelis Hakim terkait batal serta cacat hukum proses jual beli tersebut adalah keliru dan tidak berdasarkan hukum;

- Jual beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) tidak dapat dibatalkan karena tidak pernah ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat);

38. Bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) menolak dengan tegas pertimbangan Majelis Hakim yang diuraikan pada halaman 58 berikut:

Menimbang, bahwa memperhatikan pula ketentuan Pasal 11 angka 13 Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT Asuransi Jiwasraya tentang persetujuan RUPS untuk mengalihkan kekayaan perseroan diketahui bahwa ternyata Tergugat I/PT Asuransi Jiwasraya (Persero) tidak/belum mendapatkan persetujuan RUPS dalam mengalihkan kekayaan berupa bangunan dan tanah di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, kepada Tergugat II, untuk itu maka tuntutan agar menyatakan batal dan cacat hukum jual di Jalan Rasamala Nomor 1 Kecamatan Menteng Jakarta Pusat serta SHGB Nomor 1126 Gondangdia dinyatakan batal demi hukum patut untuk dikabulkan;



39. Bahwa dinyatakan batalnya perjanjian jual beli antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) merupakan suatu kekeliruan mengingat tidak ada hubungan hukum antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) maupun antara Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) dengan Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) karena proses jual beli telah berlangsung sejak tahun 2005 hingga pelunasan pembayaran pada tahun 2008, sedangkan SIP atas nama Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) baru terbit pada tanggal 23 Oktober 2009;

40. Bahwa dinyatakan batalnya jual beli tersebut juga keliru mengingat Termohon Kasasi I (dahulu Penggugat) tidak berhak untuk melakukan intervensi/campur tangan terhadap jual beli yang dilakukan antara Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I) dan Termohon Kasasi II (dahulu Tergugat II) karena Termohon Kasasi I (dahulu Tergugat I) bukan pihak yang terkait dalam proses jual beli tersebut;

41. Bahwa Majelis Hakim telah salah mempertimbangkan karena tidak pernah ada hubungan antara jual beli dengan sewa menyewa berdasarkan Pasal 1576 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikutip berikut:

"Dengan dijualnya barang yang disewa, suatu persewaan yang dibuat sebelumnya, tidaklah diputuskan, kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang";

42. Bahwa tidak adanya hubungan antara jual beli dengan sewa menyewa sebagaimana dimaksud di atas semakin diperkuat dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 313 K/Sip/1960 tertanggal 19 Oktober 1960 yang menyatakan:

"Penjualan sebidang tanah tidak mengakibatkan putusnya perjanjian sewa menyewa yang telah ada antara penyewa dengan pemilik tanah";

43. Bahwa dengan demikian, berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam poin 12 - 42 di atas telah terbukti bahwasanya Majelis Hakim tidak mempertimbangkan berbagai bukti maupun petunjuk yang telah diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I), sehingga jelas tidak terjadi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Tergugat I);

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

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut dapat dibenarkan, karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan alasan sebagai berikut:



Bahwa Penggugat adalah penyewa rumah dinas dan bukan sebagai pemiliknya, sehingga Penggugat adalah orang yang berhak menuntut ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada;

Bahwa penjualan rumah dinas yang dilakukan oleh Tergugat I sebagai pemilik rumah dinas tersebut melalui pelelangan yang telah memenuhi syarat-syarat perundang-undangan dan kemudian dimenangkan oleh Tergugat II, maka jual beli atas kepemilikan rumah dinas tersebut adalah sah dan bukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: SALLY SINGGIH dan Kawan serta membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 285/PDT/2014/PT DKI, tanggal 4 Agustus 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst, tanggal 18 Juni 2013 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka Termohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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

M E N G A D I L I :

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SALLY SINGGIH** dan **2. PT ASURANSI JIWASRAYA (Persero)** tersebut;

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 285/PDT/2014/PT DKI, tanggal 4 Agustus 2014 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 378/Pdt.G/2012/PN Jkt Pst, tanggal 18 Juni 2013;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 10 Juli 2015 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Febry Widjajanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H

Ttd/Soltoni Mohdally, S.H., M.H

Ttd/Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah.....	Rp500.000,00

Ttd/Febry Widjajanto, S.H., M.H

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.1961 0313 1988 03 1003