



PUTUSAN
Nomor 925 K/Pdt/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

HENDRO RAHARDJO, bertempat tinggal di Jalan Kepu Dalam III, Nomor 18, RT 007, RW 002, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Harris Sarana, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jakarta, Komplek Puri Deltamas Rukan Blok I/32, Bandengan Selatan Nomor 43, Jakarta Utara 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2016;
Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

MOE IRWAN RAHARJA, bertempat tinggal di Jalan Lautze Raya Nomor 44B, RT 001, RW 06, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

1. **JETY JUNITAWATI**, dahulu bertempat tinggal di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
2. **JOSAPAT NASWAR WINATA**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
3. **IWAN WELIS WINATA**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **ALIAN WINATA**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
5. **ANDREAS YANI SURYADHARMA**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
6. **Ny. YANI WINATA AFFANDI**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
7. **Ny. OEY MEI NIO**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
8. **HADI WINATA**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
9. **FRANKLIN ADITYA WINATA**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
10. **STEPHAN NURDIN TAUFIC**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;

Halaman 2 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



11. **ACHMAD AFFANDI**, dahulu bertempat tinggal di Pintoe Ketjil Nomor 46, yang terdiri dari dua bangunan, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi tempat tinggalnya baik di dalam maupun di luar wilayah Republik Indonesia;
12. **PEMERINTAH RI cq GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA cq KEPALA WALIKOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT cq KEPALA KECAMATAN TAMBORA cq KEPALA KELURAHAN ROA MALAKA**, berkedudukan di Jalan Tiang Bendera Utara Nomor 90A, Jakarta Barat;
13. **PEMERINTAH RI cq GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA cq KEPALA WALIKOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT cq KEPALA KECAMATAN TAMBORA**, berkedudukan di Jalan Tubagus Angke, Jakarta Barat;
14. **NOTARIS ZAINAL ABIDIN, S.H.**, berkantor di Jalan Panjang, Komplek Green Garden Blok I-9, Nomor 20, Kelurahan Kedoya Utara, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat 11520;
15. **IWAN CHANDRA SINYEM**, bertempat tinggal di Jalan Mangga XVI/12C, RT 001, RW 003, Duri Kepa, Jakarta Barat;
16. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KEPALA KAKANWIL BPN PROVINSI DKI JAKARTA cq KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat;
17. **PEMERINTAH RI cq GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA cq KEPALA DINAS PENGAWASAN dan PENERTIBAN BANGUNAN (P2B)**, berkedudukan di Jalan Jati Baru Nomor 1, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
18. **PEMERINTAH RI cq GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA cq BADAN PELAYANAN TERPADU SATU PINTU**, berkedudukan di Balai Kota Gedung G, Lantai 18, Jalan Medan Merdeka Selatan, Jakarta Pusat;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat II/Pembanding dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, pada pokoknya atas dalil-dalil:

Tentang Duduk Perkara:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai Pemilik rumah dan bangunan yang berukuran $\pm 8 \times 35$ meter, 2 (dua) lantai, yang beralamat di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Kepemilikan Berdasarkan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH. Antara Penggugat dengan ahli waris Gouw Hie Siang. Yang pada saat jual beli, rumah dan bangunan masih dalam keadaan tersewa oleh Tergugat I dan II;
Yang pada saat jual beli dilakukan tanah yang merupakan alas bangunan tersebut, sudah merupakan Tanah Negara, karena Penggugat sebelum membeli objek sengketa dari ahli waris Gouw Hie Siang terlebih dahulu telah mengecek di Kantor Pertanahan Jakarta Barat, atas objek sengketa dan dinyatakan oleh petugas bagian pengukuran, objek sengketa masih merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, termasuk dalam keppres Nomor 32 Tahun 1979;
2. Bahwa pada asal mulanya Keluarga besar Gouw Hie Siang memiliki rumah dan toko, yang berdiri di atas tanah milik tuan tanah yang bernama Oey Kim Goan, dengan ijin hak sewa atas tanah (*Verponding Opstal*) Nomor 6562, sedangkan bangunan di atasnya yang membangun adalah Keluarga besar Gouw Hie Siang;
Yang dahulu beralamat di Djalan Pasar Pagi Nomor 14, Djakarta Kota. Sekarang disebut Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat, yang berukuran 8×35 m, berlantai 2(dua);
Pada umumnya sebelum ada undang-undang perumahan No.4 tahun 1992, rumah dan tanah dapat dimiliki oleh pemilik yang berbeda;
3. Sejak jaman dahulu rumah dan toko tersebut disewakan kepada Direktur Sam Aik & Co. Yang bernama Tan Tjeng An yang kemudian digantikan oleh Ong Djin Tiong, melalui surat pemberitahuan kepada Keluarga besar Gouw Hie Siang tanggal 22 Djuni 1953;

Halaman 4 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Perihalnya sewa menyewa rumah dan bangunan pada masa jaman dahulu tersebut biasa dilakukan secara lisan, berdasarkan kepercayaan kedua belah pihak, tidak memakai surat perjanjian sewa menyewa antara penyewa dengan pemilik rumah;

Dan, pada tanggal 12 Januari 1954, Ong Djin Tiong ingin memperbaiki rumah dan toko milik Keluarga besar Gouw Hie Siang dengan hal tersebut di atas Ong Djin Tiong meminta ijin melalui surat kepada Djawatan Pengawasan Bangunan untuk perbaikan rumah milik Keluarga besar Gouw Hie Siang, dengan disetujui oleh pemilik rumah dengan mencantumkan tanda tangan pada bagian bawah surat permohonan tersebut;

Yang kemudian dilanjutkan dengan surat tanggal 13 Januari 1954, yang isinya proposal untuk perbaikan rumah dengan perincian-perincian perbaikan yang akan dilakukan oleh Penyewa rumah;

Dan, disetujui oleh pemilik rumah untuk perbaikan atas rumah dan bangunan yang disewa oleh Ong Djin Tiong. Dengan surat tanggal 14 Januari 1954, dengan syarat-syarat yang tercantum didalam surat untuk perbaikan rumah tersebut. yang telah mencapai mufakat oleh kedua belah pihak yaitu penyewa rumah dan pemilik rumah;

5. Bahwa atas dasar tersebut di atas, di terbitkanlah IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) dari Djawatan Pengawasan Bangunan ke atas nama Pemohon IMB yang bernama Ong Djin Tiong, tanggal 26 April 1954, Nomor 822/R.B.;
6. Bahwa dengan surat pernyataan dari Ong Djin Tiong kepada Pemilik Rumah Keluarga besar Gouw Hie Siang tanggal 14 Desember 1977, yang intinya Ong Djin Tiong akan mengundurkan diri dan menyatakan ingin melanjutkan sewa menyewa rumah dan toko tersebut dengan memakai nama anaknya yaitu Ong Ik Bin, alias Abin Subiyadinata;
7. Bahwa Ong Ik Bin alias Abin Subiyadinata memiliki istri yang bernama Jetj Junitawati yang sejak dahulu bertempat tinggal berikut tempat usaha di bangunan objek sengketa yaitu Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat;

Tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan II;



8. Bahwa pada tanggal 5 Juli 2001, Tergugat II dengan modus ingin membeli rumah dan toko di Jalan Pasar pagi No.14 dari ahli waris Gouw Hie Siang, dengan kondisi keadaan tersewa oleh Abin Suryadinata, dengan harga yang telah disepakati Rp130.000.000,00 (seratus tiga puluh juta rupiah) dengan memberikan uang muka sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), yang dilakukan dibawah tangan oleh kedua belah pihak, yang akan dilanjutkan kemudian hari, untuk proses jual beli di hadapan Notaris;
9. Bahwa dalam surat tanda terima tersebut dicantumkan bahwa pelunasan atas jual beli rumah dan toko tersebut akan dilunasi dalam beberapa hari kemudian setelah pemberian uang muka, dan pembuatan akta jual beli akan di hadapan Notaris yang telah ditentukan oleh Pembeli;
10. Bahwa meskipun, sudah ditegur secara lisan maupun tertulis kepada Tergugat II tetap tidak mendapatkan respon untuk pelunasan dan kelanjutan proses jual beli di hadapan Notaris. Maka, surat yang terbuat dibawah tangan dengan sendirinya gugur karena tidak ada pelaksanaan pelunasan pembayaran atas jual beli rumah dan bangunan tersebut. lagipula, tanda terima tersebut dilakukan dibawah tangan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. Dan surat tersebut bukan merupakan surat perjanjian melainkan hanya tanda terima uang sebagai *verschoot*/uang muka atas rencana penjualan rumah atas rumah objek sengketa;
Oleh karena itu tidak memerlukan lagi pembatalan melalui pengadilan atas surat tanda terima *verschoot* tersebut. karena tidak adanya pelaksanaan atas pelunasan sisa pembayaran atas jual beli rumah dan bangunan yang dimaksud di atas, maka *verschoot* gugur demi hukum namun, Setelah Tergugat II membayar *verschoot*/uang muka tersebut kepada ahli waris Gouw Hie Siang, yaitu Sdr. Suprayogi, Tergugat II sejak tahun 2001, menguasai objek sengketa sampai saat ini;
11. Bahwa Sdr. Abin Suryadinata maupun Tergugat I mengetahui adanya modus uang *Verschoot* yang masih belum dilunasi, tetapi dengan sengaja telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyewakan rumah dan toko milik Keluarga besar Gouw Hie Siang kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan/seijin pemilik rumah dan bangunan yaitu ahli waris Gouw Hie Siang. Maka dari itu terlihat dengan jelas rencana rekayasa yang dilakukan oleh Tergugat II dengan modus uang muka/*verschoot* tersebut, dan Tergugat I tidak lagi membayar uang sewa rumah dan bangunan kepada ahli waris Gouw Hie Siang. Sampai saat ini;



12. Bahwa Penggugat sebelum membeli objek sengketa dari ahli waris Gouw Hie Siang terlebih dahulu telah mengecek di Kantor Pertanahan Jakarta Barat, atas objek sengketa dan dinyatakan oleh petugas bagian pengukuran, objek sengketa masih merupakan tanah yang dikuasai oleh negara, termasuk dalam keppres Nomor 32 Tahun 1979;
Oleh karena itu, Penggugat berani membeli rumah dan bangunan objek sengketa dari ahli waris Gouw Hie Siang, jual beli Berdasarkan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH.;
13. Bahwa oleh karena Penggugat membeli objek sengketa dari ahli waris Gouw Hie Siang dalam keadaan masih tersewa oleh Tergugat I atau Tergugat II, maka Penggugat setelah memiliki objek sengketa, tetap ingin melanjutkan sewa menyewa atas bangunan objek sengketa kepada Tergugat I maupun Tergugat II, karena jual beli rumah dan pelepasan hak tidak menghentikan sewa menyewa yang sedang berjalan;
14. Bahwa Penggugat melalui beberapa kali somasi tentang kelanjutan sewa rumah yang disewa oleh Tergugat I maupun Tergugat II, yang sangat merugikan penggugat atas telah dilanggar oleh Tergugat I dan II, sewa menyewa tanpa memberitahu ahli waris Gouw Hie Siang maupun penggugat sejak tahun 2001, sehingga Penggugat mengirimkan 3 kali somasi, melalui pos kilat khusus, namun hasilnya tetap nihil. Tidak mendapat tanggapan baik secara lisan maupun tertulis dari masing-masing Tergugat;
15. Bahwa Dengan kata lain masing-masing Tergugat ingin berdagang tanpa membayar uang sewa rumah dan toko. Oleh karena itu, dengan terpaksa Penggugat melalui jalur hukum yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mendapatkan kepastian hukum atas bangunan rumah objek sengketa milik Penggugat, serta untuk mengambil kembali rumah dan toko milik Penggugat sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada yaitu akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH. Dan silsilah bukti kepemilikan atas rumah dan bangunan objek sengketa;



16. Bahwa Penggugat memberi kesempatan kepada Tergugat I maupun tergugat II untuk melanjutkan sewa menyewa atas bangunan objek sengketa, dengan harga sewa yang dapat dinegosiasikan, sesuai keinginan kedua belah pihak. Namun, sewa menyewa harus dilakukan di hadapan Notaris yang netral. Mengikuti undang-undang perumahan No.4 tahun 1992;
17. Bahwa Oleh karena Tergugat I dan Tergugat II tidak ingin sewa atas rumah objek sengketa kepada Penggugat sebagai pemilik rumah dan bangunan yang sah dan dari tahun ke tahun Penggugat sangat dirugikan atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat I dan tergugat II dengan cara sewa menyewa tanpa melalui Penggugat, oleh karena itu dengan sendirinya Tergugat I maupun II ingin memutuskan sewa menyewa dengan penggugat;
18. Bahwa Terlebih lagi Tergugat I maupun Tergugat II, tidak mengakui Penggugat sebagai Pemilik objek sengketa, meskipun telah diperlihatkan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, yang dibuat di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH, saat diadakan pertemuan antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II di bangunan objek sengketa, pada bulan maret 2014;
19. Bahwa Penggugat setelah menjadi pemilik objek sengketa wajib untuk memohon hak di atas objek sengketa, karena objek sengketa masih merupakan tanah negara, sejak Penggugat membeli dari ahli waris Gouw Hie Siang akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, yang dibuat di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH. yang membutuhkan surat rekomendasi permohonan hak dari kelurahan setempat untuk ke kantor pertanahan Jakarta barat;
Tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sampai Tergugat XII;
20. Bahwa namun Penggugat mengetahui adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III sampai Tergugat XII, mengenai tanah negara yang bersertipikat HGB No.758/malaka, dari Lurah Kelurahan Roa Malaka, karena Penggugat ingin memohon surat rekomendasi hak atas tanah negara di atas objek sengketa, pada awal bulan Febuari 2014;



21. Bahwa dari pihak kelurahan Roa Malaka jawaban yang Penggugat terima adalah adanya surat keberatan dari Tergugat III sampai Tergugat XII. Tentang permohonan hak rekomendasi yang dimohon oleh Penggugat. Sedangkan, fisik rumah adalah milik penggugat oleh karena itu Penggugat menggugat perbuatan melawan hukum ini yang dilanggar oleh Tergugat III sampai Tergugat XII di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, untuk mendapatkan keadilan, atas objek sengketa;
22. Bahwa Tergugat III sampai Tergugat XII merupakan segenap keturunan ahli waris dari Tuan Tanah Oey Kim Goan yang memiliki ijin sewa tanah verponding Opstal 6562 di objek sengketa. kemudian diadakan peningkatan hak menjadi sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 376/Penjaringan, yang berakhir masa haknya 23 September 1980. Atas nama Oey Kim Goan. Yang pada saat masa sertipikat tersebut berakhir tanah tersebut sudah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara, oleh karena Oey Kim Goan maupun Tergugat III sampai Tergugat XII tidak pernah menguasai maupun memiliki rumah dan toko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat;
- Sedangkan dalam Sertipikat induk HGB Nomor 376/Penjaringan juga tidak di cantumkan adanya bangunan objek sengketa;
- Rumah dan Toko secara fisik dikuasai oleh ahli waris Gouw Hie Siang yang disewakan kepada Ong Djin Tiong sejak 1953. dan seterusnya diteruskan oleh ahli warisnya Ong Ik Bin alias Abin Subiyadinata yang beristrikan Jetjunitawati (Tergugat I);
23. Bahwa pada bulan agustus 1980 sebelum berakhirnya Sertipikat Hak guna bangunan Nomor 376/Penjaringan atas nama Oey Kim Goan, kemudian Tergugat III sampai Tergugat XII, telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan memberi kuasa kepada B. Nugraha Teguh, SH. Untuk memecahkan hak sebagian dari sertipikat HGB 376/Penjaringan menjadi keatas nama Tergugat III sampai Tergugat XII. Khususnya di objek sengketa;
- Namun, Dengan niat yang sangat buruk yaitu telah mengukur rumah ruko objek sengketa milik keluarga Gouw Hie Siang yang dengan seolah-olah adalah milik Tergugat III sampai Tergugat XII;



Berdasarkan hasil pengukuran tanah dan bangunan tersebut maka, kantor agraria Jakarta Barat dengan ketidak hati-hatian telah menerbitkan sertipikat HGB no.758/Malaka, dengan atas nama Tergugat III sampai XII. Dengan gambar situasi tanggal 20 Agustus 1980, Nomor 230/2165/1980, seluas 275m², yang letaknya di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat. yaitu disebut objek sengketa. Karena Dalam Sertifikat HGB Nomor 758/Malaka Terdapat Bangunan Milik Gouw Hie Siang;

24. Bahwa Tergugat III sampai Tergugat XII, tidak ada pelanggaran jika hanya dilakukan pemecahan/pemisahan atas sertipikat induk sertipikat Hak Guna Bangunan 376/Penjaringan yang berakhir pada 23 September 1980, menjadi Sertipikat HGB No.758/malaka, namun dalam sertipikat 758/malaka, dicantumkan bangunan Gouw Hie Siang sekarang milik Penggugat, itu adalah sebuah pelanggaran dan perbuatan melawan hukum; Karena pada saat dilakukan pemisahan sertipikat Induk, sudah terkena Keppres Nomor 32 Tahun 1979, tanah yang menjadi alas bangunan objek sengketa telah menjadi tanah negara;

Karena berdasarkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979, tanah yang telah menjadi tanah negara yang pemilik bangunannya bukan milik si pemilik sertipikat, maka yang memiliki prioritas untuk memohon hak tanah ke kantor pertanahan adalah si pemilik rumah dan bangunan, yang berdiri di atas tanah negara;

Bahwa Tergugat III sampai Tergugat XII berniat buruk ingin memiliki hak atas bangunan, yang bukan milik Tergugat III sampai Tergugat XII. Yaitu rumah dan toko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, karena sertipikat Hak Guna Bangunan 376/Penjaringan tidak tercantum bangunan toko milik Gouw Hie Siang, di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, di dalam sertipikat HGB 376/Penjaringan tersebut;

Bahwa Tergugat III s/d XII mengulangi lagi perbuatan melawan hukum yaitu telah memindahkan hak atas bangunan milik penggugat kepada Tergugat XVI, dalam Akta Pemindahan Hak Nomor 24 tanggal 26 Agustus 2014, kepada Tergugat XVI yang dikeluarkan oleh Tergugat XV;

Penggugat tidak mempermasalahkan pemindahan hak antara Tergugat III s/d XII dengan Tergugat XVI, jika hanya tanah negara yang dipindahkan haknya, bukan bangunan milik Penggugat, seperti yang dicantumkan dalam Akta Pemindahan Hak Nomor 24 tanggal 26 Agustus 2014, karena, Tergugat III s/d XII tidak berhak untuk memindahkan hak atas bangunan yang bukan milik Tergugat III s/d XII, kepada pihak mana pun;



Karena bangunan objek sengketa adalah milik Penggugat;
Bahwa terhadap sertifikat HGB Nomor 758/Malaka yang sudah berakhir haknya tanggal 23 September 1980, dengan sengaja secara melawan hukum memindahkan hak atas rumah dan bangunan milik Penggugat kepada Tergugat XVI lewat Tergugat XV dengan membuat Akta Pemindahan Hak Nomor 24 tanggal 26 Agustus 2014, di mohonkan kembali haknya menjadi HGB Nomor 2940/Roa Malaka dengan mencantumkan bangunan milik Penggugat yang diukur kembali oleh Petugas ukur kantor pertanahan Jakarta Barat dan mencantumkan bangunan yang bukan milik dari Tergugat III s/d XII, maupun Tergugat XVI, ke dalam Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka atas nama Tergugat XVI, pengukuran bangunan objek sengketa tanpa seijin dari pemilik bangunan, yaitu Penggugat;
Sedangkan Penggugat membeli rumah dan bangunan di objek sengketa dari ahli waris Gouw Hie Siang pada 22 Januari 2014, di hadapan Notaris Makmur Tridharma, SH. Seharusnya Penggugat mempunyai hak dan berkewajiban untuk memohon hak atas tanah negara yang di atasnya terdapat bangunan milik Penggugat/objek sengketa;
Sedangkan dengan secara melawan hukum Tergugat XIII dan XIV, telah menerbitkan surat rekomendasi permohonan hak ke atas nama Tergugat III s/d XII, maupun Tergugat XVI, yang secara tidak mengikuti prosedur yang sudah ditentukan oleh Undang-undang Pemda, yaitu harus ada surat pengantar dari Ketua RT/RW setempat, dan harus memiliki bangunan di atas tanah negara dan menguasai secara fisik bangunan tersebut;
sedangkan, penerbitan Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, tidak ada pengantar dari RT/RW setempat, dan Tergugat XVI tidak memiliki bangunan dan tidak pernah menguasai secara fisik atas bangunan tersebut, sehingga tidak mengikuti prosedur Instruksi Gubernur Nomor 1056 Tahun 1981. Maka dari itu, rekomendasi yang diterbitkan oleh Lurah Roa Malaka adalah cacat hukum, dan Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka yang menggunakan rekomendasi tersebut juga harus batal demi hukum;

Tentang Keppres Nomor 32 Tahun 1979;

25. Bahwa dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979, khususnya pada pasal 5 menyebutkan pemilik rumah dapat memohonkan suatu hak atas tanah yang berdiri di atas sertifikat HGB yang masa berlakunya telah berakhir sejak tahun 23 September 1980;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik sertifikat atas tanah yang masa berlakunya telah berakhir sejak 23 September 1980, dan yang tidak memiliki bangunan di atas sertifikat tersebut, maka disebut sertifikat tersebut sebagai tanah negara;

Pemilik bangunan yang berdiri di atas tanah negara, mendapatkan prioritas dari Pemerintah untuk memohon atas hak tanah yang di atasnya berdiri bangunan miliknya, di kantor pertanahan/agraria daerah administrasi bangunan tersebut berdiri;

Tentang perbuatan perlawanan hukum yang dilanggar Tergugat XIII, dan XIV;

26. Bahwa Tergugat XIII dengan sengaja mengeluarkan rekomendasi permohonan hak kepada Tergugat III s/d XII, maupun Tergugat XVI, dengan cara yang tidak mengikuti prosedur tentang Instruksi Gubernur Nomor 1056 Tahun 1981, tentang permohonan hak atas tanah negara. Diantaranya, harus memiliki bangunan dan menguasai secara fisik atas objek yang dimohonkan haknya;

Karena, fakta hukum telah membuktikan rumah dan toko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat adalah milik Penggugat yang sedang disewakan kepada Tergugat I dan II;

27. Bahwa setelah Penggugat membeli bangunan ruko dari ahli waris Gouw Hie Siang, berdasarkan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH. Penggugat telah mendatangi Kantor Kelurahan Roa Malaka pada 27 Januari 2014, dan bertemu dengan Lurah Roa Malaka, dengan membawa berkas-berkas silsilah kepemilikan atas objek sengketa, yang akan dimohonkan rekomendasi permohonan hak atas tanah negara di objek sengketa;

Lalu, Lurah Roa Malaka, menginstruksikan sekretaris lurah untuk bersama-sama dengan Penggugat untuk meninjau objek sengketa. kemudian Sekretaris Lurah bertemu dan berbicara dengan Tergugat II, tentang status objek sengketa tentang dasar hukum Tergugat II berada di objek sengketa. yang kemudian di jawab oleh Tergugat II, yang menyatakan bahwa objek sengketa didapat secara sewa dari Tergugat I. kemudian Sekretaris Lurah dan Penggugat balik ke kantor kelurahan Roa Malaka;



28. Bahwa Sekretaris Lurah melaporkan kepada Lurah Roa Malaka, tentang status objek sengketa. Lurah Roa Malaka, menyatakan kepada Penggugat permohonan rekomendasi tidak dapat dikabulkan karena, tidak ada pengantar RT dan RW. Lagipula, secara fisik bangunan objek sengketa tidak dikuasai oleh Penggugat. Sedangkan rumah dan toko kepemilikan penggugat telah diketahui secara jelas oleh Lurah Roa Malaka berdasarkan fakta hukum surat-surat yang diajukan;

Oleh karena itu, Lurah Roa Malaka ingin membawa berkas-berkas untuk dikonsultasikan kepada Camat Tambora. Sedangkan setelah suara bulat dari kelurahan roa malaka menyatakan rekomendasi permohonan hak dari Penggugat akan diberikan jika objek sengketa sudah dikuasai oleh Penggugat. Sedangkan Tergugat II menyewa objek sengketa dari Tergugat I yang jatuh tempo sewa menyewa tersebut, akan berakhir pada bulan febuari 2015, Menurut pengakuan Tergugat II. Oleh karena itu Penggugat terpaksa menunggu sampai habisnya masa sewa menyewa Tergugat II baru akan mengajukan permohonan hak atas tanah negara diobjek sengketa;

29. Bahwa setelah Penggugat berniat baik mengikuti saran dari lurah Roa Malaka dan Kecamatan Tambora untuk menunggu sampai masa sewa menyewa selesai dan Penggugat menguasai fisik. Namun kenyataannya kelurahan Roa Malaka dan Kecamatan Tambora ternyata menerbitkan surat rekomendasi atas tanah negara diobjek sengketa kepada Tergugat III s/d XII, atau Tergugat XVI. ini jelas tindakan perbuatan melawan hukum;

30. Bahwa dengan adanya rekomendasi permohonan hak diterbitkan kepada Tergugat III s/d XII, atau Tergugat XVI, yang semuanya bukan merupakan pemilik bangunan objek sengketa. bila terarah pada Keppres Nomor 32 Tahun 1979, tentang tanah negara yang berhak memohon hak atas tanah negara adalah si pemilik rumah dan bangunan dimana tanah negara itu berada. Bukan kepada pemilik sertipikat yang tidak memiliki bangunan; Maka Tergugat XIII dan XIV telah dengan sengaja melakukan perbuatan melawan hukum atas penerbitan surat rekomendasi permohonan hak atas tanah kepada yang tidak berhak menerimanya yaitu Tergugat III s/d XII, ataupun Tergugat XVI;



31. Bahwa adanya penggugat memblokir sertipikat No.758/malaka di Kantor Pertanahan Jakarta Barat, namun, menurut petugas Kantor Pertanahan Jakarta Barat, yang tidak mau disebut namanya bahwa sertipikat HGB Nomor 758/Malaka, sudah menjadi Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, atas nama Tergugat XVI, berdasarkan Akta Pemindahan Hak Nomor 24 melalui Notaris Zainal Abidin, SH tanggal 26 Agustus 2014. Serta ada lampiran rekomendasi permohonan hak atas tanah yang dikeluarkan oleh kelurahan Roa Malaka, dan kecamatan Tambora;

32. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Tergugat XIII dan XIV wajib menghukum pula untuk menerbitkan rekomendasi permohonan hak atas tanah negara diobjek sengketa kepada yang berhak yaitu Penggugat atau yang ditunjuk oleh Penggugat. Mengikuti undang-undang yang berlaku, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Tentang perbuatan perlawanan hukum yang dilanggar Tergugat XV dan XVI;

33. Bahwa dalam melakukan jual beli rumah dan bangunan, sudah seharusnya Tergugat XV wajib menanyakan bangunan yang akan dijual beli maupun dilepaskan haknya adalah milik siapa ? dan jika akan dilakukan jual beli kepada pembeli, si penjual harus dapat membuktikan dasar kepemilikannya atas rumah dan bangunan tersebut;

Bukan hanya menurut keterangan dari Tergugat III s/d XII, harus didukung dengan bukti-bukti atas kepemilikan bangunan, yang akan dilepaskan haknya. Harus dapat memperlihatkan asli bukti kepemilikan kepada Tergugat XV;

Jika Tergugat III s/d XII mengakui bangunan sebagai miliknya, maka harus dapat menunjukkan bukti kepemilikan, berupa apa? Apakah IMB atau sejenisnya. Sekurang-kurangnya harus memiliki silsilah kepemilikan atas bangunan yang akan dipindahkan haknya;

Bila hanya melihat dari SPPT PBB, yang menyatakan tanah dan bangunan, itupun bukan atas nama Tergugat III s/d XII, pada saat akan dipindahkan haknya. Lagipula, SPPT PBB bukan merupakan suatu bukti kepemilikan melainkan hanya bukti kepatuhan membayar pajak bumi dan bangunan, bagi yang memanfaatkannya;



34. Bahwa Tergugat XVI sudah mengetahui secara pasti bahwa rumah dan bangunan di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat adalah milik Penggugat. Karena, Penggugat pernah mengajukan permohonan surat rekomendasi atas hak kepada Kelurahan Roa Malaka. Oleh karena setelah disurvei oleh kelurahan ternyata bangunan penggugat sedang disewakan oleh Tergugat I dan II. Oleh karena itu, Tergugat XVI secara pasti mengetahui bahwa bangunan adalah milik Penggugat;

Dan dapat dibuktikan dengan fakta hukum berupa surat dari kuasa hukum Tergugat XVI tanggal 3 Januari 2015, ke Notaris Makmur Tridharma, SH. Dalam hal Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014. Apakah benar merupakan produk dari notaris Makmur Tridharma, S.H.;

Terbukti secara hukum dengan adanya surat tanggal 3 Januari 2015 tersebut, bahwa Tergugat XVI sudah mengetahui secara pasti, sejarah kepemilikan bangunan adalah milik Gouw Hie Siang. Maka, karena Tergugat XVI dengan sengaja membeli bangunan milik Gouw Hie Siang dari Tergugat III s/d XII, maka sudah tidak dapat membantah lagi kebenaran bahwa bangunan adalah milik Gouw Hie Siang;

35. Bahwa karena Tergugat III s/d XII tidak pernah menguasai objek sengketa secara fisik, dari sejak jaman dahulu. Karena kepemilikan bangunan dan yang membangun bangunan adalah Gouw Hie Siang;

Sedangkan Tergugat XVI sebelum membeli sudah beberapa kali mengunjungi objek sengketa dan sudah bertemu dengan Tergugat II serta menanyakan tentang kepemilikan bangunan objek sengketa. Dan menanyakan status/dasar hukum Tergugat II menempati objek sengketa;

Akan tetapi Tergugat XVI secara perbuatan melawan hukum tetap melakukan jual beli dan pemindahan hak atas bangunan objek sengketa milik Penggugat dengan Tergugat III s/d XII, di Tergugat XV;

36. Bahwa atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat XV dan XVI sangat merugikan Penggugat sebagai pemilik sah atas bangunan objek sengketa. yang seharusnya dapat mengajukan permohonan atas tanah negara, namun tertunda karena adanya penerbitan sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka atas nama Tergugat XVI;

Tentang Turut Tergugat I, II, dan III;



37. Bahwa Turut Tergugat I dengan ketidak hati-hatian telah mengukur rumah dan toko milik ahli waris Gouw Hie Siang, pada saat itu tidak menanyakan terlebih dahulu kepada yang ada diobjek sengketa yaitu Abin Subiyadinata ataupun Tergugat I, siapa pemilik bangunan objek sengketa. sehingga setelah diukur ternyata bangunan objek sengketa adalah bukan milik Tergugat III sampai XII;

Dan ketidak hati-hatian yang kedua kalinya yaitu memperpanjang sertipikat HGB Nomor 758/Malaka dan Gambar situasi Nomor 230/2165/1980 tanggal 20 Agustus 1980, seluas 275m², serta mengukur kembali bangunan milik Penggugat yang seharusnya tidak dapat diukur, karena TIDAK PERNAH mendapatkan ijin dari penggugat sebagai pemilik rumah dan bangunan diobjek sengketa, serta mencantumkan bangunan penggugat kedalam Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka atas nama Tergugat XVI;

Oleh karena itu wajib pula untuk mencoret buku tanah HGB Nomor 2940/Roa Malaka. Dan menghapus buku tanah tersebut serta mengembalikan ke keadaan semula yaitu menjadi tanah yang dikuasai oleh negara atas objek sengketa;

Dan menerbitkan sertipikat HGB atas objek sengketa keatas nama Penggugat, atau yang ditunjuk oleh Penggugat, sesuai dengan undang-undang. Setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

Untuk memperjelas kepemilikan objek sengketa atas rumah dan bangunan, maka dari itu Turut Tergugat I wajib memperlihatkan silsilah buku tanah objek sengketa dari eigendom verponding atas nama Oey Kim Goan maupun ijin sewa tanah Verponding Opstal Nomor 6562, Sertipikat HGB 376/Penjarangan, dan Sertipikat HGB 758/Malaka, serta Sertipikat HGB 2940/Roa Malaka, beserta seluruh warkah yang menyangkut permohonan hak tersebut, pada saat sidang pembuktian di ruang sidang dalam perkara ini;

Agar dapat memperjelas atas kepemilikan rumah dan bangunan milik Penggugat, serta dapat di kroscek dengan pihak Tergugat XIII dan XIV agar memperjelas apakah surat rekomendasi tersebut adalah produk dari Tergugat XIII dan XIV;



38. Bahwa oleh karena Penggugat telah menghilangkan asli dari IMB atas nama Ong Djin Tiong, tanggal 26 April 1954, Nomor 822/R.B. dan Penggugat telah mengumumkan di Surat Kabar Harian Poskota, dan sudah melaporkan ke Polres Jakarta Pusat atas kehilangan IMB Nomor 822/RB, maka dari itu, Turut tergugat II untuk dapat membuktikan arsip dari IMB Nomor 822/RB di persidangan Pengadilan negeri Jakarta Barat. dan, Turut Tergugat III wajib untuk menerbitkan surat IMB pengganti IMB Nomor 822/RB, sesuai dengan undang-undang;

Tentang perincian kerugian material yang dilanggar oleh Tergugat I dan II;

39. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang sangat merugikan Penggugat, yaitu mengenai kerugian material, atas jika objek sengketa di sewakan kepada pihak ketiga, dengan harga pasaran rata-rata Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pertahunnya;

Maka atas perbuatan melawan hukum yang dilanggar oleh Tergugat I dan II yang mengakibatkan kerugian bila dihitung setahun harga pasaran sewa rumah kepada orang lain, minimal seharga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) pertahunnya maka kerugian yang diderita sejak tahun 2001 di tambah dengan inflasi per tahun maka:

Dengan perincian sebagai berikut:

Tahun	Kerugian pertahun, yang diderita
2001	Rp 250.000.000,00
2002	Rp 275.000.000,00
2003	Rp 300.000.000,00
2004	Rp 325.000.000,00
2005	Rp 350.000.000,00
2006	Rp 375.000.000,00
2007	Rp 400.000.000,00
2008	Rp 425.000.000,00
2009	Rp 450.000.000,00
2010	Rp 475.000.000,00
2011	Rp 500.000.000,00
2012	Rp 525.000.000,00
2013	Rp 550.000.000,00
2014	Rp 575.000.000,00
2015	Rp 600.000.000,00
Total	Rp6.375.000.000,00



- Tergugat I dan Tergugat II harus membayar total kerugian material sebesar Rp6.375.000.000,00 (enam miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) sampai tahun 2015, untuk tahun 2016 dan selanjutnya dihitung per tahunnya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dihitung sampai dengan memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap. Semua kerugian ini harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;

Tentang perincian kerugian immaterial yang dilanggar oleh Para Tergugat;

40. Bahwa Kerugian immaterial Penggugat berupa penderitaan tekanan batin (*depressi, stress*) meminta perlindungan hukum kepada konsultan hukum dan lain-lain. Menunggu penyelesaian yang tidak kunjung datang, bahkan yang diperoleh Penggugat adalah rongrongan, dan tekanan mental dari Para Tergugat. Kerugian ini sulit dihitung oleh jumlah uang. Namun, jika dilakukan juga maka jumlah kerugian tersebut tidak kurang dari Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dibayar secara tanggung renteng. sampai gugatan ini mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum tetap. Dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;

Berdasarkan uraian yang tersebut di atas dengan fakta hukum yang sebenar-benarnya, dan Penggugat sangat mengkhawatirkan akan terjadi tumpang tindih kepemilikan yang sah atas rumah dan bangunan objek sengketa;

Dan untuk menjaga agar tidak menghilangkan objek sengketa milik Penggugat dengan dialihkan melalui jual beli/hibah kepada pihak ketiga, maka mohon tidak menyia-nyiakkan gugatan penggugat, untuk sudi kiranya dapat diletakkan sita jaminan terhadap Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, seluas 275 m² (dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi, yang beralamat di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, Sebelum putusan dibacakan oleh Majelis Hakim dalam persidangan;

Oleh karena itu mohon sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, sudi kiranya dapat memutuskan putusan Dalam Provisi sebelum memutuskan putusan Dalam Pokok Perkara, dengan alasan Penggugat sangat khawatir adanya tindakan yang dapat menghilangkan rumah dan bangunan objek sengketa milik Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat;



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

Dalam Provisi:

- Menangguhkan seluruh permohonan tindakan hukum terhadap sertipikat hak guna bangunan Nomor 2940/Roa Malaka, baik berupa balik nama, peningkatan/penurunan hak atas Sertipikat Nomor 2940/Roa Malaka, atau mengganti Nomor Hak HGB tersebut, tindakan jual beli, hibah ataupun dipasangkan hak tanggungan, maupun dari bank atau lembaga keuangan yang sejenis. yang ditujukan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sampai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah satu-satunya bangunan ruko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Berdasarkan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH.;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat, dalam perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI, telah melakukan perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI dan atau siapa pun yang memperoleh hak dari Tergugat I sampai Tergugat XVI terhadap objek sengketa, untuk mengosongkan dan menyerahkan seluruh bangunan ruko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Berdasarkan akta jual beli bangunan dan pelepasan hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH., kepada Penggugat atau kuasanya dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun, dengan tidak ada ganti rugi/imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela;
6. Menyatakan Surat Tanda Terima/*Voorschot* tanggal 5 Juli 2001, yang dibuat secara dibawah tangan antara Tergugat II dengan ahli waris Gouw Hie Siang yaitu Suprajogi Surjadi, tidak memiliki kekuatan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, yang berlokasi di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan luas $\pm 275 \text{ m}^2$ (kurang lebih dua ratus tujuh puluh lima) meter persegi, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Karena, dalam sertipikat tersebut terdapat bangunan Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk mencoret dan menghapus buku tanah HGB Nomor 2940/Roa Malaka objek sengketa di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. dan dikembalikan ke keadaan semula yaitu tanah yang dikuasai oleh negara;
9. Menghukum Tergugat XIII dan XIV untuk memberikan surat rekomendasi permohonan hak atas tanah negara objek sengketa, keatas nama Penggugat atau pihak yang ditunjuk oleh penggugat, sesuai undang-undang, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan surat rekomendasi permohonan hak atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat XIII dan XIV keatas nama Tergugat XVI, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. (batal demi hukum);
11. Menyatakan akta jual beli dan pemindahan hak Nomor 24 tanggal 26 Agustus 2014, atas objek sengketa antara Tergugat III s/d XII kepada Tergugat XVI yang diterbitkan oleh Tergugat XV, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (batal demi hukum), karena terdapat bangunan milik Penggugat;
12. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menerbitkan Sertipikat HGB keatas nama Penggugat berdasarkan rekomendasi permohonan hak atas tanah negara mengikuti undang-undang yang berlaku, di atas objek sengketa yaitu di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat. setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan Turut Tergugat II dan III untuk menerbitkan salinan IMB Nomor 822/RB, tanggal 26 April 1954, atas nama Ong Djin Tiong. Atau keatas nama Penggugat, Berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris jakarta Makmur Tridharma, SH.;

Halaman 20 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian Material total sebesar Rp6.375.000.000,00 (enam miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dihitung sampai tahun 2015, untuk tahun 2016 dan selanjutnya per tahun dibayar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sampai dengan memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap. Semua kerugian ini harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;
 15. Menghukum Para Tergugat yaitu Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI untuk membayar Kerugian immaterial Penggugat berupa penderitaan tekanan batin (depresi, stress) sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah), dibayar secara tanggung renteng. sampai gugatan ini mempunyai keputusan yang berkekuatan hukum tetap. Dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;
 16. Menyatakan surat-surat yang dibuat oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI dengan menggunakan Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, atau kepada siapapun, yang menyangkut bangunan ruko objek sengketa milik Pengugat, di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Tentang jual beli/sewa menyewa/hibah/pinjam pakai, dan berupa apapun yang merugikan Penggugat, yang dibuat di hadapan PPAT/notaris maupun secara dibawah tangan, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. (Batal demi hukum);
 17. Menghukum dan memerintahkan kepada siapapun yang menempati objek sengketa untuk mengosongkan serta menyerahkan rumah dan bangunan objek sengketa yang terletak di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat, kepada Penggugat dengan sukarela tanpa ganti rugi berupa apapun;
 18. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan yang diletakan dalam gugatan ini;
 19. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan dahulu, maupun ada upaya hukum banding/kasasi/peninjauan kembali dengan mengikuti hukum yang telah ditentukan oleh Mahkamah Agung RI (putusan serta merta);
 20. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sesuai undang-undang;
- Atau: Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon untuk diputuskan berdasarkan rasa keadilan (*ex aequo et bono*);



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

Gugatan kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);

1. Bahwa, gugatan penggugat tidak jelas/kabur oleh karena didalam dalil-dalilnya menyatakan memiliki sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, yang dibuat dan dihadapan Notaris Makmur Tridharma, SH yang mana telah mengalami kerugian dan telah pula meminta uang sewa kepada Tergugat II yaitu uang sewa dari tahun 2001 sampai dengan tahun 2015 yaitu sebesar Rp6.375.000.000,00 (enam miliar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan uang sewa tahun 2016 sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) adalah sangat mengada-ada dan tidak berdasar serta alasan hukum yang jelas, apalagi kalau dikaitkan dengan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014 hal ini tidak ada relevansinya;

- Bahwa, selain hal itu Penggugat didalam dalil gugatannya menyatakan kalau Tergugat II telah melakukan perbuatan melanggar hukum, namun tidak merinci secara jelas, padahal diketahui kalau Tanah dan Bangunan yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah milik Sdr. Iwan Chandra Sinyem sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02940 dimana Tergugat II telah menyewa selama bertahun-tahun kepada Pemiliknya, dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*) dan sudah sepantasnya kalau gugatan tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Gugatan kurang pihak;

- Bahwa, Penggugat didalam dalil-dalilnya mengatakan telah memiliki Bangunan berdasarkan Akta Jual Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014 yang dibuat dan dihadapan Notaris/PPAT, Makmur Tridharma, SH dimana seharusnya Notaris/PPAT Makmur Tridharma, SH ditarik masuk sebagai pihak dalam perkara ini guna menjelaskan kebenaran Akta tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, selain Notaris/PPAT Makmur Tridharma, SH seharusnya Pemilik Tanah dan Bangunan tersebut yaitu Sdr. Iwan Chandra Sinyem juga diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo* untuk memperjelas permasalahan perkara dimaksud, dengan demikian gugatan tersebut kurang pihaknya dan oleh karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan Putusan Nomor 90/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br. tanggal 22 September 2015 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Mengabulkan permohonan Provisi dari Penggugat;
- Menangguhkan seluruh permohonan tindakan hukum terhadap sertifikat hak guna bangunan Nomor 2940/Roa Malaka, baik berupa balik nama, peningkatan/penurunan hak atas Sertipikat Nomor 2940/Roa Malaka, atau mengganti nomor hak HGB tersebut, tindakan jual beli, hibah ataupun dipasangkan hak tanggungan, maupun dari bank atau lembaga keuangan yang sejenis yang ditujukan ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sampai putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah satu-satunya bangunan ruko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan notaris Jakarta Makmur Tridharma, S.H.;
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat, dalam perkara ini;
4. Menyatakan Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI, telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 23 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



5. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI dan atau siapa pun yang memperoleh hak dari Tergugat I sampai Tergugat XVI terhadap objek sengketa, untuk mengosongkan dan menyerahkan seluruh bangunan ruko di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan Notaris Jakarta Makmur Tridharma, SH., kepada Penggugat atau kuasanya dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun, dengan tidak ada ganti rugi/imbalance berbentuk apapun dan secara sukarela;
6. Menyatakan Surat Tanda Terima/*Voorschot* tanggal 5 Juli 2001, yang dibuat secara dibawah tangan antara Tergugat II dengan ahli waris Gouw Hie Siang yaitu Suprajogi Surjadi, tidak memiliki kekuatan hukum;
7. Menyatakan Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, yang berlokasi di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan luas $\pm 275 \text{ m}^2$, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. Karena, dalam sertipikat tersebut terdapat bangunan Penggugat;
8. Menghukum Turut Tergugat I untuk mencoret dan menghapus buku tanah HGB Nomor 2940/Roa Malaka objek sengketa di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. dan dikembalikan ke keadaan semula yaitu tanah yang dikuasai oleh negara;
9. Menghukum Tergugat XIII dan XIV untuk memberikan surat rekomendasi permohonan hak atas tanah negara objek sengketa, keatas nama Penggugat atau pihak yang ditunjuk oleh penggugat, sesuai undang-undang, setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan surat rekomendasi permohonan hak atas objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat XIII dan XIV keatas nama Tergugat XVI, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (batal demi hukum);
11. Menyatakan akta jual beli dan pemindahan hak Nomor 24 tanggal 26 Agustus 2014, atas objek sengketa antara Tergugat III s/d XII kepada Tergugat XVI yang diterbitkan oleh Tergugat XV, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum (batal demi hukum), karena terdapat bangunan milik Penggugat;



12. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk menerbitkan sertifikat HGB keatas nama Penggugat berdasarkan rekomendasi permohonan hak atas tanah negara mengikuti undang-undang yang berlaku, di atas objek sengketa yaitu di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Jakarta Barat. setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
13. Memerintahkan Turut Tergugat II dan III untuk menerbitkan salinan IMB Nomor 822/RB, tanggal 26 April 1954, atas nama Ong Djin Tiong atau keatas nama Penggugat, Berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak Nomor 28, tanggal 22 Januari 2014, di hadapan Notaris Jakarta Makmur Tridharma, SH;
14. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II harus membayar kerugian Material total sebesar Rp4.781.250.000,00 (empat miliar tujuh ratus delapan puluh satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dihitung sampai tahun 2015, untuk tahun 2016 dan selanjutnya per tahun dibayar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah) sampai dengan memiliki putusan yang berkekuatan hukum tetap. Semua kerugian ini harus dibayar oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng, dibayarkan secara seketika kepada Penggugat atau kuasanya yang ditunjuk oleh Penggugat;
15. Menyatakan surat-surat yang dibuat oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, dan Tergugat XVI dengan menggunakan Sertipikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, atau kepada siapapun, yang menyangkut bangunan ruko objek sengketa milik Pengugat, di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat. Tentang jual beli/sewa menyewa/hibah/pinjam pakai, dan berupa apapun yang merugikan Penggugat, yang dibuat di hadapan PPAT/notaris maupun secara dibawah tangan, dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum. (Batal demi hukum);
16. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam gugatan ini sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 90/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Brt. tanggal 11 September 2015;
17. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp18.758.000,00 (delapan belas juta tujuh ratus lima puluh delapan ribu rupiah);
18. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat II putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 330/PDT/2016/PT.DKI tanggal 9 Juni 2016;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 30 Agustus 2016 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 September 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 090/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 September 2016;

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

1. Penggugat pada tanggal 22 September 2016;
2. Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, Turut Tergugat I, II, III pada tanggal 27 September 2016;
3. Tergugat XV pada tanggal 26 September 2016;
4. Tergugat XVI pada tanggal 14 Oktober 2016;

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 28 September 2016;

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

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

- I. Tentang pengajuan memori kasasi yang telah memenuhi syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang:
 1. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II telah menerima relaas pemberitahuan isi putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 330/PDT/2016/PT.DKI dari Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 30 Agustus 2016;



2. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II telah mendaftarkan permohonan pernyataan pemeriksaan kasasi atas putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 330/PDT/2016/PT.DKI *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 90/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br^t ke Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 9 September 2016, dan menyerahkan Memori Kasasi dalam perkara *a quo* pada tanggal 21 September 2016;
 3. Berdasarkan fakta hukum di atas maka pengajuan dan pendaftaran serta penyerahan Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II masih dilakukan dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-Undang dan hukum acara perdata, yaitu belum melampaui 14 hari, sebagaimana yang diatur didalam Pasal 47 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung yang menyebutkan “dalam pengajuan Permohonan Kasasi, Pemohon wajib menyampaikan Memori Kasasi yang memuat alasan-alasannya, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah permohonan yang dimaksud dicatat dalam buku daftar”, oleh karenanya Memori Kasasi ini wajib diterima oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
- II. Tentang dasar Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II mengajukan kasasi;
4. Bahwa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II dengan ini menyatakan menolak secara tegas seluruh dalil pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 330/PDT/2016/PT.DKI yang amarnya telah menguatkan amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 90/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br^t;
 5. Bahwa, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II mengajukan Memori Kasasi dalam perkara *a quo* berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menentukan sebagai berikut:
Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi dapat membatalkan putusan atau penetapan pengadilan dari semua lingkungan Peradilan dengan alasan sebagai berikut:
 - a) Suatu Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;
 - b) Pengadilan salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c) Pengadilan lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;
6. Bahwa Pemohon Kasasi semua Pembanding/Tergugat II dalam mengajukan keberatan-keberatan kasasinya didasarkan pula pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia (antara lain dalam putusan Mahkamah Agung RI Reg. Nomor 638 K/Sip/1969 tanggal 22 Juli 1970, Reg. Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970), yaitu dalam hal "tidak cukup mempertimbangkan" (*onvoldoende gemotiveerd*);
- III. Tentang keberatan-keberatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II terhadap pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 330/PDT/2016/PT.DKI *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 90/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br. kami jabarkan dibawah ini:
- a. Pertimbangan Hukum dan Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta *juncto* Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku;
- a.1: Putusan *Judex Facti* Bertentangan dengan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang menguraikan bahwa pendaftaran tanah di akhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuh;
7. Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 90/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br. tidak didasarkan pada pertimbangan hukum yang benar adalah suatu kesalahan penerapan hukum dan melanggar hukum yang berlaku. Dengan putusannya tersebut, *Judex Facti* telah pula tidak melakukan pertimbangan hukum yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*);

Halaman 28 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tersebut telah menerima begitu saja apa yang telah diputuskan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat, tanpa ada usaha meneliti dan memeriksa lebih lanjut perkara *a quo* sesuai fungsinya sebagai peradilan banding;

8. Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang ada yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sangat kuat, Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat bukanlah pemilik sah dari tanah dan bangunan objek sengketa. Sesuai dengan bukti sertifikat HGB yang ada, pemilik sah atas tanah dan bangunan tersebut Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Hal itu terbukti melalui Sertifikat HGB Nomor 2490/ROA Malaka, yang berlokasi di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan luas lebih kurang 275 m², adalah tercatat atas nama Iwan Chandra Sinyem (Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;)
9. Bahwa, adapun perolehan tanah tersebut telah dilakukan oleh Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI dengan cara-cara yang sah dan dibenarkan oleh undang-undang, dengan riwayat perolehan sebagai berikut:
 - Tanah dan bangunan tersebut sudah sejak lama dimiliki oleh OEIJ KIM GOAN, dan atas kepemilikan tersebut sudah diterbitkan Sertifikat HGB pada tahun 1960-an, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan atas nama Oeij Kim Goan;
 - Setelah Oeij Kim Goan meninggal dunia, maka kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada seluruh ahliwarisnya, yaitu Josafat Naswar Winata dan saudara/i nya, dan atas pengalihan itu terbitlah Sertifikat HGB Nomor 758/Malaka, yang merupakan pemecahan dari Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan;
 - Selanjutnya oleh para ahli wari Oeij Kim Goan tanah dan bangunan warisan tersebut dialihkan melalui pemindahan dan penyerahan hak kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI dan atas dasar itu Kantor Pertanahan Jakarta Barat telah pula mengeluarkan HGB atas nama Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 02940 pada tanggal 10 Desember 2014 yang tercatat atas nama Iwan Chandra Sinyem;



- Bukti lain bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan milik dari Pihak Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI adalah bahwa pembayaran sewa bangunan oleh penyewa selama ini selalu dibayar kepada pihak Oeij Kim Goan tersebut. Tidak ada pihak lain yang pernah menerima uang sewa dari tanah dan bangunan tersebut, selain Pihak Oeij Kim Goan. Pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dan atau pihak lain yang melakukan pengalihan hak kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, Sama sekali tidak pernah menerima uang sewa dari tanah dan bangunan tersebut;
- Fakta ini jelas merupakan suatu bukti kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI sangat kuat, karena penyewa tidak akan pernah mau membayar sewa tanah dan bangunan kepada pihak yang tidak berhak. Pembayaran sewa tersebut juga sudah berlangsung puluhan tahun, dan selama ini tidak pernah ada keberatan dari Pihak lain, sampai dengan adanya gugatan ini;
- Bahwa, selain hal-hal di atas, tanah dan bangunan sengketa juga selama ini selalu berada dalam penguasaan fisik pihak Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Oleh karena itulah maka siapapun yang berusaha mencari keuntungan atau memanipulasi kepemilikan, pasti tidak akan pernah bisa karena tanah dan bangunan tersebut selama ini selalu dibawah penguasaan yang berhak;
- Bahwa, sebaliknya Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat atau pihak yang mengalihkan tanah kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai tanah dan bangunan tersebut. Melainkan hanya berusaha untuk “memancing di air keruh”, mencari kesempatan dalam kesempatan guna mencari keuntungan pribadi. Faktanya: Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak punyai alas hak apapun sebagai pemilik atas bangunan tersebut;



- Bahwa, selain hal-hal yang kami sebutkan di atas, bukti lain betapa kuatnya kepemilikan Pihak Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II adalah karena selama ini mereka juga selalu melakukan Pembayaran atas PBB. Sebagai warga negara yang baik mereka selalu membayar kewajiban kepada negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

10. Bahwa, namun sekalipun bukti-bukti kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI sudah sangat kuat dan jelas, namun *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri telah mengesampingkan semua bukti-bukti yang sangat kuat tersebut. Lebih anehnya lagi, *Judex Facti* Pengadilan Negeri telah menganggap Akta Jual Beli telah lebih kuat dari Sertifikat HGB!!!

Untuk lebih jelasnya berikut ini kami kutip pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri pada halaman 33 alinea ke 4, sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Bukti TII-2 berupa Sertifikat HGB Nomor 02940 yang diterbitkan 10 Desember 2014 sangat bertentangan dengan Bukti Penggugat (P-1) karena dibuat Akta Jual Beli (P-1) oleh Notaris tanggal 22 Januari 2014, sedangkan Bukti TII, yaitu Bukti TII-2 dibuat tanggal 10 Desember 2014, maka tidak logis Yuridis dan tanpa alas hak T.II bisa mendapatkan Sertifikat HGB Nomor 02940 di atas Akta Jual Beli (P-1), apalagi Jual Beli Pemuatannya hari, tanggal dan bulan lebih dahulu daripada Sertifikat HGB Nomor 02940 (bukti T.II-2);

11. Bahwa, pertimbangan di atas jelaslah sangat bertentangan dengan Hukum Pertanahan yang berlaku, yaitu Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menguraikan bahwa pendaftaran tanah di akhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, pengertian sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyebutkan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang terkuat dan terpenuh. Tidak mungkin ajb lebih kuat dari sertifikat. Pertimbangan dan putusan tersebut jelaslah bertentangan dengan hukum pertanahan yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya di batalkan;



12. Bahwa, berdasarkan uraian dan fakta hukum sebagaimana Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II jelaskan di atas, maka terbukti *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah salah menerapkan dan atau melanggar hukum yang berlaku, sehingga sangat beralasan untuk dibatalkan berdasarkan Pasal 30 Undang-Undang Mahkamah Agung RI di atas;
- a.2. AJB tidak mungkin terbit atas nama yang tidak berhak, sehingga Putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara *juncto* Pasal 1335 KUHPerdara, tentang Klausul Sebab yang Halal yang menyatakan "suatu perjanjian yang tidak memakai suatu sebab yang halal, atau dibuat dengan suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum";
13. Bahwa, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada halaman 30 alinea pertama, yang menyebutkan bangunan dalam gugatan tersebut sebagai milik Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat. Berikut ini kami kutip pertimbangan tersebut: Menimbang, bahwa tentang bukti Penggugat yaitu Akta Notaris Makmur Tridharma, SH., Nomor 28 tanggal 22 Januari 2014, Notaris di Jakarta tentang Akta Perjanjian Jual Beli bangunan dan pelepasan hak yang membuktikan bahwa pihak pertama para ahliwaris Gouw Hie Siang telah menjual kepada Pihak Kedua yaitu Sdr. Moe Irwan Raharja dalam hal ini in casu Penggugat berupa sebuah bangunan lantai II (dua) yang berdiri di atas tanah negara, yang keadaannya sampai sekarang masih dalam disewakan kepada penyewa seluas kurang lebih 300 m² (tiga atus meter persegi) yang terletak di Kotamadya Jakarta Barat Kecamatan Tambora, Kelurahan Roa Malaka, setempat di kenal sebagai Jalan Pasar Pagi Nomor 14;
14. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* di atas sangat mengandung kecacatan dan kekeliruan yang luar biasa, sehingga sudah sepatutnya di batalkan, dengan penjabaran sebagai berikut:
- AJB Bangunan dan Pelepasan Hak Termohon Kasasi semula Termohon Banding/Penggugat tidak sah karena dilakukan tanpa alas hak yang kuat;



15. Bahwa, menurut Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak tanggal 22 Januari 2014 maka terlihat Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat telah membeli bangunan dari ahli waris Gouw Hie Siang. Pertanyaannya adalah: apakah ahli waris Gouw Hie Siang mempunyai hak atas bangunan tersebut? Jawabnya: tidak berhak;
16. Bahwa, tidak ada satu buktipun bahwa ahli waris Gouw Hie Siang tersebut mempunyai hak atas bangunan *a quo*. Bahkan pada bagian awal gugatannya Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat juga mengakui kalau pemilik dari tanah adalah Oeij Kim Goan berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan, yang selanjutnya dialihkan kepada ahli warisnya melalui Sertifikat HGB Nomor 758/Malaka, yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;
17. Bahwa, jika Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan dari Gouw Hie Siang adalah adanya IMB, namun ternyata diakui kemudian IMB tersebut juga tidak atas nama Gouw Hie Siang, melainkan atas Ong Djin Tiong, yang juga tidak ada bukti hubungan hukum antara keduanya dalam kaitan dengan kepemilikan bangunan;
18. Bahwa, mana mungkin terbit IMB atas nama yang tidak berhak? IMB dari jaman dulu sampai sekarang tidak akan bisa diterbitkan jika tidak mempunyai alas hak, seperti HGB, Hak Milik, dan lain lain. Sesuai penjelasan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, Ong Djin Tiong hanyalah "Penyewa Secara Lisan", dan tidak mempunyai bukti/alas hak, maka sudah bisa dipastikan terhadapnya tidak akan pernah terbit imb diatas tanah yang menjadi hak Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
19. Bahwa patut diduga, IMB yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat yang dikeluarkan Djawatan Pengawasan Bangunan atas nama Ong Djin Tiong tanggal 26 April 1954 No. 822/R.B (Note: jika benar ada), adalah IMB atas tanah pihak lain yang tidak ada hubungannya dengan tanah milik Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;



20. Bahwa, pada bagian lain Termohon Kasasi semula Terbanding/ Penggugat juga mengatakan bahwa IMB atas nama Ong Djin Tiong telah hilang, sehingga dapat dipastikan bahwa alas hak pelaksanaan Jual Beli atau pengoperan atas bangunan dari ahli waris Gouw Hie Siang kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/ Penggugat adalah tidak ada. Dengan demikian AJB tersebut adalah tidak mempunyai kekuatan hukum apapun, dalam hubungannya dengan Hak atas tanah dan bangunan objek sengketa, yang merupakan milik Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/ Tergugat XVI;
- Surat Pernyataan Bukan Bukti yang kuat karena bersifat sepihak;
21. Bahwa, sedangkan terkait dengan pertimbangan *Judex Facti* terkait dengan Bukti P - 2 sampai P-9, yaitu berupa Surat Pernyataan tentang sewa menyewa, oleh karena surat pernyataan sewa menyewa itu bersifat sepihak, maka jelaslah bukti tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum;
22. Bahwa, apalagi jika bukti surat pernyataan tersebut dikaitkan dengan Akta Jual Beli, serta IMB yang tidak ada aslinya, maka sudah pastilah keseluruhan bukti-bukti tersebut harus dikesampingkan karena tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun jika dihubungkan dengan tanah objek sengketa;
- a.3. Putusan *Judex Facti* telah menghilangkan hak atas tanah Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/ Tergugat XVI sehingga bertentangan dengan rasa keadilan, kebenaran dan hukum yang berlaku;
23. Bahwa, bukti-bukti dan fakta-fakta atas kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI atas objek sengketa sangatlah kuat dan tidak terbantahkan. Berikut ini adalah data dan fakta atas kuatnya kepemilikan tersebut:



- i. Berdasarkan Sertifikat HGB Nomor 2490/Roa Malaka, yang berlokasi di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan luas lebih kurang 275 m², maka nama yang disebut sebagai pemilik atas tanah dan bangunan tersebut adalah Iwan Chandra Sinyem dalam kasus ini Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Mengingat sertifikat adalah bukti kepemilikan yang sah, maka kebenaran atas kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI tersebut adalah kuat dan tidak bisa diganggu gugat;
- ii. Tanah dan bangunan tersebut sudah sejak lama dimiliki oleh Eoij Kim Goan, dan atas kepemilikan tersebut sudah diterbitkan Sertifikat HGB pada tahun 1960-an, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan atas nama Ooij Kim Goan, yang selanjutnya dipecah ahli warisnya, yaitu Josafat Naswar Winata dan saudaranya, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 758/Malaka, dan terakhir dialihkan secara syah melalui jual beli dan pengalihan hak atas tanah dan bangunan kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/ Tergugat XVI, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 02940/Roa Malaka pada tanggal 10 Desember 2014;
- iii. Pembayaran Sewa Ruko dari Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat II selalu diberikan kepada pihak yang berhak, yaitu Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Hal ini juga diakui oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dalam gugatannya, yang menyatakan menagih kepada penyewa, akan tetapi penyewa tidak pernah mau membayar kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tersebut;
- iv. Fisik Tanah dan Bangunan selalu dikuasai oleh Oeij Kim Goan dan atau ahli warisnya (Tergugat III sampai dengan Tergugat XII) dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Ini juga merupakan fakta yang tidak terbantahkan, terbukti sampai saat ini Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat II selaku penyewa masih patuh dan tunduk untuk membayar sewa kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/ Tergugat XVI;



- v. Berdasarkan data-data yang ada, SPPT dan PBB yang selalu dibayarkan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Hal ini dilakukan karena yang bersangkutanlah yang merupakan pemilik HGB Nomor 2940/Roa Malaka dalam hal ini tanah sengketa;
24. Bahwa, bukti-bukti dan fakta-fakta yang dikemukakan di atas menunjukkan betapa kuat dan berharganya kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI atas tanah objek sengketa. Bukti kepemilikan tersebut tidak terbantahkan oleh bukti-bukti yang dimiliki Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat;
- a.3. Pertimbangan *Judex Facti* telah bertentangan dengan pasal 1865 - 1945 KUH Perdata, yaitu tentang Hukum Pembuktian dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
25. Bahwa, dalam pertimbangan hukumnya halaman 33 alinea 3 dan 4, *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah memberikan pertimbangan hukum yang sangat tidak masuk akal, yaitu: AJB Notaris mengalahkan kekuatan pembuktian dari Sertifikat HGB. Ini jelaslah putusan yang sangat aneh dan bertentangan dengan hukum pembuktian. Berikut ini kami kutip pertimbangan *Judex Facti* tersebut:
- Menimbang, bahwa bukti T.II-2 berupa Sertifikat HGB Nomor 02940 yang diterbitkan 10 Desember 2014 sangat bertentangan dengan bukti Penggugat (P-1) karena dibuat Akta Jual Beli (P-1) oleh Notaris tanggal 22 Januari 2014, sedangkan Bukti T.II - 2, dibuat tanggal 10 Desember 2014, maka tidak-logis yuridis dan tanpa alas hak T.II bisa mendapatkan Sertifikat HGB Nomor 02940 di atas Akta Jual Beli (P-1), apalagi jual beli pembuatannya hari, tanggal dan bulan lebih dahulu dari pada Sertifikat HGB Nomor 02940 (Bukti T.II - 2);
- Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas bukti T-II - 2 haruslah di kesampingkan;



26. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* di atas sangatlah janggal dan melanggar hukum karena Akta Jual Beli (AJB) hanya membuktikan tentang telah terjadi transaksi jual beli, bukan tentang pembuktian kepemilikan tanah. Dan untuk bukti kepemilikan tanah hanya Sertifikatlah yang menjadi bukti terkuat dan terpenuh. Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah Nomor 24 Tahun 1997 yang berisi: "Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";
27. Bahwa, pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang diperkuat oleh Pengadilan Tinggi Jakarta di atas bertentangan dengan hukum pembuktian yang berlaku di Indonesia. Dalam pembuktian di Indonesia, dikenal beberapa akta, yaitu Akta di bawah tangan, akta notariel, Gros akta, akte outentik dan lain-lain;
28. Bahwa, dalam kasus ini kekuatan dari akte-akte yang dikemukakan *Judex Facti*, yaitu Akte Jual Beli, Surat Pernyataan, dan lain-lain, adalah jauh lebih rendah kekuatannya jika dibandingkan dengan Sertifikat HGB atas sebidang tanah, yang dalam kasus ini milik dari Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
29. Bahwa, dikeluarkannya Sertifikat HGB Nomor 02940 oleh pihak Kantor Pertanahan Jakarta Barat adalah setelah pemohon memenuhi semua persyaratan yang ditentukan, yaitu:
- i. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 758/Malaka atas nama Josepat Naswar Winaka dkk, gambar situasi tanggal 20 Agustus 1980 Nomor 230/2165/1980;
 - ii. Akta keterangan waris tanggal 20 November 1995 Nomor 102, yang dibuat oleh dan dihadapan Sinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta;
 - iii. Akta Pemindahan dan Penyerahan hak tanggal 26 Agustus 2014 Nomor 24, yang dibuat oleh dan dihadapan Sinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta;
 - iv. SPPT PBB tahun 2014;



30. Bahwa, dengan adanya HGB yang dikeluarkan berdasarkan alas hak yang kuat, maka tidak ada alasan untuk menyatakan HGB tersebut bertentangan dengan Akta Jual Beli Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, apalagi AJB tersebut juga tidak jelas asal muasal alas haknya;
- a.5. *Judex Facti* telah memberikan pertimbangan yang bertentangan dengan logika hukum yang benar, dengan mengatakan seolah-olah Penerbitan HGB Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI atas dasar AJB Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, padahal bukan;
31. Bahwa, ada kekeliruan yang sangat besar dari pertimbangan *Judex Facti*, yang menganggap seolah-oleh HGB Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI terbit dari AJB yang dilakukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat yang dibuat oleh oleh Notaris tanggal 22 Januari 2014. Demikian bunyi pertimbangan tersebut:
- Pertimbangan halaman 33 alinea ke 4: "... maka tidak-logis yuridis dan tanpa alas hak T.II bisa mendapatkan Sertifikat HGB Nomor 02940 di atas Akta Jual Beli (P-1)....";
32. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* di atas jelaslah sangat keliru karena penerbitan Sertifikat HGB Nomor 02940 bukan atas AJB yang dibuat Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, melainkan atas dasar Akta Peminjaman dan Penyerahan hak tanggal 26 Agustus 2014 Nomor 24, yang dibuat oleh dan dihadapan Sinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta;
33. Bahwa, sebagaimana yang kami kemukakan di atas, penerbitan Sertifikat HGB tersebut tentu saja bukan hanya berdasarkan AJB, melainkan juga dengan melengkapi syarat-syarat lainnya, yaitu Sertifikat HGB 758, Surat Keterangan Waris, AJB dan SPPT PBB;
34. Bahwa, terkait dengan penerbitan HGB Nomor 02940, penerbitan sertifikat itu didahului oleh pelaksanaan Akta Jual Beli dan penyerahan hak atas tanah dan bangunan yang dilakukan pada tanggal 24 Agustus 2014, dan sertifikat HGB tersebut baru terbit pada 10 Desember 2014. Ini tentu sangat logis, karena tidak mungkin tanggal terbitnya Sertifikat HGB lebih dahulu, dari pada AJB;



- a.6. Dasar Kepemilikan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sangat lemah, sehingga bertentangan dengan pasal Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) *juncto* Pasal 1 angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 35. Bahwa, *Judex Facti* telah memutuskan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sebagai pihak yang berhak atas tanah meskipun bukti kepemilikan yang bersangkutan sangat lemah, bahkan bisa dikatakan tidak ada;
- 36. Berikut ini kami uraikan betapa lemahnya bukti kepemilikan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat:

Alas Hak Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat	Alas Hak Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI
<ul style="list-style-type: none"> - AJB atas bangunan (tidak termasuk tanah) yang dibuat 22 Januari 2014; - Dasar pelaksanaan jual beli tidak jelas, yaitu IMB yang sudah hilang dan Surat Pernyataan persewaan; - Tidak pernah menguasai fisik bangunan dan tidak pernah menerima uang sewa; - Sama sekali tidak pernah membayar PBB dari awal sampai saat ini; 	<ul style="list-style-type: none"> - HGB Nomor 376 tahun 1960, diperbaharui dengan HGB Nomor 758 dan terakhir dengan HGB Nomor 02940; - Dasar jual belinya sangat jelas, yaitu Sertifikat HGB Nomor 758, Akta Pernyataan Waris, AJB, SPPT PBB; - Menguasai fisik bangunan sejak awal dan menerima biaya sewa bangunan dari penyewa secara rutin; - Selalu membayar PBB secara rutin sejak awal sampai saat ini;



37. Bahwa, bukti-bukti Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sangat tidak bernilai karena hanya berupa Surat Pernyataan sepihak, atau bukti-bukti berupa fotocopy dari fotocopy, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan karena tidak mempunyai kekuatan apapun untuk membuktikan kepemilikan atas bangunan. Seluruh bukti Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak bisa mematahkan kekuatan pembuktian dari HGB yang dimiliki Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
38. Bahkan dari bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, ada bukti yang menguatkan posisi Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, yaitu adanya fotocopy Sertifikat HGB Nomor 758 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Barat. Bukti ini sangat menguatkan kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, karena pihak yang disebutkan sebagai pemilik atas HGB tersebut adalah Jasopat Naswar Winata, dkk, yang merupakan pihak yang mengoperkan haknya kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
- a.7. Putusan *Judex Facti* bertentangan dengan Pasal 1888 KUHPerdata, yaitu melanggar hukum pembuktian;
39. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 35 alinea 1 sangat tidak berdasar dan melanggar hukum pembuktian, yaitu menganggap bukti fotocopy dari fotocopy sebagai bukti yang sah dan berharga. Berikut ini kami kutip pertimbangan *Judex Facti*:
- Menimbang, bahwa tentang Bukti P-15 sampai dengan P-19 dan P-22 berupa fotocopy dari fotocopy karena aslinya hilang, dan telah diberi materai secukupnya, serta Penggugat telah melaporkan ke Polres Metro Jaya (Bukti P-11) serta telah mengumumkan dalam Surat kabar Pos Kota (Bukti P-20), maka bukti P-11 dan P-20 sebagai bukti pembanding atas bukti-bukti lainnya yang hilang aslinya, maka bukti yang diajukan oleh Penggugat (Bukti P-1 sampai dengan P-23) haruslah dianggap sah dan berharga sebagai bukti yang diajukan Penggugat;



40. Bahwa, Pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 35 alinea pertama yang dikutip di atas jelaslah sangat tendensius dan berpihak, serta melanggar hukum pembuktian. Dalam ketentuan Pasal 1888 KUPerdata disebutkan :Kekuatan pembuktian suatu bukti tulisan adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar hanyalah dapat dipercaya, sekadar salinan-salinan serta ikhtisar-ikhtisar itu sesuai dengan aslinya, yang mana senantiasa dapat diperintahkan mempertunjukkannya”;
41. Bahwa, Ketentuan pasal 1888 KUHPerdata di atas juga semakin diperkuat didalam Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang penolakan terhadap bukti fotocopy. Yaitu, Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti (Putusan MA 3609 K/Pdt/1985) dan Yurisprudensi MARI Nomor 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1974 yang menyatakan: "Karena *Judex Facti* mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri fotokopi-fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti -bukti yang tidak sah". Bukti yang berasal dari fotocopy dari fotocopy tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun karena tidak ada aslinya. bukti yang berasal dari fotocopy dari fotocopy tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun karena tidak ada aslinya;
42. Bahwa, mari kita bandingkan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 33 alinea 4, yang menyatakan bukti T.II-2 berupa sertifikat HGB Nomor 02940 harus dikesampingkan karena isinya bertentangan dengan AJB yang dilakukan Penggugat. Jika pada poin sebelumnya *Judex Facti* mengatakan fotocopy dari fotocopy mempunyai kekuatan pembuktian yang sah dan berharga, maka pada bagian ini *Judex Facti* justru mengatakan sebaliknya, Sertifikat HGB Nomor 02940 yang ada aslinya, tidak mempunyai kekuatan karena isinya bertentangan dengan AJB;
43. Bahwa, logika hukum pembuktian dari *Judex Facti* benar-benar kacau-balau dan melanggar logika hukum pembuktian yang lajim. Atas dasar itu maka sudah sepatutnya pertimbangan dan putusan *Judex Facti* dibatalkan demi tegaknya hukum dan keadilan;



- a.8. *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat *qq* Pengadilan Tinggi Jakarta telah keliru dalam mentafsirkan Keppres Nomor 32 Tahun 1979;
44. Bahwa, dalam pertimbangannya pada halaman 36 alinea pertama *Judex Facti* menyatakan seolah-olah Pemohon Kasasi semula Pembanding/ Tergugat II dan Tergugat lainnya tidak bisa menyangkal bukti-bukti yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat. Pertimbangan ini jelaslah sangat tidak tepat, sehingga harus ditolak;
45. Bahwa, bukti P-1 sampai dengan P-23 yang diajukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidaklah mempunyai kekuatan pembuktian apapun karena:
- Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris pada tanggal 22 Januari 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum karena dilakukan oleh orang yang tidak berhak, serta tidak didukung oleh bukti kepemilikan atas bangunan dari pihak penjual. Tidak ada satu buktipun bahwa ahli waris Gouw Hie Siang tersebut mempunyai hak atas bangunan tersebut. Pada bagian awal gugatannya Terbanding semula Penggugat juga mengakui kalau pemilik dari tanah adalah Oey Kim Goan berdasarkan sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;
 - Jika Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan dari Gouw Hie Siang adalah adanya IMB, ternyata IMB tersebut juga tidak atas nama Gouw Hie Siang, melainkan atas Ong Djin Tiong, yang juga tidak ada bukti hubungan hukum antara keduanya dalam kaitan dengan kepemilikan bangunan. Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat hanya menyebutkan: "kesepakatan lisan", yang tidak pernah bisa dibuktikan;
 - Pada bagian lain Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat juga mengatakan bahwa IMB atas nama Ong Djin Tiong telah hilang, sehingga dapat dipastikan bahwa alas hak pelaksanaan Jual Beli atau pengoperan atas bangunan dari ahliwaris Gouw Hie Siang kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat adalah IMB foto copy, yang juga tidak ada hubungannya dengan Hak atas tanah dan bangunan objek sengketa, yang merupakan milik Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;



- Dengan demikian maka jelaslah bukti hak utama Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat yang sangat menentukan ini cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;
46. Bahwa, sedangkan bukti-bukti lainnya adalah sangat tidak bernilai karena hanya berupa Surat Pernyataan sepihak, atau bukti-bukti berupa fotocopy dari fotocopy, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan karena tidak mempunyai kekuatan membuktikan apapun terkait kepemilikan atas bangunan yang diperjual belikan. Seluruh bukti Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak bisa mematahkan kekuatan pembuktian dari HGB yang dimiliki Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
 47. Bahwa, sedangkan terkait dengan Pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI telah mengalihkan hak orang lain sehingga melanggar Keppres Nomor 32 Tahun 1979, maka pertimbangan ini juga sangat bertentangan dengan fakta sebenarnya, sehingga haruslah dibatalkan;
 48. Bahwa, Keppres Nomor 32 Tahun 1979 adalah mengatur tentang Pokok-Pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang ditujukan untuk melindungi dan hak-hak warga negara yang sudah lama menguasai bidang tanah dan bangunan;
 49. Bahwa, sebagaimana yang dikutip oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat bahwa Keppres Nomor 32 Tahun 1979 ini khususnya pada Pasal 5 menyebutkan pemilik rumah dapat memohonkan suatu hak atas tanah yang berdiri di atas HGB yang masa berlakunya telah berakhir sejak 23 September 1980;
 50. Bahwa, berdasarkan ketentuan di atas maka Keppres tersebut memberikan prioritas kepada pemilik tanah dan bangunan semula, yang hak-haknya sudah berakhir. Itu berarti Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI adalah orang yang paling berhak untuk mendapatkan HGB atas tanah tersebut, karena sebelumnya telah menjadi pemilik tanah dan bangunan, sebagaimana yang tertera dalam sertifikat HGB 376 yang diperbaharui dengan HGB Nomor 758 dan terakhir dengan HGB Nomor 02940 atas nama Iwan Chandra Sinyem/Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;



51. Bahwa, sebaliknya Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak mempunyai hak apapun atas tanah tersebut, sebagaimana yang sudah kami jelaskan di atas. Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat ini hanyalah Pembeli Beritikas buruk, yang berusaha mencari keuntungan pribadi dengan cara-cara yang tidak diperkenankan oleh undang-undang. Atas dasar itu maka sudah sepatutnya HGB tersebut tidak diberikan kepada pembeli beritikas buruk seperti itu;
- a.9. Putusan *Judex Facti* bertentangan dengan UU Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah;
52. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Barat (telah dinyatakan diambilalih oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta) pada halaman 36 alinea ke 4 yang mempertimbangkan pemulihan hak Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat atas tanah dan bangunan dengan cara melakukan pengosongan dan penyerahan seluruh bangunan ruko Jalan Pasar Pagi Nomor 14. Berikut ini kami kutip pertimbangan tersebut:
- Menimbang, bahwa dengan mengambil alih pertimbangan dalam petitum 2, 3 dan 4 untuk mempertimbangkan petitum 5, maka adalah patut dan adil apabila hak Pengugat atas bangunan ruko di Jalan Pasar Pagi nomor 14, kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat dipulihkan dengan cara mengosongkan dan menyerahkan seluruh bangunan... oleh yang menguasai/menempati rumah dan bangunan tersebut kepada penggugat atau kuasanya dengan tanpa ganti rugi....
53. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* di atas tentulah sangat tidak berdasar karena bagaimana mungkin rumah dan bangunan yang disewa Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II tersebut diserahkan kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, padahal yang bersangkutan tidak mempunyai bukti kepemilikan apapun, sebagaimana yang sudah kami jelaskan di atas;
54. Bahwa, Tanah dan bangunan yang ada di atas tanah sengketa merupakan hak penuh dari Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI berdasarkan sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Barat, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 02940 atas nama Iwan Chandra Sinyem dalam hal ini Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;



55. Bahwa, kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI tidak bisa dipatahkan oleh semua bukti-bukti Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, sehingga tidak ada alasan untuk menyerahkan rumah dan bangunan tersebut kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat;
56. Bahwa, Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II sangat keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 37 alinea ke 5, yang menyatakan segala surat-menyurat yang dibuat berdasarkan HGB Nomor 02940/Roa Malaka dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum;
57. Bahwa, pertimbangan *Judex Facti* di atas jelaslah sangat tidak berdasar karena HGB Nomor 02940 milik Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI adalah sah dan benar, sehingga seharusnya segala tindakan hukum yang dibuat berdasarkan HGB tersebut juga adalah sah dan benar, termasuk perjanjian sewa penyewa yang dibuat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II;
58. Bahwa, dengan demikian maka pertimbangan *Judex Facti* pada bagian di atas juga haruslah di tolak karena bertentangan dengan hukum yang berlaku ketentuan pasal ayat (1) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 merupakan penjabaran dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, yang berisikan bahwa pendaftaran tanah menghasilkan surat tanda bukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;
- a.10. Putusan *Judex Facti* bertentangan dengan pasal 1365 KUH Perdata:
59. Bahwa, dari keseluruhan uraian dan bukti-bukti yang dikemukakan di atas maka terlihat dengan jelas Putusan *Judex Facti* telah bertentangan dengan Pasal 1365 KUHPerdato, yaitu tentang perbuatan melawan hukum;
60. Bahwa, perbuatan melawan hukum yang dituduhkan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sama sekali tidak terbukti, sehingga gugatan yang menggunakan pasal 1365 KUHPerdato juga seharusnya dinyatakan tidak terbukti. Fakta-fakta atas tidak terbuktinya gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat adalah:
Dasar perolehan hak atas tanah Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI sudah sangat jelas, yaitu:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 758/Malaka atas nama Josepat Naswar Winata dkk, gambar situasi tanggal 20 Agustus 1980 Nomor 230/2165/1980;
 - Akta keterangan waris tanggal 20 November 1995 Nomor 102, yang dibuat oleh dan dihadapan Sinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta;
 - Akta Pemindehan dan Penyerahan hak tanggal 26 Agustus 2014 Nomor 24, yang dibuat oleh dan dihadapan Sinta Susikto, SH, Notaris di Jakarta;
 - SPPT PBB tahun 2014.
61. Bahwa, sebaliknya dasar kepemilikan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sangat tidak jelas karena hanya berupa AJB yang dibuat tanpa alas hak, demikian juga bukti-bukti lainnya berupa Surat Pernyataan sepihak, bukti berupa fotocopy dari fotocopy, sehingga secara keseluruhan tidak mempunyai kekuatan pembuktian apapun terhadap objek sengketa;
62. Bahwa, mengingat Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II maupun para Tergugat lainnya tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka pertimbangan *Judex Facti* yang menyatakan perbuatan melawan hukum telah terbukti dilakukan oleh Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II dan Para Turut Termohon Kasasi semula Turut Terbanding/Para Tergugat haruslah dibatalkan;
- Tentang Duduk Perkara:
63. Bahwa, terkait dengan penyempurnaan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II di atas, maka dirasa perlu untuk memberikan gambaran atas duduk perkara secara menyeluruh, sehingga *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Jakarta bisa mempunyai pandangan yang mendalam dan menyeluruh atas kasus ini. Berikut ini adalah uraiannya;
64. Bahwa, dari keseluruhan dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, maka tidak ada satu buktipun yang dapat membuktikan kepemilikan Gouw Hie Siang sebagai pemilik atas bangunan yang terletak di atas tanah Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;

Halaman 46 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



65. Bahwa, sebaliknya kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI sudah tidak terbantahkan kebenarannya karena hal itu bahkan sudah diakui oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, sebagaimana yang disebutkannya pada poin 1, yang menyebutkan:
....keluarga Gouw Hie Siang memiliki rumah dan toko yang berdiri di atas tuan tanah yang bernama Oey Kim Goan, dengan izin hak sewa....
dst;
66. Bahwa, jika pada bagian awal gugatannya (Nomor 1), Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat mengatakan pemilik bangunan adalah Gouw Hie Siang, namun bukti IMB sebagai dasar mendirikan bangunan tidak pernah bisa ditunjukkan atas nama Gouw Hie Siang. Yang ada adalah milik pihak lain yang tidak ada hubungannya dengan perkara ini;
67. Bahwa, pada bagian lain Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat hanya bisa mengatakan dalam poin 4 halaman 4, bahwa perjanjian sewa dilakukan oleh Gouw Hie Siang secara lisan. Dengan demikian sama sekali tidak ada bukti hukumnya, sehingga bisa dipastikan bahwa Gouw Hie Siang bukanlah pemilik dari bangunan tersebut;
68. Bahwa, dengan tidak adanya satu buktipun yang bisa menunjukkan kepemilikan Gouw Hie Siang, maka jelaslah pembelian bangunan oleh Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat juga tidak ada hubungannya dengan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Dengan demikian maka sebenarnya tidak ada hubungan hukum antara Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat;
69. Bahwa, adalah salah besar jika Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat menyatakan bangunan yang berada di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, berada di atas tanah negara. Dalil Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tersebut hanyalah dugaan yang tidak berdasar, berbeda dengan fakta yang sebenarnya;



70. Bahwa, tanah dan bangunan tersebut adalah atas orang perseorangan yang berhak, yang pada awalnya atas nama Ooij Kim Goan sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan, yang selanjutnya dialihkan kepada ahliwaris Oeij Kim Goan, yaitu Josapat Naswar Winata, dkk sebagaimana tercantum dalam HGB Nomor 758/Malaka, dan terakhir dijual kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI sebagaimana HGB Nomor 02940;
71. Bahwa, dengan adanya Sertifikat HGB yang masih berlaku, yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang, yaitu Kantor Pertanahan Jakarta Barat, maka jelaslah tanah tersebut bukan berstatus tanah negara. Tanah tersebut adalah tanah yang dimiliki secara sah dengan status HGB, bukan berstatus tanah negara;
- a.11. *Judex Facti* telah keliru dalam menilai bukti-bukti, dengan memutuskan/menyatakan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sebagai yang berhak atas tanah sengketa;
72. Bahwa, jika kita menganalisa dengan baik bukti kepemilikan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, maka tidak satu buktipun yang layak disebut sebagai alas hak untuk perolehan HGB atas tanah negara. Mari kita lihat dan analisa bukti-bukti tersebut:
- i. Foto copy dari Akta Perjanjian Jual Beli Bangunan dan Pelepasan Hak tanggal 22 Januari 2014. Bukti menunjukkan bahwa Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat telah membeli bangunan dari ahliwaris Gouw Hie Siang;
- Pertanyaannya adalah: apakah ahli waris Gouw Hie Siang mempunyai hak atas bangunan tersebut?
- Jawabnya: tidak berhak. Tidak ada satu buktipun bahwa ahli waris Gouw Hie Siang mempunyai hak atas bangunan tersebut. Pada bagian awal gugatannya Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat juga mengakui kalau pemilik dari tanah adalah Oeij Kim Goan berdasarkan sertifikat HGB yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang;



Jika Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat mendalilkan dasar kepemilikan dari Gouw Hie Siang adalah adanya IMB, maka IMB tersebut juga tidak atas nama Gouw Hie Siang, melainkan atas Ong Djin Tiong, yang juga tidak ada bukti hubungan hukum antara keduanya dalam kaitan dengan kepemilikan bangunan. Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat hanya menyebutkan: "Kesepakatan Lisan", yang tidak pernah bisa dibuktikan;

Pada bagian lain Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat juga mengatakan bahwa IMB atas nama Ong Djin Tiong telah hilang, sehingga dapat dipastikan bahwa alas hak pelaksanaan Jual Beli atau pengoperan atas bangunan dari ahliwaris Gouw Hie Siang kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat adalah IMB foto copy, yang juga tidak ada hubungannya dengan Hak atas tanah dan bangunan objek sengketa, yang merupakan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;

Dengan demikian maka jelaslah bukti hak yang sangat menentukan ini cacat hukum, sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum apapun;

- ii. Bukti-bukti lainnya adalah sangat tidak bernilai karena hanya berupa Surat Pernyataan sepihak, atau bukti-bukti berupa copi dari copi, sehingga sudah sepatutnya dikesampingkan karena tidak mempunyai kekuatan apapun untuk membuktikan kepemilikan atas bangunan. Seluruh bukti Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak bisa mematahkan kekuatan pembuktian dari HGB yang dimiliki Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
- iii. Bahkan dari bukti-bukti yang diajukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, ada bukti yang menguatkan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, yaitu adanya fotocopy Sertifikat HGB Nomor 758 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria Jakarta Barat. Bukti ini sangat menguatkan kepemilikan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, karena pihak yang disebutkan sebagai pemilik atas HGB tersebut adalah Jasopat Naswar Winata, dkk, yang merupakan pihak yang mengoperkan haknya kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;



73. Bahwa, berdasarkan penjelasan di atas maka jelaslah Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak mempunyai hak apapun di atas tanah sengketa;
- a.12. *Judex Facti* keliru dalam menilai bukti-bukti dan fakta-fakta, yang pada dasarnya semua membuktikan bahwa Tanah dan Bangunan adalah Milik Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
- Fakta dan bukti di atas akan kami uraikan berikut ini:
- Riwayat perolehan tanah:
74. Bahwa, tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 2940/Roa Malaka, yang berlokasi di Jalan Pasar Pagi Nomor 14, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan luas lebih kurang 275 m², adalah milik sah dari Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, yang diperoleh dengan cara-cara yang sah dan dibenarkan oleh undang-undang;
75. Bahwa, adapun riwayat keabsahan kepemilikan tanah tersebut adalah sebagai berikut:
- Tanah dan bangunan tersebut sudah sejak lama dimiliki oleh Oeij Kim Goan, dan atas kepemilikan tersebut sudah diterbitkan Sertifikat HGB pada tahun 1960-an, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan atas nama Ooij Kim Goan;
 - Setelah Oeij Kim Goan meninggal dunia, maka kepemilikan hak atas tanah dan bangunan tersebut diserahkan kepada seluruh ahliwarisnya, yaitu Josafat Naswar Winata dan saudara/i nya, dan atas pengalihan itu terbitlah Sertifikat HGB Nomor 758/Malaka, yang merupakan pemecahan dari Sertifikat HGB Nomor 376/Pendjaringan;
 - Selanjutnya oleh para ahli wari Oeij Kim Goan tanah dan bangunan warisan tersebut dialihkan melalui pemindahan dan penyerahan hak kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI dan atas dasar itu Kantor Pertanahan Jakarta Barat telah pula memberikan HGB atas tanah dan bangunan kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI, sebagaimana Sertifikat HGB Nomor 02940 pada tanggal 10 Desember 2014;
76. Bahwa berdasarkan riwayat perolehan tanah di atas, maka sudah sangat jelas hanya Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI yang berhak atas tanah tersebut;



- Pembayaran Sewa Ruko selalu diberikan kepada pihak yang berhak/
Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
- 77. Bukti lain bahwa tanah dan bangunan tersebut merupakan milik dari Pihak Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI adalah bahwa pembayaran sewa bangunan dari Pemohon Kasasi semula Pemanding/Tergugat II selaku penyewa, selama ini selalu dibayar kepada pihak Oeij Kim Goan tersebut;
- 78. Tidak ada pihak lain yang pernah menerima uang sewa dari tanah dan bangunan tersebut, selain Pihak Oeij Kim Goan. Pihak Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dan atau pihak lain yang melakukan pengalihan hak kepada Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat, sama sekali tidak pernah menerima uang sewa dari tanah dan bangunan tersebut;
- 79. Fakta ini jelas merupakan suatu bukti kepemilikan yang sangat kuat, karena penyewa tidak akan pernah mau membayar sewa tanah dan bangunan kepada pihak yang tidak berhak. Pembayaran sewa tersebut juga sudah berlangsung puluhan tahun, dan selama ini tidak pernah ada keberatan dari Pihak lain, sampai dengan adanya gugatan ini;
 - Fisik Tanah dan Bangunan selalu dikuasai oleh Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
- 80. Bahwa, selain hal-hal di atas, tanah dan bangunan sengketa juga selama ini selalu berada dalam penguasaan fisik pihak Pihak Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Oleh karena itulah maka siapapun yang berusaha mencari keuntungan atau memanipulasi kepemilikan, pasti tidak akan pernah bisa karena tanah dan bangunan tersebut selama ini selalu dibawah penguasaan yang berhak;
- 81. Bahwa, Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat atau pihak yang mengadakan jual beli dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat sama sekali tidak pernah menguasai tanah dan bangunan tersebut. Melainkan hanya berusaha untuk “memancing di air keruh”, mencari kesempatan dalam kesempatan guna mencari keuntungan pribadi. Faktanya: Termohn Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak punya alas hak apapun atas bangunan tersebut;



- SPPT dan PBB telah dibayarkan Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI;
- 82. Bahwa, selain hal-hal yang kami sebutkan di atas, bukti lain betapa kuatnya kepemilikan Pihak Oeij Kim Goan dan atau ahliwarisnya dan atau Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI adalah karena selama ini mereka juga selalu melakukan pembayaran atas PBB. Sebagai warga negara yang baik mereka selalu membayar kewajiban kepada negara sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- 83. Bahwa, memang SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan akan tetapi hal itu semakin memperkuat bukti kepemilikan berupa Sertifikat HGB yang sudah dipunyai oleh Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Kondisi ini bertolak belakang dengan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat yang tidak mempunyai bukti apapun yang relevan dengan kepemilikan atas bangunan;
 - a.13. *Judex Facti* memberikan putusan yang melindungi Pembeli yang beritikad buruk, sehingga bertentangan dengan dengan prinsip perlindungan terhadap pembeli beritikad baik;
- 84. Bahwa, jika kita membaca argumentasi hukum gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat pada poin 12, maka terlihat dengan jelas adanya itikad buruk Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat dalam membeli tanah dan bangunan. Dalam poin 12 gugatan disebutkan:
 - 12. Bahwa Penggugat sebelum membeli objek sengketa dari ahli waris Gouw Hie Siang, terlebih dahulu mengecek ke kantor Pertanahan Jakarta Barat, atas objek sengketa yang dinyatakan oleh Petugas Bagian Pengukuran, objek sengketa masih merupakan tanah yang dikuasai oleh negara....;
- 85. Bahwa, dalil Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tersebut jelaslah menunjukkan adanya itikad buruk dan "cari-cari kesempatan" untuk mengambil hak orang lain, dalam hal ini hak dari Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI. Bukti adanya itikad buruk Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat adalah:



- Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat ternyata tidak pernah bertanya kepada Turut Termohon Kasasi XV semula Turut Terbanding XV/Tergugat XVI selaku pemilik HGB, mengenai keberadaan tanah tersebut. Bahkan, Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat juga tidak berupaya mengklarifikasi kepada Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat II selaku Penyewa tentang kepemilikan tanah dan bangunan tersebut;
- Terlihat jelas jika Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat ini seperti “mencari-cari” peluang untuk bisa menggunakan situasi demi memperkaya diri sendiri. Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat mencari-cari informasi ke bagian pendaftaran di Kantor Pertanahan, “katanya tanah tersebut tanah negara”. Atas dasar itu barulah dia melakukan jual beli. Yang sangat disayangkan adalah Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat ini melakukan jual beli di tanah yang salah, yang sudah ada pemilikinya; harusnya Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat melakukan jual beli di tanah negara yang lain, seperti Tugu Monas, tanah kosong di Senayan atau tempat-tempat lain, yang tidak ada bangunannya dan berstatus tanah negara;

86. Bahwa, cara-cara yang dilakukan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat ini jelaslah cara-cara yang tidak terpuji dan penuh dengan itikad buruk guna “merampas” hak orang lain secara melawan hukum. Atas dasar itu maka sudah sepatutnya gugatan ini ditolak sepenuhnya karena didasarkan pada pembeli yang beritikad buruk;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 21 September 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 28 September 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa riwayat tanah terbukti secara jelas, awalnya milik almarhum Oey Kim Goan, dikonversi menjadi HGB atas nama Oey Kim Goan, sebelum berakhir HGB dipecah terbit Sertifikat HGB atas nama ahli waris Oey Kim Goan (Tergugat III sampai dengan XII). Kemudian tanggal 26 Agustus 2014, dijualnya tanah dan bangunan selanjutnya penerima/pembeli meningkatkan status tanah tersebut menjadi Hak Milik Nomor 2940 sampai dengan sekarang;
- Bahwa syarat utama untuk konversi hak ex hak-hak Barat adalah tanah dikuasai oleh pihak yang memohon hak, dalam fakta hukum perkara *a quo*, sudah sejak dulu tanah tersebut dikuasai oleh orang lain dengan mendirikan bangunan, dan juga tidak ada bukti bahwa pihak yang mendirikan bangunan menyewa tanah itu, tapi pengakuan Tergugat hanya memiliki hak egendom tanpa menguasai tanah dan tanpa ada bukti menyewakan tanah;
- Bahwa, dengan demikian maka permohonan konversi telah melanggar/bertentangan dengan aturan konversi sehingga harus dinyatakan tidak sah atau tanah yang sudah berdiri bangunan orang lain tidak dapat dikonversi yang berhak adalah orang yang menguasai terus menerus;
Bahwa selanjutnya pembeli dari hasil konversi tersebut juga tidak dapat dilindungi sebagai pembeli beritikad baik, karena ternyata di atas tanah tersebut sudah lama berdiri bangunan milik orang lain;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, atau apabila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Halaman 54 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HENDRO RAHARDJO tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HENDRO RAHARDJO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 15 Agustus 2017 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H.,LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Retno Kusriani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

ttd/.

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

ttd/.

Dr. Ibrahim, S.H., M.H.,LL.M.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

ttd/.

Retno Kusriani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

Halaman 55 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H.,M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 56 dari 56 hal. Put. Nomor 925 K/Pdt/2017