



PUTUSAN

Nomor 195 PK/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

TN. LIE PO LIANG, bertempat tinggal di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberi kuasa kepada A. Sahroni, S.H., dan kawan, keduanya Para Advokat pada Posbakum P.N. Jakarta Utara, Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara beralamat di Jalan Laksamana R.E. Martadinata Nomor 4, Ancol Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 20 Agustus 2014,

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/
Penggugat II/Pembanding II;

melawan:

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT BADAN PERTANAHAN NASIONAL, berkedudukan di Jalan Tanah Abang I Nomor 1, Kotamadya Jakarta Pusat,
2. Tn. SOENARJO HARJANTO ONGKOWIDJAJA, bertempat tinggal di Jalan Garuda Baru Nomor 20 RT.003/RW.008, Kelurahan Duri Utara, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dalam hal ini memberi kuasa kepada Anisda Nasution, S.H.,M.H., dan kawan keduanya Advokat dan Pengacara pada Law Offices Tumbur Simanjuntak, S.H., & Partners beralamat di Jalan Bendungan Hilir Raya Nomor 74 Lt. 5 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus pada tanggal 30 Oktober 2014,
3. Ny. NOER, setelah dilakukan relas panggilan dan diketahui telah meninggal, maka yang menggantikan ahli waris (almh) Ny. NOER adalah sebagai berikut:

Hal. 1 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



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

A. Tn. THORIQ ALI,

B. Tn. ABDUL KADIR ALAYDRUS, keduanya bertempat tinggal di Jalan Jati Petamburan RT.001/RW.001, Kelurahan Slipi, Kecamatan Palmerah, Jakarta Barat,

4. Tn. H. MOHAMMAD SAID TADJOEDIN, S.H.,;

5. Tn. H. ABDUL KADIR USMAN, S.H., ;

6. Tn. RIZAM FADILLAH TAJUDDIN, S.H., ketiganya bertempat tinggal di Jalan Kerajinan Nomor 19, Jakarta Barat;

Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi /Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Terbanding;

da :

1. Tn. DAVY JOS SOELAIMAN, bertempat tinggal di Jalan Ampasit III Nomor 1 RT.008/RW.002, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

2. PT. MASKAPAI BANGUNAN ABDULLAH BIN HOESIN ALAYDRUS dahulu NV BOUW MAATSCHAAPPIJ, ABDULLAH BIN HOESIN ALAYDRUS, berkedudukan di Jalan Aipda KS Tubun Nomor 66 C, RT. 001 Kelurahan Slipi, Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi/Penggugat I, Turut Tergugat/ Pembanding I, Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi /Penggugat II/Pembanding II telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/Pdt/2012 tanggal 13 Mei 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi /Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Terbanding dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Turut Termohon Kasasi /Penggugat I, Turut Tergugat/Pembanding I, Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan posita perkara sebagai berikut:

Hal. 2 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Penggugat mempunyai hak kepemilikan atas bidang tanah seluas ± 330 m ($8,8$ m x $37,5$ m²) yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 (dahulu jalan Ismail), RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
2. Bahwa Adapun dasar kepemilikan tanah seluas ± 330 m ($8,8$ m x $37,5$ m²) adalah atas kewarisan dan penguasaan dan perawatan serta pemeliharaan atas bidang tanah tersebut yaitu sejak tahun 1944 yang mana keluarga Para Penggugat yang terdiri dari (alm) Solaiman (alm) Lie Bing Swan yang telah diganti nama berdasarkan Surat Keputusan Presidium Kabinet Nomor 127/U/Kep/12/1966, Nomor Daftar 5356/30/DP/1967., tertanggal 27 Mei 1967) dan (almh) Tan Tjoe Nio, yang mempunyai anak yaitu (1) Tn. Davy Jos Sulaiman (Penggugat I), dan (2) Tn. Lie Po Liang (Penggugat II) bertempat tinggal dan berkediaman tetap sampai saat ini di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 (dahulu Jalan Ismail), RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat (bukti P-1);
3. Bahwa (alm) Solaiman atau Lie Bing Swan dan Almh. Tan Tjoe Nio orang tua dari Para Penggugat sejak tahun 1944 menyewa rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 (dahulu Jalan Ismail Nomor 4), RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan Turut Tergugat atau NV. *Bouw Maatschaappij*, Abullah bin Hoesin Alaydroes;
4. Bahwa orang tua Para Penggugat menyewa dengan Turut Tergugat atau NV. *Bouw Maatschaappij*, Abullah bin Hoesin Alaydroes telah mematuhi peraturan dan kewajiban membayar sewa sesuai dengan ketentuan dari NV. *Bouw Maatschaappij*. Hal ini dibuktikan dengan tanda terima pembayaran Turut Tergugat atau NV. *Bouw Maatschaappij*, Abullah bin Hoesin Alaydroes pada tahun 1944 sampai dengan tahun 1972 (bukti P-2);
5. Bahwa Pada tanggal 1 Juni 1972 ada surat pemberitahuan pernyataan dari Turut Tergugat atau Abdullah Bin Hoesin Alaydroes atau NV. *Bouw Maatschaappij*, Abullah bin Hoesin Alaydroes melalui media masa untuk menangguk/menghentikan pembayaran sewa dari para penyewa/kontrak yang isinya adalah:
"Pemberitahuan, Kepada para pihak penjewa rumah gedong, petak dan tanah 2 hak milik NV. *Bouw Maatschaappij*, Abullah bin

Hal. 3 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hoesin Alaydroes, berhubung wafatnya Direktur N.V. tersebut, maka kami minta dengan hormat yang telah berhubungan langsung atau tak langsung kepada Direktur tersebut membuat, perdjandjian kontrak, menjewa, membongkar, mengover V.B., dan hal ini, harap sementara ditangguhkan sampai dilakukan ketentuan yang sah oleh Direktur yang baru. Atas perhatian Tuan kami ucapkan banjak terima kasih. Djakarta, 1 Djuni 1971, hormat kami, Hamzah Abdullah Alaydrus, Komisaris " atau Turut Tergugat (bukti P-3);

6. Bahwa sejak dihentikannya pembayaran sewa tersebut sampai sekarang ini, Turut Tergugat tidak pernah menghubungi orang tua atau Para Penggugat untuk menindaklanjuti status sewa atau status kepemilikan tanah dan bangunan tersebut dan di Ketahui Keberadaan atau status Turut Tergugat atau NV. *Bouw Maatschaappij*, Abullah bin Hoesin Alaydroes sudah tidak ada lagi atau telah membubarkan diri, yang pada gilirannya tanah dan bangunan tersebut menjadi tanah dan bangunan yang dikuasai oleh Negara, sehingga orang tua atau Para Penggugat diwajibkan oleh Negara untuk membayar luran Rehabilitasi Daerah DCI Djakarta (IREDA) atau Surat Ketetapan Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi Bangunan (PBB) dikenal Ireda, sejak tahun 1967 sampai dengan tahun 1994 (bukti P-4);
7. Bahwa orang tua atau Para Penggugat dengan kesadaran bernegara dan menjadi warganegara yang baik telah patuh membayar luran Rehabilitasi Daerah DCI Djakarta (Ireda) atau Surat Ketetapan Pembangunan Daerah (IPEDA) atau Pajak Bumi Bangunan (PBB) dikenal IREDA, sejak tahun 1967 sampai dengan tahun 1994 dan Pajak Bumi dan Bangunan setiap tahunnya sampai sekarang ini dan begitu pula kontrak PLN Nomor AA0438811 atas nama Soelaiman, PAM Lyonnaise Jaya dengan kontrak PAM Nomor 000484807 atas nama Sdr. Daniel Eka (anaknya dari Penggugat I), dan rekening telepon dengan nomor telepon 6347XXX, atas nama Soelaiman (orang tua Para Penggugat), sejak awal pemasangan sampai sekarang patuh terhadap pembayaran rekening setiap bulan (bukti P-5);
8. Bahwa Akan tetapi keamanan dan kenyamanan dan keserasian kehidupan Para Penggugat telah terganggu dengan ancaman Tergugat II yaitu tepatnya pada hari jumat tanggal 26 September 2008 telah datang segerombolan/±20 orang dengan membawa senjata tajam dan alat-alat

Hal. 4 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



perkakas bangunan dan juga 2 (dua) orang Advokat yang bernama Sdr. Sitompul (menurut pengakuannya pada saat kejadian) dan temannya (tidak diketahui namanya) mendatangi rumah Para Penggugat di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, bermaksud untuk mengusir dengan paksa dan berupaya membongkar rumah atau bangunan tempat tinggal para Penggugat di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan alasan tanah dan bangunan adalah milik Sdr. Soenario Harjanto Ongkowidjaja, yang berdasarkan Sertipikat HGB Nomor 4012 Tahun 2008 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat atau Tergugat I;

9. Bahwa Pada saat datangnya segerombolan \pm 20 orang tersebut telah terjadi kecekocokan dan ketegangan serta pengancaman terhadap Para Penggugat sebagai pemilik dan penguasaan atau menghuni rumah tersebut yang menimbulkan shock mental dan menderita lahir dan bathin;
10. Bahwa dengan cara tiba-tibat tersebut tindakan yang dilakukan Tergugat II didasarkan kepada Sertipikat HGB Nomor 4012 Tahun 2008 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat atau Tergugat I, Para Penggugat sangat mencurigai adanya rekayasa hukum atau mafia tanah untuk melakukan penyerobotan atas bidang tanah dan bangunan yang dimiliki atau dikuasai oleh Para Penggugat;
11. Bahwa Kemudian Para Penggugat mengajukan surat keberatan kepada Tergugat I atau Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tertanggal 5 Januari 2009 atas diterbitkan Sertipikat HGB Nomor 4012 Tahun 2008 terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja atau Tergugat II (bukti P-6), yang kemudian pada tanggal 11 Pebruari 2009 surat keberatan dijawab Tergugat I, dengan Suratnya Nomor 206/09.01-HTPT, tertanggal 11 Pebruari 2009 tentang Keberatan diterbitkan Sertipikat HGB Nomor 4012 Tahun 2008 terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja atau Tergugat II (bukti P-7);
12. Bahwa Jawaban Tergugat I berbunyi antara lain:

Hal. 5 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



- "1. Bahwa status tanah yang dimaksud adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 184 sisa/Petojo Utara tertulis atas nama Perseroan Terbatas *Naamlooze Vennootschap Bouw Maatschaappij* Abdoellah bin Hoesin Alaydroes;
- "2. Bahwa Oleh karena Sdr. Soenario Harjanto Ongkowidjaja tidak bisa melampirkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 184 sisa/Petojo Utara tertulis atas nama Perseroan Terbatas *Naamlooze Vennootschap Bouw Maatschaappij* Abdoellah bin Hoesin Alaydroes berkedudukan di Jakarta, maka diumumkan melalui Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka edisi 03 September 2007 pada halaman 8 dan sampai batas waktu yang ditentukan tidak ada pihak yang mengajukan keberatan";
13. Bahwa dengan jawaban Tergugat I tersebut terbukti dan menyakinkan terbitnya Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara Tahun 2008 atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja atau Tergugat II yang dikeluarkan oleh Tergugat I adalah rekayasa hukum;
14. Bahwa sedangkan Para Penggugat sejak tahun 1944 sampai saat ini (65 tahun) masih bertempat tinggal di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang memiliki dan menguasai dan merawat serta memelihara tanah dan bangunan tersebut seharusnya berhak mendapatkan sertipikat kepemilikan atas tanah dan bangunan secara sah yang dikeluarkan oleh Tergugat I, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979 dan Pasal 24 ayat (2) sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
15. Bahwa dasar Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4012/Petojo Utara Tahun 2008, adalah yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 1006/786-550.1-09.01.2007 tertanggal 11 Desember 2007 tentang pemberian hak guna bangunan atas nama Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja atas tanah seluas 341 m² terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat;
16. Bahwa setelah diteliti dan dianalisa dasar penerbitan sertifikat tersebut, maka terbukti proses pembuatan sertipikat adalah cacat hukum dan hukum dan tidak sesuai dengan prosedur hukum, adalah sebagai berikut:

Hal. 6 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16.1 Status tanah dan rumah yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT. 015 RW. 003, Petojo Utara, Gambir, Jakarta Pusat;

Bahwa status tanah dan bangunan tersebut merupakan tanah negara karena tanah-tanah yang dikuasai oleh negara yang disebabkan bahwa tanah bekas Hak *Eigendom* Persil Verponding Nomor 17706 jo. Sertipikat HGB Nomor 184/1974 telah berakhir masa berlakunya, maka menurut ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979, yang berbunyi: "Tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakal asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diptoritakan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak tanah";

Para Penggugat seharusnya mempunyai hak prioritas untuk mendapatkan haknya atas kepemilikan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat;

16.2 Permohonan Penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara Tahun 2008 yang dimohonkan oleh Tergugat II merupakan ketidakbenaran data dan adanya keterangan tidak benar/palsu dalam prosedur Pengajuan Permohonan Bahwa keterangan data/administrasi yang diajukan oleh Tergugat II tidak benar atau palsu dalam prosedur pengajuan permohonan yang diajukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I antara lain adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa Sertipikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara ternyata tidak ada aslinya dan telah berakhir sejak tanggal 23 September 1980 sebagaimana yang tertuang dalam halaman 2 huruf (f) Surat Keputusan Kepala BPN Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 1006/786-550.1-09.01-2007 tertanggal 11 Desember 2007, yang berbunyi "Bahwa pemohon tidak melampirkan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 184 sisa/Petojo Utara...dst...";
- b. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) rumah dan pemindahan hak tertanggal 23 Januari Jakarta atau Tergugat IV berisikan telah terjadi jual beli rumah di atas tanah negara, maka yang dimaksudkan adalah yang dijual belikan adalah berupa rumah tinggal dengan

Hal. 7 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

turutannya dan bukan tanah yang dikuasai negara karena tanah yang dikuasai negara tidak dapat dijual belikan, sedangkan tanah negara tersebut hanya disebutkan didalam akta adalah tanah bekas Hak *Eigendom Persil Verponding* Nomor 17706 bukan Sertipikat HGB Nomor 184 Tahun 1974;

- c. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 15 Juli 1994 Nomor 131 dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadiliah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI. pengganti H. Abdul Kadir Usman, S.H., atau Tergugat V. di Jakarta berikut SSP tanggal 14 Juli 1994 juga berisikan jual beli rumah di atas tanah negara yang berdasarkan kepada Akte Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 23 Januari 1989 Nomor 172 dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadjoe Din, S.H., atau Tergugat IV, maka yang dimaksudkan yang dijual belikan adalah berupa rumah tinggal dengan turutannya dan bukan tanah yang dikuasai Negara;

Sedangkan tanah negara tersebut hanya disebutkan didalam akta adalah tanah bekas *Hak Eigendom* persil *Verponding* Nomor 17706 bukan Sertipikat HGB Nomor 184 Tahun 1974;

- d. Bahwa pengumuman koran di Harian Rakyat Merdeka edisi 3 September 2007 halaman 8, tidak dapat dijadikan dasar untuk persyaratan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja, yang kemufigkinan besar harian tersebut tidak semua atau jarang untuk dibaca oleh masyarakat, sehingga perlu dilakukan pengumuman juga melalui kantor kelurahan atau wilayah setempat yaitu Kelurahan Petojo Utara, Jakarta Pusat, namun hal ini tidak dilakukan, sedangkan tanah dan rumah tersebut jelas-jelas harus memiliki rekomendasi pihak Kelurahan Petojo Utara, namun faktanya tidak dilakukan sama sekali hal ini bertentangan dalam Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di

Hal. 8 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu";

Didalam Penjelasan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, juga berbunyi "Yang dimaksud dengan tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukum Warga, atau lokasi tanah yang bersangkutan;

Pasal 76 ayat (3) huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi "Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal didesa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14";

- e. Bahwa Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pengumuman Koran tertanggal 19 Nopember 2007 Nomor 043/2007 berisikan tentang tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 184 sisa/Petojo Utara, padahal diketahui yang menjadi hak tertanggal 23 Januari 1989 Nomor 172 dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadioedin, S.H., atau Tergugat IV dan akta jual beli rumah dan pemindahan hak tertanggal 15 Juli 1994 Nomor 131 dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadillah Taiudin. S.H., Atau Tergugat VI pengganti Notaris Haji Abdul Kadir Usman. S.H., atau Tergugat V di Jakarta, yang isinya jual beli rumah yang berada diatas tanah negara bekas hak *eigendom* persil *verponding* Nomor 17708;
- f. Bahwa SPT PBB tahun 2007, dibuat tanpa adanya rekomendasi dari pihak Kelurahan Petojo Utara, sehingga dapat dipertanyakan bahwa dari mana SPT PBB tahun 2007 didapatkan atas nama

Hal. 9 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II atau Soenarjo Harianto Ongkowidjaja?, sedangkan Wajib Pajak PBB selama ini adalah atas nama (alm) Soelaiman alias Lie Bing Swan atau Para Penggugat;

- g. Bahwa pada Advis Planning Nomor 323/TN/PA/IM/2004 tertanggal 22 September 2004, yang harus mempunyai rekomendasi dari lingkungan setempat yaitu Kelurahan Petojo Utara, Jakarta Pusat ternyata tidak mempunyai rekomendasi;

17. Bahwa Akte Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 172 tertanggal 23 Januari 1989, yang dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadjoeidin, S.H., atau Tergugat IV dan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 15 Juli 1994 Nomor 131 dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadillah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI pengganti H. Abdul Kadir Usman, S.H., atau Tergugat V;

Mengartikan bahwa penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Tergugat II atau Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja telah menggunakan data Akte Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 23 Januari 1989 Nomor 172 dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadjoeidin, S.H., atau Tergugat IV dan Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 15 Juli 1994 Nomor 131 dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadillah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI. pengganti H. Abdul Kadir Usman, SH. di Jakarta atau Tergugat V, yang isinya jual beli rumah yang berada di atas tanah negara bekas hak *eigendom* persil *Verponding* Nomor 17706, sedangkan Keputusan Kepala Kantor BPN Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 1006/786-550.1-09.01-2007 berdasarkan pertimbangan kepada Serpifikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara yang telah habis masa haknya sejak tanggal 23 September 1980. begitu pula dengan didalam petunjuk Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Soenarjo Harianto Ongkowidjaja atau Tergugat II juga disebutkan bahwa tanah negara bekas HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara.

Sehingga jelas penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Soenarjo Harianto Ongkowidjaja atau Tergugat II tidak ada hubungan dengan Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 23 Januari 1989 Nomor 172 dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadioedin. S.H., atau Tergugat IV dan Akta Jual Beli rumah dan Pemindahan Hak tertanggal 15 Juli 1994 Nomor 131 dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadillah

Hal. 10 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Taiudin. S.H., atau Tergugat VI. pengganti H. Abdul Kadir Usman. SH.atau Tergugat V. yang isinya jual beli rumah yang berada di atas tanah negara bekas *hak eigendom* persil *Verponding* Nomor 17706;

18. Bahwa Surat Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" atau Tergugat I Nomor 251/2007 tertanggal 19 November 2007:

- Bahwa Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" atau Tergugat I telah dilakukan oleh Muhammad Fadli, A.Ptnh, Kasubsi Pengukuran dan Pemetasan selaku Wakil Ketua merangkap Anggota yang terdiri dari Sdr. Hj. Widawati Hanum.BA, Kasubsi Pengendalian Tanah selaku Anggota; Sdr. Suhardi Masdar, S.H., Lurah Petojo Utara, selaku Anggota Sdr. Supriyadi selaku staf seksi Penetapan Hak Tanah selaku Sekretaris merangkap Anggota, dan 3 (tiga) dari 5 (lima) orang Panitia tersebut dinyatakan telah datang melakukan peninjauan lapangan, namun pada tanggal 19 November 2007 yang pada gilirannya Risalah Pemeriksaan Tanah "A" telah ditanda tangani oleh 5 (lima) orang Panitia tersebut, namun Faktanya bahwa tanda tangan Suhardi Masdar. S.H., Lurah Petojo Utara selaku Anggota ternyata adalah palsu atau bukan tanda tangan Suhardi Masdar, S.H., Tentang Konfirmasi tanda Tangan tertanggal 1 September 2009 (bukti P-8);

- Bahwa berdasarkan Surat Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tua Tergugat I Nomor 251/2007 tertanggal 19 November 2007, adalah cacat hukum dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, karena semua bukti yang dimiliki dan pengakuan oleh Pemohon atau Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja sangat lemah, seharusnya untuk membuat kepastiannya Panitia "A" meminta keterangan masyarakat di sekitar rumah yang akan diajukan permohonan sertipikat tersebut, hal ini sesuai dengan Pasal 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat:

a. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;

Hal. 11 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



- b. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;
- c. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seijin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut.";

19. Bahwa Isi Surat Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" atau Tergugat I Nomor 251/2007 tertanggal 19 November 2007, pada halaman 3 huruf (b) tentang Riwayat Perolehan Tanah, tidak berdasar dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku:

19.1. Bahwa berdasarkan dalam proses jual beli tanah dan rumah, dalam membuat akta jual beli otentik seharusnya Petugas PPAT wajib menolaknya jika tidak ada surat keterangan yang menyatakan bidang tanah yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4. RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat belum bersertipikat atau belum ada Pemegang Hak di tanah dan rumah tersebut yang dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan, hal ini bertentangan dengan pasal 39 ayat (1) huruf (b) angka (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"(1). PPAT menolak untuk membuat akta, jika surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan";

19.2. Bahwa tugas Panitia Pemeriksaan Tanah "A" faktanya tidak sesuai dan tidak berdasar sesuai dengan prosedur yang berlaku, karena sesuai dengan Pasal 83 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Hal. 12 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

"Tugas Panitia A dalam pendaftaran tanah secara *sporadis* adalah sebagai berikut:

- a. Meneliti data yuridis bidang tanah yang tidak dilengkapi dengan alat bukti tertulis mengenai pemilikan tanah secara lengkap;
 - b. Melakukan pemeriksaan lapangan untuk menentukan kebenaran alat bukti;
 - c. Mencatat sanggahan/keberatan dan hasil penyelesaiannya;
 - d. Membuat kesimpulan mengenai data yuridis bidang tanah yang bersangkutan;
 - e. Mengisi daftar isian 201";
20. Bahwa Isi Surat Risalah Pengolahan Data (RPD) Pemberian Hak Guna Bangunan 20 (dua puluh) Tahun oleh Tergugat I; Bahwa pada halaman 2 tentang Data Fisik Tanah berdasarkan Surat Ukur tanggal 14 Maret 2007 Nomor 00018/2007 NIB. 09.01.01. 06.03390, dan berita Acara Peninjauan Lapangan tanggal 19 November 2007, yang menurut Sub. Seksi Penetapan Hak Tanah Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat telah dikaji secara baik, mendalam, hati-hati dan sesuai hukum pertanahan, bertanggung jawab atas isi, analisis dan rekomendasi, ternyata tidak benar dan tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku, dan terbukti secara fakta hukum bahwa:
- a. Tidak pernah dilakukan oleh petugas Panitia "A" untuk melakukan pemeriksaan lapangan dan pengukuran terhadap tanah dan rumah terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015 RW. 003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
 - b. Objek/tanah tidak dikuasai, riwayat perolehan tanah tidak benar dan tidak beriktikad baik. peninjauan lapangan tidak pernah terjadi dan Koordinasi Kecamatan Gambir tidak dikenal Distruktur Kecamatan Gambir, perlu diketahui bahwa Para Penggugat dari sejak tahun 1944 atau sejak lahir bertempat tinggal di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/RW.03. Kelurahan Petojo Utara. Kecamatan Gambir. Jakarta Pusat, sehingga semua kegiatan dan aktivitas masyarakat atau Tergugat I akan jelas diketahui apalagi tentang dilakukannya proses dan pengukuran tanah di kediaman Para Penggugat (bukti P-9);

Hal. 13 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Surat Berita Acara Peninjauan Lapangan dari BPN Kotamadya Jakarta Pusat tertanggal 19 September 2007.

Bahwa Berita Acara Peninjauan Lapangan terbukti tidak pernah dilakukan, hal ini sebabkan bahwa tanah negara yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/ RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang dimiliki dan yang dihuni sejak tahun 1944 dan atau telah dikuasai dan dirawat fisik tanah dan bangunan sejak orang tua (almh) Soelaiman alias Lie Bing Swan dan Para Penggugat juga sejak tahun 1944 sampai sekarang, sehingga apabila pihak Panitia "A" atau Tergugat I melakukan peninjauan, maka akan terjadi penolakan bagi Para Penggugat atau setidaknya pihak penghuni rumah akan mengusir pihak Tergugat I dan Tergugat II dari lokasi kediaman Para Penggugat. Oleh karena itu berita acara yang dibuat Tergugat I merupakan hal yang tidak benar atau keterangan palsu dalam hal penguasaan, penggunaan, dan keadaan tanah, dikuasai atau dimiliki oleh Tergugat II atau Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja;

22. Bahwa Berdasarkan pada Berita Acara Peninjauan Lapangan, yang anggotanya bertugas di lapangan, yaitu terdiri:

Abdullah, ST., Kasubsi Pengukuran dan Pemetaan;

Hj. Widawati Hanum, BA, Kasubsi Pengendalian Tanah;

Supriyadi, Staf Sub Seksi Penetapan Hak Tanah.

Yang menyatakan dikuasai/dimiliki oleh Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja adalah tidak benar atau keterangan palsu, karena Para Penggugat sejak tahun 1944 sampai saat ini telah bertempat tinggal di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Tidak ada petugas Tergugat I yang bertugas melakukan peninjauan lapangan atau datang untuk bertemu Para Penggugat di jalan Petojo Utara VII Nomor 4. RT.015/RW.003. Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. hal ini dibuktikan dengan adanya surat keterangan dari RT/RW dan Kelurahan Petojo Utara, yang menyatakan Para Penggugat bertempat tinggal sejak 1944 sampai saat ini (bukti P-10), dan Surat Keterangan Yang Menyatakan Pengurus RT/RW. dan Warga sekitarnya tidak dilibatkan untuk diminta keterangan atau mengetahui pengukuran dan peninjauan lapangan tanah dan bangunan a quo (bukti P-11);

Hal. 14 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Bahwa Terbukti secara fakta hukum Tergugat I atau Panitia "A" dalam Permohonan Pendaftaran yang diajukan oleh Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja. yang persyaratan data pendukungnya sangat lemah dan penerapan prosedurnya menyalahi aturan, sehingga cacat hukum administrate, hal ini seharusnya Panitia "A" dapat langsung meminta keterangan saksi atau masyarakat sekitarnya,hal ini sesuai dengan pasal 24 ayat (1) (dalam Penjelasan) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: "Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara *sporadis*. Yang dimaksud dengan saksi adalah orang yang cakap memberi kesaksian dan mengetahui kepemilikan tersebut";

Dan Pasal 84 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"Untuk menilai kebenaran pernyataan pemohon dan keterangan saksi-saksi yang diajukan dalam pembuktian hak, Panitia A dapat:

- f. Mencari keterangan tambahan dari masyarakat yang berada disekitar bidang tanah tersebut yang dapat digunakan untuk memperkuat kesaksian atau keterangan mengenai pembuktian kepemilikan tanah tersebut;
- g. Meminta keterangan tambahan dari masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf a yang diperkirakan dapat mengetahui riwayat kepemilikan bidang tanah tersebut dengan melihat usia dan lamanya bertempat tinggal di daerah tersebut;
- h. Melihat keadaan bidang tanah di lokasinya untuk mengetahui apakah yang bersangkutan secara fisik menguasai tanah tersebut atau digunakan pihak lain dengan seijin yang bersangkutan, dan selain itu dapat menilai bangunan dan tanaman yang ada di atas bidang tanah yang dapat digunakan sebagai petunjuk untuk pembuktian kepemilikan seseorang atas bidang tanah tersebut";

Hal. 15 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa Isi Naskah Perhitungan Nomor 251/2007, tertanggal 19 November 2007 oleh Tergugat I;

Bahwa naskah perhitungan yang ditandatangani oleh Koordinator Kecamatan Gambir Sdr. Andi Kresna, S.Si.T. dan Pengelola data/Konseptor Sdr. Supriyadi didasarkan pada Nilai Jual Obyek Pajak Bumi dan Bangunan (NJOP PBB) tahun 2007 Nomor 31.73.070.005.10-0106.0 atas nama Tergugat II atau Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja, sedangkan pihak Kelurahan Petojo Utara menyatakan tidak pernah memberikan keterangan tentang nama wajib pajak Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja sebagai Wajib Pajak atas objek pajak tanah yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/RW.03 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, oleh karena itu dapat dipertanyakan dari mana SPPT PBB dan Nomor 31.73.070. 005.010.0106.0 itu didapat, sedangkan wajib pajak PBB telah terdaftar pada tanggal 8 Mei 1967 atas nama (almh) Soelaiman alias Lie Bing Swan yang merupakan ahli waris dari Para Penggugat;

25. Bahwa Isi Surat Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pengumuman di Media Massa/Koran Nomor 043/2007, tertanggal 19 November 2007;

Bahwa berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pengumuman di Media Massa/Koran tanggal 28 Agustus 2007 yang dimuat pada Surat Kabar Harian Rakyat Merdeka edisi 3 September 2007 dan tidak dilakukan ditempat lain, sehingga cacat hukum, sedangkan menurut ketentuan pengumuman seharusnya selain dilakukan pengumuman di Media Massa. Juga dilakukan pengumuman ditempat sekitarnya yaitu dikantor Desa/kelurahan atau ditempat lain, namun faktanya tidak dilakukan penempelan pengumuman di Kelurahan Petojo Utara atau di tempat lainnya yaitu Kantor RW di sekitar rumah yang akan di mohonkan sertifikatnya hal ini sesuai dengan Pasal 26 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, yang berbunyi:

"Pengumuman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau di Kantor Pertanahan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan dalam pendaftaran tanah secara sporadis serta di tempat lain yang dianggap perlu", Didalam Penjelasan pasalnya yang dimaksud dengan

Hal. 16 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



tempat pengumuman yang lain adalah misalnya Kantor Rukun Warga (RW), atau lokasi tanah yang bersangkutan;

26. Bahwa dari hasil 9 (sembilan) bukti-bukti yang ada dan yang menjadi dasar, permohonan yang diajukan oleh Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja adalah cacat hukum dan tidak sesuai dengan prosedur permohonan sertipikat, oleh karena itu Surat 1006/786- 550.1-09.01.2007. tertanggal 11 Desember 2007 tentang Pemberian Hak Guna Keputusan Kepala BPN Kotamadya Jakarta Pusat Nomor Bangunan atas nama Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja atas Tanah Seluas 341 m² Terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat adalah cacat hukum administrate, hal ini sesuai dengan Pasal 107 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, yang berbunyi:

"Cacat hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106:

ayat (1), adalah :

- 26.1.1 Kesalahan prosedur;
- 26.1.2 Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 26.1.3 Kesalahan subjek hak;
- 26.1.4 Kesalahan objek hak;
- 26.1.5 Kesalahan jenis hak;
- 26.1.6 Kesalahan perhitungan luas;
- 26.1.7 Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- 26.1.8 Data yuridis atau data fisik tidak benar, atau;
- 26.1.9 Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif;

27. Bahwa Sesuai Kesaksian Tergugat II atau Soenario Harjanto Ongkowidjaja pada tanggal 22 Desember 2009 dalam persidangan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 Perkara Nomor 2198/Pid.b/2009/PN.Jkt-Pst, telah bersaksi dibawah sumpah yang mengatakan bahwa:

- 27.1 Pada saat penandatanganan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 172 (salinan) tahun 2001 dihadapan Mohamad Rifat Tadjoeidin, S.H., atau Tergugat VI antara Achmad Bin Hasyim Alaydrus (Direktur PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin

Hal. 17 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alaydrus (Turut Tergugat) dengan Ny. Noer (Tergugat III) tidak ada Sertifikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara juga tidak ada Sertipikat *Hak Eigendom Verponding* Nomor 17706;

27.2 Dan begitu pula pada saat penandatanganan akta jual beli rumah dan Pemindahan Hak Nomor 131 tanggal 15 Juli 1994 dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI antara Ny. Noer atau Tergugat III dengan Soenario Harjanto Ongkowidjaja atau Tergugat II tidak ada Sertipikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara juga tidak ada Sertifikat Hak *Eigendom Verponding* Nomor 17706;

27.3 Diakui oleh Tergugat II yaitu pada saat membeli rumah tersebut, Tergugat II hanya tidak pernah melihat bangunan dan tanah yang dibeli Tergugat II atau Tergugat III tidak pernah masuk kelokasi menunjukkan batas-batasnya. Dan hanya dilakukan dan ditunjuk dari jarak jauh;

27.4 Juga diakui Tergugat II, bahwa Tergugat II tidak pernah menanyakan kepada lingkungan jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tentang penghuni atau yang menguasai tanah dan bangunan yang akan dibeli Tergugat II;

28. Bahwa terbukti bahwa didalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 172 (salinan) tahun 2001 dihadapan Mohamad Rifat Tadjoeidin, S.H., atau Tergugat VI dihalaman akhir dalam kolom "maka akta ini" berbunyi: "Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya, Notaris kepada para penghadap dan para saksi-saksi, maka ditanda tanganilah akta ini oleh para penghadap, para saksi dan saya Notaris. Di perbuat dengan dua perubahan yaitu keduanya karena coretan dengan gantinya. Aseli akta ini telah ditanda tangani dengan sempurna dikeluarkan sebagai salinan tambahan oleh saya Mohamad Rifat Tajoedin,SH.,;

29. Bahwa begitu pula terbukti bahwa didalam Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 131 dihadapan Rizam Fadilah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI antara antara Ny. Noer atau Tergugat III dengan Soenario Harjanto Angkowidjaja atau Tergugat II, telah disebutkan dalam halaman akhir kolom "maka akta ini". Segera setelah akta ini dibacakan oleh saya Notaris kepada para penghadap dan para saksi, maka ditanda tanganilah akte ini oleh penghadap, para saksi dan saya Notaris. Diperbuat dengan

Hal. 18 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

satu perubahan yaitu karena coretan dengan gantinya. Asli akte telah ditandatangani dengan sempurna;

30. Bahwa Dengan adanya Perubahan dan coretan dasar hak kepemilikan yaitu Sertipikat Hak *Eigendom Verponding* Nomor 17706 menjadi Sertipikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara yang dilakukan oleh Rizam Fadilah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI dalam Akta Nomor 131 antara Ny. Noer atau Tergugat III dengan Soenario Harjanto Ongkowidjaja atau Tergugat II dan Mohamad Said Tadjoedin, S.H., atau Tergugat VI dalam Akta Nomor 172 antara Achmad Bin Hasyim Alaydrus (Direktur PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin Alaydrus (Turut Tergugat) dengan Ny. Noer (Tergugat III) adalah cacat hukum. Melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960;
31. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat atau Tergugat I yang merupakan lembaga yang dibentuk untuk melakukan pendaftaran tanah, berkewajiban untuk melakukan penelitian dengan saksama tentang riwayat tanah dan penguasaan fisik tanah secara *de facto* dan tidak secara seremonial saja melakukan penelitian untuk melengkapi persyaratan formal saja, melainkan harus dilakukan langsung kelokasi/fisik tanah yang mau dilakukan pendaftarannya termasuk melakukan penelitian lingkungan RT/RW dan Kelurahan setempat;
32. Bahwa Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Akta Nomor 131 antara Ny. Noer atau Tergugat III dengan Soenario Harjanto Angkowidjaja atau Tergugat II dan Mohamad Said Tadjoedin, S.H., atau Tergugat VI dalam Akta Nomor 172 antara Achmad Bin Hasyim Alaydrus (Direktur PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin Alaydrus (Turut Tergugat) dengan Ny. Noer (Tergugat III) bukanlah syarat mutlak sahnya jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Hal ini tertuang di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 126K/Sip/1976 tertanggal 4 April 1978 yang berbunyi: "Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pembuat akte tanah. Akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti";
33. Bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dan Tergugat VI tentunya lebih memahami akan syarat-syarat dalam pendaftaran tanah dan jual beli tanah dan bangunan dan sebelum mengeluarkan akta ataupun sertipikat

Hal. 19 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentu seharusnya ketentuan syarat-syarat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta Pasal 5 Keputusan Presiden RI Nomor 32 Tahun 1979;

34. Bahwa Menurut Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan etikat baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut (Terbukti tergugat II tidak beriktikad baik dan tidak menguasai fisik);
35. Dan Begitu pula dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 327 K/Sip/1976 tertanggal 2 November 1976 yang menyatakan bahwa "Ketentuan mengenai sertifikat tanah sebagai tanda/bukti hak milik tidaklah mengurangi hak seseorang untuk membuktikan bahwa sertifikat yang bersangkutan adalah tidak benar";
36. Bahwa sebagaimana uraian tersebut diatas, terbukti Perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, serta Tergugat IV dan Tergugat V dan Tergugat VI telah membuat Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara dan Akta Nomor 131 dan Akta Nomor 172 dengan iktikad buruk yang menimbulkan kerugian Para Penggugat;
37. Bahwa Perbuatan mana yang dilakukan Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak orang lain bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis seharusnya dijalankan sebagaimana dengan ketentuan:
 - a. Yurisprudensi tetap *Hoge Raad* 1919 dan tertuang dalam Pasal 6.3.1.1 Nieuw BW yang menjelaskan "Perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melanggar hak (subjektif) orang lain ataupun berbuat atau tidak berbuat bertentangan "dengan kewajiban menurut undang-undang atau bertentangan dengan apa yang menurut hukum tidak tertulis seharusnya dijalankan oleh seseorang dalam pergaulannya

Hal. 20 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



dengan sesama warga masyarakat, satu dan lain mengingat adanya alasan pembenar menurut hukum" atau *als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen vogens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een enander behoudens de aaneziftheid van een rechtvaardigingsgrond*";

- b. Pasal 1365 KUHPdata yaitu : "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian itu";

38. Bahwa oleh karena perbuatan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI adalah telah terbukti melawan hukum dan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat yang menimbulkan kerugian, maka kerugian tersebut dapat dirinci sebagai berikut:

Kerugian Materiil:

Bidang Tanah seluas $330 \text{ m}^2 \times \text{Rp}5.100.000,00/\text{m}^2$. Rp1.683.000.000,00;

Bunga kredit 1.38% (bln) $\times \text{Rp}1.683.000.000,00 \times 23 \text{ bln}$

Rp534.184.200,00;

Kehilangan keuntungan (*interessen*)

Rp1.000.000.000,00;

Biaya-biaya Kepengurusan (*Kosten*)

a. Biaya Perkara Rp3.000.000,00,00;

b. Biaya Transportasi Rp50.000.000,00;

Total Biaya Rp53.000.000,00;

Total Kerugian Rp3.270.184.200,00;

Kerugian immaterial:

Kehilangan kepercayaan dan shoock mental

Para Penggugat Rp1.500.000.000,00;

Total kerugian materil + immateril Rp4.770.184.200,00,

sehingga kerugian yang diderita oleh Para Penggugat secara keseluruhannya yang harus dibayar oleh Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan yang harus dipertanggung jawabkan oleh Tergugat II berjumlah Rp4.770.184.200,00 (empat miliar tujuh ratus tujuh empat miliar tujuh ratus tujuh puluh juta seratus delapan puluh empat ribu dua ratus rupiah) seketika;

39. Bahwa gugatan ini dilakukan dan didasarkan kepada bukti-bukti yang kuat dan otentik maka putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada

Hal. 21 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voerraad* Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG) Dan apabila sejak diputusnya perkara ini Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI lalai dan sengaja tidak mematuhi putusan ini termasuk penetapan provisi maka mohon diputus pula untuk membayar uang paksa sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari;

40. Bahwa berdasarkan fakta ternyata Tergugat II telah menjaminkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara kepada Bank Swadesi dengan Hak Tanggungan Nomor 1207/2008 peringkat pertama akta PPAT R. Muhamad Hendarmawan, S.H., tanggal 10 April 2008 Nomor 022/2008 tanggal pendaftaran di Kantor Pertanahan tanggal 30 April 2008 Nomor 7263/2008 atau akan mengalihkan dengan cara lainnya kepada pihak-pihak lain, yang akan menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, maka Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk:

1. Meletakkan sita jaminan atas bangunan dan bidang tanah milik seluas 330 m² yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015/RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
2. Meletakkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Baru Nomor 20 RT.003/RW.008 Kelurahan Duri Utama, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Permohonan:

Dalam Provisi:

- Memerintahkan Tergugat II untuk tidak melakukan tindakan paksa untuk menguasai fisik tanah yang dikuasai oleh Para Penggugat dan tidak mengalihkan atau dalam bentuk apapun kepada pihak yang lain serta meletakkan sita jaminan (*conserveit beslag*) atas tanah dan bangunan seluas 330 m yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015, Rw.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat dan dinyatakan dalam *status quo*;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sebidang tanah seluas 330 m² seluas \pm 330 m (8,8 m x 37,5 m²) dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, RT.015

Hal. 22 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat seluas 341 m² adalah milik Para Penggugat;

3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
4. Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi sebesar Rp4.770.184.200,00 (empat miliar tujuh ratus tujuh puluh juta seratus delapan puluh empat ribu dua ratus rupiah) yang harus dijalankan oleh Tergugat II seketika;
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 172 tertanggal 23 Januari 1989 antara Turut Tergugat dengan Tergugat III yang dibuat oleh Tergugat IV, dan Akta Jual Beli Nomor 131 tertanggal antara Tergugat III dengan Tergugat II tanggal 15 Juli 1994 adalah cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum;
6. Memerintahkan Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI untuk membatalkan Akta Jual Beli Nomor 172 tertanggal 23 Januari 1989 dan Akta Nomor 131 tertanggal 15 Juli 1994;
7. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4012/Petojo Utara tertanggal 9 Januari 2008 atas nama Tergugat II adalah cacat hukum dan batal demi hukum;
8. Memerintahkan Tergugat I untuk membatalkan dalam register pertanahan dan dicatatkan pembatalannya dalam buku tanah Sertipikat Hak Guna bangunan (HGB) Nomor 4012/Petojo Utara;
9. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*consertoir beslag*) atas:
 1. Tanah dan bangunan seluas 330 m² yang terletak di jalan Petojo Utara VII, Nomor 4, RT.015/RW003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat; dan;
 2. Tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Garuda Baru Nomor 20 RT 003/RW.008 Kelurahan Duri Utama, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
10. Memerintahkan Tergugat I untuk mendaftarkan tanah milik Para Penggugat dalam register pendaftaran tanah yaitu tanah seluas 330 m² yang terletak di Jalan Petojo Utara VII, Nomor 4, RT.015/Rw.003, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;
11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding, dan kasasi dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III,

Hal. 23 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat (*uit voerbaar bij voorraad* sesuai dengan Pasal 181 HIR dan Pasal 19 RBg);

12. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat tunduk dan patuh pada Putusan tersebut;
13. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Dalam Eksepsi Tergugat I:

Kompetensi Absolut:

1. Bahwa yang menjadi objek gugatan (*a quo*) adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara, seluas 341 m² (tiga ratus empat puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja, terletak di Jalan Petojo Utara VII, Nomor 4, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
2. Bahwa Penggugat telah keliru mengajukan gugatan ini kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan menjadikan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai Tergugat I;
3. Mengingat bahwa terdapat fakta hukum objek gugatan *a quo* merupakan sengketa Tata Usaha Negara, maka sudah seharusnya gugatan ini di ajukan/diperiksa oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, karena sertipikat merupakan suatu keputusan pemberian hak atas tanah dari Pejabat Tata Usaha Negara dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang sifatnya konkret, individual, dan final, serta menimbulkan akibat hukum, maka perkara ini merupakan suatu sengketa Tata Usaha Negara, yaitu suatu Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, dan telah dirubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004, sehingga sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat

Hal. 24 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menolak gugatan Penggugat dan menyatakan tidak berwenang memeriksa dan memutuskan perkara ini;

Gugatan Kurang Pihak:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak seharusnya Perseroan Terbatas PT. Bank Swadesi, Tbk, berkedudukan di Jakarta, yang dalam hal ini sebagai penjamin atas sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara, di tarik sebagai pihak dalam perkara ini;

Eksepsi Tergugat II:

A. Kewenangan Mengadili (*Jurisdictie Qeschil*):

1. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mendudukkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, Badan Pertanahan Nasional selaku Tergugat I; dengan dalil-dalil bahwa Tergugat I telah melakukan penerbitan sertifikat secara *unprosedural* dan cacat administratif; selanjutnya sebagaimana tercantum pada surat gugatan butir (16) dan (26) bahwasanya pembuatan/penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja, dan Surat Keputusan Kepala BPN Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 1006/786-550.1-09.01.2007 tertanggal 11 Desember 2007 tentang Pemberian hak guna bangunan atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja tersebut atas tanah seluas 341 m² terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 Kelurahan Petojo Utara Utara Kecamatan Gambir Kotamadya Jakarta Pusat adalah cacat hukum administratif, dan diikuti dengan tuntutan pada petitum butir (7) dan (8), Para Penggugat menuntut agar Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja dibatalkan;
2. Bahwa sertifikat *a quo* nyatanya merupakan produk hukum yang dibuat oleh badan/pejabat Tata Usaha Negara, yang merupakan suatu penetapan (*beschikking*) sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 3 berikut penjelasannya pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang telah dirubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986; Oleh karena itu kewenangan untuk membatalkan suatu keputusan Tata Usaha Negara berada pada hakim Tata Usaha Negara *in casu* Peradilan Tata Usaha Negara yang

Hal. 25 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang mengadili sengketa Tata Usaha Negara Vide Pasal 1 angka 4 Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1986;

3. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung, Putusan MA Nomor 383 K/Sip/1971 tanggal 3 November 1971, yang pada intinya menyatakan: Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan sertifikat; hal tersebut merupakan wewenang administrasi;
4. Bahwa dari uraian diatas, maka jelas materi gugatan Para Penggugat merupakan kewenangan lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara, bukan Peradilan Umum, sehingga amat berdasar majelis hakim yang memeriksa perkara ini membuat putusan sela yang menyatakan bahwa Pengadilan Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

B. Gugatan Kurang Pihak:

1. Bahwa gugatan Para Penggugat terbukti kurang pihak karena tidak menyertakan Bank Swadesi Tbk sebagai pihak; Bahwa Para Penggugat mengetahui dan menyadari bahwasanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja saat ini sudah dibebani Hak Tanggungan Nomor 1207/2008 atas nama pemegang hak tanggungan Bank Swadesi Tbk, selanjutnya di dalam salah satu petitum nya, Para Penggugat menuntut agar sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Tergugat II tersebut dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, padahal saat ini terhadap persil tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertipkat HGB *a quo*, telah bertambah lagi pihak yang berkepentingan atasnya yakni Bank Swadesi Tbk selaku pemegang hak tanggungan;

C. Gugatan *Obscuur Libel* Dan Atau Rancu:

1. Bahwa dalam gugatannya Para Penggugat terbukti tidak konsisten dalam menyatakan diri dan atau menunjukkan kepentingannya; pada beberapa butir gugatan, Para Penggugat menyatakan diri sebagai Pemilik, selanjutnya juga sebagai penghuni, selanjutnya pula selaku pihak yang menguasai fisik; seterusnya lagi selaku pemegang hak prioritas; Bahwa ungkapan-ungkapan 'pemilik', 'penghuni' dan atau 'penguasa fisik' serta 'pemegang hak prioritas' adalah berbeda satu sama lain, sehingga karenanya amat tidak jelas, dalam kapasitas apakah Para Penggugat bermaksud menyatakan dirinya serta menunjukkan kepentingannya atas

Hal. 26 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbitnya Sertipikat HGB Nomor 4012 /Petojo Utara berikut persil yang dimaksudkan oleh sertipikat *a quo*;

2. Bahwa gugatan ini juga menjadi rancu, khususnya membandingkan posita gugatan butir (1) dan (2) dengan gugatan butir (24); Pada butir (1) dan (2) Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Soelaiman Alias Lie Bing Swan; akan tetapi pada butir (24) gugatan, didalilkan bahwa almarhum Soelaiman Alias Lie Bing Swan adalah ahli waris dari Para Penggugat; Maka terbukti gugatan ini menjadi rancu karena dalil-dalil nyatidak bersesuaian, sebaliknya saling bertentangan;
3. Bahwa menyimak pula posita butir (37) yang mendalilkan bahwa para Tergugat 1 hingga Tergugat VI telah bertindak melawan hukum yang membawa kerugian bagi Para Penggugat; selanjutnya dinyatakan bahwa kerugian total sebesar Rp4.770.184.200,00 haruslah dibayar oleh Para Tergugat I hingga Tergugat VI, dan yang harus dipertanggung jawabkan oleh Tergugat II; Demikian pula bunyi petitum gugatan butir (4) yang berbunyi: 'Menghukum Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VI untuk membayar ganti rugi sebesar Rp4.770.184.200,00 yang harus dijalankan oleh Tergugat II seketika'; Bahwa rumusan atau formulasi dalil-dalil ini amat lah tidak jelas, apa sebenarnya yang dituntut oleh Para Penggugat dan apakah yang menjadi dasar hukum nya;

D. *Disqualificatoir Exceptie*:

1. Bahwa Para Penggugat tidak mempunyai kedudukan/kapasitas sebagai pihak Penggugat karena tidak mempunyai alas hak (*rechtstitle*) terhadap persil tanah dan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Sertifikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara;
2. Bahwa Para Penggugat bukanlah penyewa atas rumah tinggal Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, tersebut, karena sebagaimana diakui oleh Para Penggugat, yang menjadi penyewa adalah ayah Para Penggugat bukannya Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat hanya pernah ikut tinggal berdiam atas rumah Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 tersebut bersama dengan ayah Para Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 131 tanggal 15 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Tergugat VI juncto Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 172 tanggal 23 Januari

Hal. 27 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1989 yang dibuat dihadapan Tergugat IV, kepemilikan atas bangunan di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Kelurahan Petojo, Jakarta Pusat, telah beralih dari Turut Tergugat menjadi milik Tergugat II, sehingga dengan demikian sejak 15 Juli 1994, hubungan sewa menyewa atas bangunan rumah tinggal *a quo* adalah antara Tergugat II selaku pemilik/yang menyewakan dengan Soelaiman Alias Lie Bing Swan ayah Para Penggugat, selaku Penyewa;

4. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tentang Perumahan dan pemukiman berikut Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1994, hubungan sewa menyewa antara Tergugat II dengan Soelaiman, ayah Para Penggugat menjadi berakhir demi "hukum terhitung sejak Maret 1995, hal ini sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Perumahan Dan Pemukiman, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, pada Pasal 12 (6) yang menyebutkan : "sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu, yang telah berlangsung sebelum berlakunya undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya undang-undang ini; Bahwa Pasal 42 dari undang-undang Perumahan dan Pemukiman ini berbunyi: 'undang-undang ini mulai berlaku saat diundangkan yakni pada tanggal 10 Maret 1992', sehingga tiga tahun setelah nya adalah pada tanggal 10 Maret 1995, itulah saat nya hubungan sewa menyewa terhadap rumah tinggal yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Kelurahan Petojo, Jakarta Pusat, menjadi berakhir demi hukum; (Lihat putusan MARI Nomor 3280 K/Pdt/1995 ter tanggal 20 Juni 1996);
5. Bahwa dengan berakhir nya hubungan sewa menyewa atas bangunan rumah tinggal di Petojo Utara VII Nomor 4 tersebut per tanggal 10 Maret 1995, maka ayah Para Penggugat termasuk Para Penggugat dan atau siapapun juga tidak lagi berhak menghuni nya tanpa persetujuan atau atas ijin dari pemilik yang sah *in casu* Tergugat II;
6. Bahwa selanjutnya dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 266 PK/PDT/2009 tertanggal 31 Agustus 2009, menyatakan bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, tidak dikenal lagi adanya sewa menyewa yang sifatnya turun temurun dari ayah turun/

Hal. 28 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwariskan ke anak dan selanjutnya kepada para cucu nya dan sebagainya;

7. Bahwa Para Penggugat terbukti bukan pula selaku penghuni rumah jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Jakarta Pusat, karena terbukti Penggugat I beralamat di Jalan Ampasit, Kelurahan Cideng, Jakarta Pusat, sedangkan Penggugat II sesuai dengan kartu keluarga atas nama Solaiman (ayah Para Penggugat) Nomor 301556 Tahun 1983, nama Penggugat II telah dicoret dengan keterangan pindah alamat ke lain daerah;
8. Bahwa andai kata benar Penggugat II pernah menguasai fisik persil tanah dan bangunan Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 tersebut, maka sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 10 K/SIP/1983 tertanggal 7 Mei 1984 yang berbunyi: Penguasaan fisik saja tanpa alas hak (*rehtstiitel* yang sah) tidak lah menjadikannya sebagai yang berhak, sehingga sama sekali tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan gugatan ini;
9. Bahwa penghunian yang dilakukan oleh Penggugat II adalah *onrechtmatic*/melawan hukum karena dalam Perkara Pidana Nomor 2198/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst, Penggugat II telah dinyatakan bersalah melanggar ketentuan pidana Pasal 36 (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992, Undang-Undang tentang Perumahan dan Pemukiman;
10. Bahwa mengingat Para Penggugat bukan pemilik, bukan juga penyewa dan bukan penghuni, sebaliknya penghunian yang dilakukan oleh Penggugat II adalah *onrechtmatic* maka terbukti Para Penggugat idak berkapasitas atau berkepentingan untuk mengajukan gugatan ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa, dalam gugatan rekonvensi ini maka :
 - a. Penggugat I dalam Konvensi menjadi Tergugat I dalam Rekonvensi (disingkat Tergugat I d.R.);
 - b. Penggugat II dalam Konvensi menjadi Tergugat II dalam Rekonvensi (disingkat Tergugat II d.R.);
 - c. Tergugat I dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat I dalam Rekonvensi (disingkat Turut Tergugat I d.R.);Tergugat II dalam Konvensi menjadi Penggugat dalam Rekonvensi (disingkat Penggugat d.R);

Hal. 29 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Tergugat III dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat II dalam Rekonvensi (disingkat Turut Tergugat II d.R.);
 - f. Tergugat IV dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat III dalam Rekonvensi (disingkat Turut Tergugat III d.R.);
 - g. Tergugat V dalam Konvensi menjadi Turut tergugat IV dalam Rekonvensi (disingkat Turut Tergugat IV d.R.);
 - h. Tergugat VI dalam Konvensi menjadi Turut tergugat V dalam Rekonvensi (disingkat Turut Tergugat V d.R.);
 - i. Turut Tergugat dalam Konvensi menjadi Turut Tergugat VI dalam Rekonvensi (disingkat Turut Tergugat VI d.R.);
2. Bahwa, segala hal yang diuraikan dalam konvensi adalah menjadi bagian dan satu kesatuan yang utuh dengan yang diuraikan oleh Penggugat d.R. dalam Rekonvensi ini;
 3. Bahwa, benar riwayatnya tanah/rumah Di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015 RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tersebut, yang untuk selanjutnya akan disebut sebagai "tanah/rumah *a quo*", adalah merupakan tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 184 sisa/Petojo Utara tertulis atas nama PT. *Namloze Vennootschap Bouw Maatschappij* Abdullah Bin Hoesin Alaydrus (Turut Tergugat VI dalam Rekonvensi) yang berkedudukan di Jakarta yang ternyata haknya telah berakhir sejak tanggal 23 September 1980;
 4. Bahwa, benar Ny. Noer (Turut Tergugat II dalam Rekonvensi) telah membeli tanah/ rumah *a quo* dari Turut Tergugat VI dalam Rekonvensi yang diwakili oleh Tn. Achmad Bin Hasyim Alaydrus sesuai dengan Akta Jual Beli Rumah dan Pemindahan Hak Nomor 172 tanggal 23 Januari 1989 yang dibuat dihadapan Notaris Mohamad Said Tadjoedin (Turut Tergugat III dalam Rekonvensi);
 5. Bahwa, benar Penggugat dalam Rekonvensi telah membeli tanah/rumah *a quo* dari Turut Tergugat II dalam Rekonvensi sesuai dengan Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 131 tanggal 15 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadilah Tajudin (Turut Tergugat V dalam Rekonvesni);
 6. Bahwa benar pada tanggal 14 Agustus 2007 Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan permohonan hak atas tanah/rumah *a quo* kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Turut Tergugat I dalam

Hal. 30 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Rekonvensi) dan oleh karena permohonan Penggugat dalam Rekonvensi ini didasarkan pada bukti kepemilikan yang sah dan autentik yakni Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 131 tanggal 15 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadilah Tajudin (Turut Tergugat V d.R.) maka Turut Tergugat I dalam Rekonvensi akhirnya mengabulkan permohonan Penggugat dalam Rekonvensi tersebut dengan mengeluarkan surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 11 Desember 2007 Nomor 1006/786-550.1-09.01-2007 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Kepada Soenaryo Harjanto Ongkowidjaja Atas Tanah Seluas 341 m² Terletak Di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 Kelurahan Petojo Utara Kecamatan Gambir Kotamadya Jakarta Pusat;

7. Bahwa benar pada tanggal 09 Januari 2008 Turut Tergugat I dalam Rekonvensi menerbitkan tanda bukti hak atas tanah/rumah *a quo* berupa Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat dalam Rekonvensi);
8. Bahwa benar sebelum Penggugat dalam Rekonvensi mengajukan permohonan pemberian hak atas tanah/rumah *a quo*, Penggugat dalam Rekonvensi melalui orang kepercayaan yakni Sdr. Munji Pramenda telah menemui penghuni sebelumnya di tanah/rumah *a quo* yakni Ny. Kayamas Semadiwana Als Mayamas dan mengadakan kesepakatan untuk mengosongkan tanah/rumah *a quo* dengan pemberian kerohiman sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
9. Bahwa benar realisasi kesepakatan /persetujuan pengosongan tanah/rumah *a quo* dengan pemberian uang kerohiman, mulai dilakukan pada awal tahun 2007 dan secara bertahap Ny. Kayamas Alias Mayamas menerima uang kerohiman tersebut sehingga pada pertengahan tahun 2008, Ny. Kayamas membuat pernyataan dan bersedia mengosongkan tanah/rumah *a quo* pada awal tahun 2009;

Bahwa tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat dalam Rekonvensi Tergugat II dalam Rekonvensi ternyata telah menguasai tanah/rumah *a quo* setelah ditinggalkan kosong oleh Ny. Kayamas; dan Tergugat II dalam Rekonvensi mengaku-ngaku sebagai pemilik tanah/rumah *a quo* yang

10. berusaha mencegah dan menghalang-halangi pekerjaan pembongkaran tanah/rumah *a quo* yang akan dilakukan oleh Penggugat dalam Rekonvensi;

Hal. 31 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa, benar oleh karena Penggugat dalam Rekonvensi lebih mengutamakan adanya kondisi yang kondusif maka Penggugat dalam Rekonvensi tidak mau memakai jalur kekerasan atau ancaman kekerasan atas tindakan Tergugat II dalam Rekonvensi yang jelas-jelas telah merugikan kepentingan Tergugat II atas tanah/rumah *a quo* sebaliknya Penggugat dalam Rekonvensi menggunakan jalur musyawarah dan mufakat secara damai;
12. Bahwa benar Penggugat dalam Rekonvensi melalui kuasa hukumnya yang terdahulu yakni dari Kantor Hukum Sitompul & Partners pernah mengirimkan somasi kepada Tergugat II dalam Rekonvensi pertanggal 25 September 2008 yang pada pokoknya meminta agar Tergugat II dalam Rekonvensi bersedia segera mengosongkan dan meninggalkan tanah/rumah *a quo*;
13. Bahwa benar Penggugat dalam Rekonvensi juga pernah menawarkan uang kerohiman sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) agar Tergugat II dalam Rekonvensi bersedia mengosongkan dan meninggalkan tanah/rumah *a quo*, tetapi niat baik Penggugat dalam Rekonvensi ternyata tidak diindahkan oleh Tergugat II dalam Rekonvensi tanpa alasan yang jelas;
14. Bahwa, benar Penggugat dalam Rekonvensi melaporkan sikap arogan dan ketidakpedulian Tergugat II dalam Rekonvensi atas somasi dan tawaran uang kerohiman dari Penggugat dalam Rekonvensi tersebut ke Polres Metro Jakarta Pusat dengan tuduhan Tergugat II dalam Rekonvensi melakukan tindak pidana sesuai diatur dalam Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman. Dan atas perkara ini telah ada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B/2009/PN.TKT.PST. tanggal 09 Maret 2010 yang pada pokoknya memutuskan: Terdakwa (Tergugat II dalam Rekonvensi) terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Dengan sengaja melakukan penghunian rumah oleh bukan pemiliknya yang sah dan tanpa sepersetujuan atau tanpa seizin pemiliknya yang sah". Serta perkara tersebut saat sekarang masih dalam upaya hukum banding oleh Tergugat II dalam Rekonvensi di Pengadilan Tinggi Jakarta;
15. Bahwa benar walaupun Tergugat II dalam Rekonvensi telah dinyatakan bersalah oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai uraian butir 13

Hal. 32 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diasas, tetapi Penggugat dalam Rekonvensi tetap tanggal 30 Maret 2010, tetapi sangat disayangkan ternyata Tergugat II dalam Rekonvensi tidak mengindahkan penawaran Penggugat dalam Rekonvensi dalam uraian kedua surat tersebut;

16. Bahwa benar oleh karena Tergugat II dalam Rekonvensi terbukti tidak memiliki itikad untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan baik, maka sikap dan tindakan Tergugat II dalam Rekonvensi tersebut jelas sangat merugikan Penggugat dalam Rekonvensi secara materil karena Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat memanfaatkan atau menggunakan tanah/ rumah *a quo* untuk kepentingan usaha kontrakannya;
17. Bahwa benar seandainya tanah/rumah *a quo* dimanfaatkan oleh Penggugat dalam Rekonvensi untuk usaha kontrakannya maka kerugian materil Penggugat dalam Rekonvensi dapat dirincikan sebagai berikut: harga pasaran untuk kontrak/sewa tanah/rumah *a quo* saat ini rata-rata sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) pertahunnya, sehingga kerugian Tergugat II yang tidak mendapatkan penghasilan dari apabila tanah/rumah *a quo* dikontrakan/disewakan dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2010 berarti 2 (dua) tahun atau sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) dikalikan 2 (dua) sehingga total kerugian Penggugat dalam Rekonvensi adalah sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
18. Bahwa benar oleh karena kerugian Penggugat dalam Rekonvensi sesuai uraian pada butir 16 diatas disebabkan karena sikap dan tindakan Tergugat II dalam Rekonvensi yang tidak mau mengosongkan dan meninggalkan tanah/rumah *a quo* walaupun sudah disomasi dan ditawarkan uang kerohiman oleh Penggugat dalam Rekonvensi, maka adalah sangat beralasan apabila Tergugat II dalam Rekonvensi diwajibkan untuk mengganti kerugian materil yang dialami oleh Penggugat dalam Rekonvensi tersebut diatas secara tunai dan sekaligus, dan apabila Tergugat II dalam Rekonvensi lalai dalam memenuhi kewajiban ini, maka wajar apabila terhadap kelalaian Tergugat II dalam Rekonvensi tersebut dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) perhari terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan hingga dilaksanakan sepenuhnya;
19. Bahwa untuk menjamin agar supaya tanah/rumah *a quo* tidak dialihkan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam Rekonvensi kepada pihak lain dalam

Hal. 33 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



bentuk dan cara apapun, maka adalah sangat beralasan demi hukum apabila Penggugat dalam Rekonvensi memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar diletakkan sita jaminan terhadap tanah/rumah *a quo* yang didasarkan pada Tanda Bukti Hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto, Ongkowidjaja (Penggugat dalam Rekonvensi) dan Surat Ukur Nomor 00018/2007 tanggal 14 Maret 2007 tersebut, dan memutuskan agar putusan tersebut dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat dalam Rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat supaya memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Meletakkan sita jaminan terhadap tanah/rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat dalam Rekonvensi) dan Surat Ukur Nomor 00018/2007 tanggal 14 Maret 2007 tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap Tanah/Rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015 RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat dalam Rrkonvensi) tersebut;
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 172 tanggal 23 Januari 1989 dihadapan Notaris Mohamad Said Tadjoeidin (Turut Tergugat III dalam Rekonvensi) tersebut;
4. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 131 tanggal 15 Juli 1994 dihadapan Notaris Rizam Fadilah Tajudin (Turut Tergugat V dalam Rekonvensi) tersebut;
5. Menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Tergugat II tersebut oleh Tergugat I

Hal. 34 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah dilaksanakan Secara tertib Hukum dan Administrasi Pertanahan karena didasarkan kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum terhadap:
 - a. Pengumuman Koran Harian Rakyat Merdeka edisi 03 September 2007 halaman 8;
 - b. Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pengumuman Koran tanggal 19 November 2007 Nomor 043/2007;
 - c. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 19 November 2007 Nomor 251/2007;
 - d. Advis Planning tanggal 22 September 2004 Nomor 323n"N/P/VIII/2004;
 - e. Penelitian Buku Tanah dan Pemetaan tanggal 19 November 2007;
 - f. Berita Acara peninnauan lapangan tanggal 19 November 2007;
 - g. Risalah Pengolahan Data Pemberian Hak Guna Bangunan 20 (dua puluh) tahun tanggal 21 November 2007;
 - h. SPPT PBB tahun 2007, Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Tergugat II;
 - i. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 11 Desember 2007 Nomor 1006/786-550.1-09.01-2007;

yang kesemuanya digunakan sebagai dasar dan bukti dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Tergugat II);

7. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat dalam Rekonvensi);
8. Menyatakan Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi melakukan perbuatan melanggar hukum (*Onrechtmatige Daad*) karena Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi sama sekali tidak memiliki alas hak apapun untuk menghuni Tanah/Rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015 RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat d.alam Rekonvensi) tersebut;

Hal. 35 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk mengosongkan dan meninggalkan tanpa syarat Tanah/Rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015 RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat dalam Rekonvensi) tersebut;
10. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk mengganti kerugian materil Penggugat dalam Rekonvensi berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
11. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) per hari setiap lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan hingga dilaksanakan sepenuhnya;
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya verzet, banding, atau kasasi;
13. Menghukum Turut Tergugat I dalam Rekonvensi sampai dengan Turut Tergugat VI dalam Rekonvensi untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;
14. Menghukum Tergugat I dalam Rekonvensi dan Tergugat II dalam Rekonvensi untuk membayar ongkos perkara;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya.
(*ex aequo et bono*)

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST., tanggal 22 Desember 2010 yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat Konvensi I dan Tergugat Konvensi II untuk seluruhnya;

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

Hal. 36 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 172 tanggal 23 Januari 1989 dihadapan Notaris Mohamad Said Tadjoedin (Turut Tergugat III);
3. Menyatakan sah dan berharga Akta Jual Beli Rumah Dan Pemindahan Hak Nomor 131 tanggal 15 Juli 1994 dihadapan Notaris Rizam Fadilah Tajudin (Turut Tergugat Rekonvensi V);
4. Menyatakan bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Tergugat II tersebut oleh Tergugat I telah dilaksanakan secara tertib hukum dan Administrasi Pertanahan karena didasarkan kepada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *Juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 *Juncto* Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;
5. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum terhadap:
 - a. Pengumuman Koran Harian Rakyat Merdeka edisi 03 September 2007 halaman 8;
 - b. Berita Acara Pemeriksaan Hasil Pengumuman Koran tanggal 19 November 2007 Nomor 043/2007;
 - c. Risalah Panitia Pemeriksaan Tanah "A" tanggal 19 November 2007 Nomor 251/2007;
 - d. Advis Planning tanggal 22 September 2004 Nomor 323/TN/PA/III/2004;
 - e. Penelitian Buku Tanah dan Pemetaan tanggal 19 November 2007;
 - f. Berita Acara peninjauan lapangan tanggal 19 November 2007;
 - g. Risalah Pengolahan Data Pemberian Hak Guna Bangunan 20 (dua puluh) Tahun tanggal 21 November 2007;
 - h. SPPT PBB tahun 2007, Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Tergugat II;
 - i. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 11 Desember 2007 Nomor 1006/786-550.1-09.01-2007; yang kesemuanya digunakan sebagai dasar dan bukti dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Tergugat Konvensi II);

Hal. 37 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat Rekonvensi);
7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II melakukan perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*) karena Tergugat Rekonvensi I dan Tergugat Rekonvensi II sama sekali tidak memiliki alas hak apapun untuk menghuni tanah/rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat Rekonvensi) tersebut;
8. Menghukum Tergugat I dan II dalam rekonvensi untuk mengosongkan dan meninggalkan tanpa syarat Tanah/Rumah di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4 RT.015/RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat yang didasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4012/Petojo Utara tertulis atas nama Soenario Harjanto Ongkowidjaja (Penggugat Rekonvensi);
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II untuk membayar/mengganti kerugian uang kepada Penggugat Rekonvensi berjumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) per hari setiap lalai tidak melaksanakan pengosongan objek sengketa sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menghukum Turut Tergugat Rekonvensi I sampai dengan Turut Tergugat Rekonvensi VI untuk tunduk dan patuh atas putusan ini;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Penggugat Konvensi I dan II untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.641.000,00 (tiga juta enam ratus empat puluh satu ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI. tanggal 3 November 2011 berbunyi sebagai berikut:

Hal. 38 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II tersebut;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST., tanggal 22 Desember 2010 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding semula Penggugat I, Penggugat II untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Menimbang, bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012., tanggal 13 Mei 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: TN. LIE PO LIANG, tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012., tanggal 13 Mei 2013 diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat II/Pembanding II pada tanggal 13 Mei 2014 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat II/Pembanding II dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Agustus 2014 diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 September 2014 sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 26/SRT.PDT.PK/2014/PN.JKT.PST., jo. Nomor 45/Pdt.G/2010/PN.JKT.PST permohonan mana disertai dengan alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri pada tanggal itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada Para Termohon Peninjauan Kembali dahulu Para Termohon Kasasi/Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Terbanding dengan saksama pada tanggal 29 Oktober 2014 dan 10 Oktober 2014, kemudian terhadapnya oleh Termohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/ Tergugat I, II, III, IV, V, VI/Para Terbanding II diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan

Hal. 39 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta pada tanggal 5 November 2014;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan Pasal 68, 69, 71 dan 72 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan undang-undang, formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat II telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

1) Dalam Berbagai Putusan Terdapat Pernyataan Bahwa Sesuatu Telah Terbukti, Akan Tetapi Hal Atau Keadaan Sebagai Dasar Dan Alasan Putusan Yang Dinyatakan Telah Terbukti Itu, Ternyata Telah Bertentangan Satu Dengan Yang Lain (*Conflict Van Recht Rechtspraak*)

- Bahwa unsur-unsur dari alasan mengajukan Peninjauan Kembali (PK) dalam perkara *a quo* ini Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang melihatnya ada mengurangi yang ternyata bertentangan satu dengan yang lainnya, yaitu :

a. Terdapat 2 (Dua) Atau Lebih Putusan Pengadilan;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah digugat secara perdata dalam perkara *a quo* ini yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010, dan dilaporkan pidana terkait "Dengan sengaja melakukan penghunian rumah oleh bukan pemiliknya yang sah tanpa persetujuan atau tanpa seijin pemiliknya yang sah" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman:

✓ Perkara Perdata;

Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah mengajukan gugatan *a quo* (Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012

Hal. 40 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



tertanggal 13 Mei 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010) dan juga pihak Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi III/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja juga mengajukan gugatan Nomor 221/ PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 17 Mei 2010 namun telah dicabutnya.

Bahwa gugata *a quo* ini telah diputus sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT. PST tertanggal 22 Desember 2010 yang intinya mengabulkan pihak Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi III/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja, Yang Kemudian Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang mengajukan upaya Banding dan telah diputus berdasarkan pada Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010.

Bahwa atas putusan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT. PST tertanggal 22 Desember 2010 pihak Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang mengajukan permohonan upaya hukum Kasasi pada tanggal 09 April 2012, setelah itu Mahkamah Agung RI telah mengeluarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013, adapun Amar Putusan adalah sebagai berikut:

m e n g a d i l i :

- Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Tn. Lie Po Liang tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);
- ✓ Perkara Pidana;

Hal. 41 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menjalani proses persidangan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan surat dakwaan Jaksa/Penuntut Umum Kejaksaan Negeri Jakarta Pusat dengan dakwaan pada pokoknya "Dengan sengaja melakukan penghunian rumah oleh bukan pemiliknya yang sah dan tanpa sepersetujuan atau tanpa seijin pemiliknya yang sah" perbuatan yang diatur dan diancam pidana dalam Pasal 36 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman, yang kemudian telah diputus pada tanggal 23 Pebruari 2010 dengan bunyi amar Putusan pidana Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B.2009/PN.Jkt.Pst tertanggal 23 Pebruari 2010 sebagai berikut:

m e n g a d i l i

1. Menyatakan Terdakwa Lie Po Liang dengan identitas seperti tersebut diatas telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "Dengan sengaja melakukan penghunian rumah oleh bukan pemiliknya yang sah dan tanpa persetujuan atau tanpa seijin pemiliknya yang sah";
2. Menjatuhkan pidana terhadap Terdakwa oleh karena itu dengan pidana penjara selama 8 (delapan) bulan;
3. Menyatakan lamanya pidana tersebut tidak usah dijalani, kecuali jika dikemudian hari ada putusan hakim yang menemukan lain, disebabkan karena terpidana melakukan suatu perbuatan pidana sebelum masa percobaan selama 1 (satu) tahun;
4. Membebankan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

Bahwa pada tanggal 15 Maret 2010 Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang menyatakan permohonan Banding pidana atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst tertanggal 23 Pebruari 2010, yang kemudian pada tanggal 22 Juni 2010 keluarlah Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI atas nama Terdakwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang, adapun

Hal. 42 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bunyi Amar Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI tertanggal 22 Juni 2010 adalah sebagai berikut:

m e n g a d i l i :

1. Menerima permintaan banding dari Terdakwa Lie Po Liang;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 2198/Pid.B/2009/PN.JKT.PST. tanggal 9 Maret 2010 yang dimintakan banding tersebut;
3. Membebaskan kepada Terdakwa untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp2.000,00 (dua ribu rupiah);

maka berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B.2009/PN.Jkt.Pst, tertanggal 23 Pebruari 2010 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI tertanggal 22 Juni 2010 Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang selaku Terdakwa mengajukan permohonan Kasasi ke Mahkamah Agung RI pada tanggal 02 Agustus 2010, yang kemudian pada tanggal 18 Maret 2011 Mahkamah Agung RI telah memutuskan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2) dengan bunyi Amar Putusan adalah sebagai berikut :

m e n g a d i l i :

- Mengabulkan permohnan kasasi dari Pemohon Kasasi/Terdakwa Lie Po Liang tersebut;
- Membatalkan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI tanggal 22 Juni 2010 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Maret 2010;

mengadili sendiri:

1. Menyatakan Terdakwa Lie Po Liang telah terbukti melakukan perbuatan yang didakwakan kepadanya, akan tetapi perbuatan tersebut bukan merupakan kejahatan maupun pelanggaran;
2. Melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum;

Hal. 43 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memulihkan hak Terdakwa tersebut dalam kemampuan, kedudukan dan harkat serta martabatnya;
4. Menetapkan agar barang bukti berupa :
 - 1 (satu) bendel fotocopy Sertipikat HGB No. 4012/Petojo Utara an. Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja;
 - 1 (satu) lembar Surat Pernyataan tanggal 3 Juli 2008 ditandatangani oleh Mayama;
 - 1 (satu) bendel fotocopy kwitansi penerimaan; Terlampir dalam berkas perkara;
5. Membebankan biaya perkara pada Negara;

Bahwa mengenai 2 (dua) atau lebih putusan pengadilan yang bertentangan dapat dijadikan sebagai dasar dalam mengajukan peninjauan kembali harus memenuhi syarat-syarat berikut:

- Pertama, antara beberapa putusan pengadilan tersebut harus terdapat hubungan yang erat;

Bahwa mengenai persyaratan pertama, sangat jelas antara Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010 dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 jo. Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI tanggal 22 Juni 2010 Jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Maret 2010 sangat berhubungan erat karena keduanya memiliki subjek hukum yang sama, yaitu Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang dan objek permasalahan yang sama, yaitu terhadap objek tanah dan rumah yang menjadi sengketa;

- Kedua, 2 (dua) atau lebih putusan tersebut sudah mempunyai kekuatan hukum tetap:

Sedangkan mengenai persyaratan kedua terhadap perkara Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang dalam tingkat pidana sebagaimana

Hal. 44 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 Jo. Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI tanggal 22 Juni 2010 Jo. putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B/ 2009/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Maret 2010 jelas telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht*):

Bahwa dengan telah terpenuhinya 2 (dua) persyaratan tersebut diatas yaitu adanya hubungan yang erat antara Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 jo. Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 109/Pid/2010/PT.DKI tanggal 22 Juni 2010 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 2198/Pid.B/2009/PN.Jkt.Pst tanggal 9 Maret 2010 yang telah berkekuatan hukum tetap maka sudah seharusnya dan sepantasnya adanya sama dan menjadi dasar atau bahan pertimbangan yang dapat digunakan oleh Mahkamah Agung RI untuk membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010 melalui upaya Peninjauan Kembali (PK) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang;

- b. Hal Atau Keadaan Yang Sama Digunakan Sebagai Dasar Atau Alasan Adanya Putusannya Yang Saling Bertentangan Antara Yang Satu Dengan Yang Lain:

Bahwa dalam 2 (dua) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 terdapat pernyataan yang sangat berbeda dan bertentangan.

Bahwa dalam masing-masing Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 tersebut dalam pertimbangan hukum bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang menghuni dan menempati rumah sejak tahun 1944 sedangkan HGB Nomor 4012/

Hal. 45 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petojo Utara terbit tahun 2007, dan perbuatan mengusir Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang adalah bertentangan dengan *adegium koop breek gun huur* yaitu sewa menyewa tidak putus karena jual beli, hal ini sesuai dengan pertimbangan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 pada halaman 20 alinea (3), yang mempertimbangan sebagai berikut :

..... dst Terdakwa telah menghuni gedung tersebut jauh sebelum surat SHGB a/n. saksi Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja. Bahwa Terdakwa menghuni gedung tersebut atas alas hak sewa atau menempati rumah tersebut sejak tahun 1944 sedangkan HGB Nomor 4012/Petojo Utara terbit tahun 2007”;

Pertimbangan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 pada halaman 20 alinea (4), yang mempertimbangan sebagai berikut :

“..... dst perbuatan mengusir Terdakwa adalah bertentangan dengan *adagium koop breek gun huur* yaitu sewa menyewa tidak putus karena jual beli”;

Inti dari pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2) menyatakan apa yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang:

- ✓ Tidak/bukan merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
- ✓ Menghuni ataupun menempati rumah *a quo* yang ditempati/dihuni sampai sekarang ini oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang sejak tahun 1944 sampai sekarang (2014) jauh dari penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara terbit tahun 2007;
- ✓ Sewa menyewa tidak putus karena jual beli;

Bahwa apabila perbuatan melawan hukum dari sudut hukum pidana seperti pada pertimbangan hukum Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 ditetapkan dan dinyatakan tidak terbukti, maka demi hukum perdata juga dinyatakan tidak terbukti karena 2 (dua) perkara masing-masing perkara perdata

Hal. 46 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



dan perkara pidana pokok objeknya adalah sama, yakni masalah menguasai kepemilikan atas objek tanah dan rumah *a quo*, maka disinilah letak hubungan yang sangat erat antara 2 (dua) perkara tersebut;

Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 dinyatakan tidak terbukti, maka dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 seharusnya dinyatakan mengabulkan permohonan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang. Bahwa rasio dan latar belakang ini dari ketentuan mengenai larangan adanya *conlict van rechtspraak* adalah bertumpu pada kepastian hukum. Artinya dilarang adanya 2 (dua) atau lebih putusan pengadilan yang saling berhubungan atau berkaitan yang sudah mempunyai kekuatan hukum, yang masing-masing pertimbangan hukum maupun amar putusannya saling bertentangan atau berlainan;

Bahwa oleh karena itu Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2) adalah mutlak dapat digunakan sebagai alasan Peninjauan Kembali (PK) untuk membatalkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013;

2) Adanya Suatu Kekhilafan Hakim Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata:

- Bahwa alasan pengajuan Peninjauan Kembali (PK) ini adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf (f) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Mahkamah Agung RI, yang menyatakan:

“apabila didalam suatu putusan terdapat suatu kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata”.

Bahwa terminus “kekhilafan” merupakan salah satu istilah yang bersifat universal dan sering dijumpai dan dipergunakan dalam rumusan peraturan perundang-undangan di semua negara baik dalam bidang perdata maupun pidana;

- Bahwa pengertian umum kekhilafan menurut teori dan praktik hukum adalah:
 - ✓ Salah satu cacat pertimbangan atau perbuatan (*an error or defect of judgement or of conduct*), atau;

Hal. 47 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ Tidak sempurna pertimbangan putusan yang diambil (*incomplete judgements*); atau
- ✓ Putusan yang semestinya (*any deviation*); bahkan
- ✓ Pertimbangan yang ringkas (*shortcoming*) yang tidak cermat dan menyeluruh dikualifikasikan sebagai putusan yang mengandung kekhilafan;
- Bahwa dengan demikian kekurangcermatan dan kurang hati-hatian dalam mempertimbangkan faktor-faktor dan aspek-aspek yang relevan dan penting dalam suatu perkara dapat dikualifikasikan sebagai kekhilafan yang mengabaikan pelaksanaan fungsi mengadili dan memutuskan perkara;
- Bahwa dalam prinsip umum pertanggungjawaban mengadili (*under general liability principle of judiciary*), kekhilafan dianggap sebagai suatu bentuk pelanggaran terhadap asas implementasi hukum, untuk itu suatu putusan yang mengandung pelanggaran *asas implementasi* adalah putusan yang menyimpang;
- Bahwa perbedaan pengertian dan penafsiran hukum memiliki pegangan yang jelas untuk menyelesaikan perkara berdasarkan pengertian kekhilafan tersebut, maka pedoman yang dipegang adalah meneliti dengan seksama apakah putusan Kasasi yang dimohonkan Peninjauan Kembali (PK) oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang sekarang ini telah saksama dan cermat serta hati-hati mempertimbangkan semua faktor dan elemen yang relevan dan penting secara integral dan komprehensif, sehingga pendapat dan kesimpulan yang ditarik tidak perlu, cacat atau menyimpang dari yang semestinya;
- Bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010 telah melakukan kekhilafan dan kekeliruan yang nyata karena telah memberikan pertimbangan yang bertentangan dan tidak berdasar, serta tidak kuat dalam memberikan dasar pertimbangannya. Hal ini terbukti pada pertimbangan hukum Putusan

Hal. 48 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 pada halaman 59 baris (12), yang menyatakan :

“Bahwa alasan-alasan kasasi dst sesuai dengan fakta persidangan para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yaitu bahwa tanah dan bangunan objek sengketa adalah hak para Penggugat berasal dari warisan orang tuanya bernama Soelaiman (alm) yang menyewa dari PT. *Namloze Vennootschap Bouw Maatscappij* Abdullah Bin Husin Alaydrus, sebaliknya Tergugat II telah membuktikan dalil sangkalannya sesuai dengan bukti surat otentik berupa akta jual beli dan sertifikat hak guna bangunan menunjukkan bahwa tanah objek sengketa adalah miliknya yang sah”;

- Bahwa selain bertentangan, pertimbangan tersebut juga diberikan tanpa didukung alasan-alasan dan dasar hukum apa pun. Hal ini jelas mengakibatkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010 adalah putusan yang salah penerapan hukumnya;
- Bahwa pada dasarnya seorang Hakim dituntut untuk dapat memberikan putusan yang tepat dan berdasar hukum. suatu putusan dapat dikatakan sebagai putusan yang tepat dan berdasar hukum apabila putusan tersebut didukung dengan pertimbangan-pertimbangan yang berlandaskan alasan dan dasar hukum yang tepat untuk menyelesaikan perkara antara para pihak. Hal ini sebagaimana diatur dan menjadi tanggung jawab Hakim memberi putusan yang berkualitas kepada pencari keadilan, hal ini sesuai dengan Pasal 53 Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang berbunyi :

“(1). Dalam memeriksa dan memutus perkara, Hakim bertanggung jawab atas penetapan dan putusan yang dibuatnya; (2). Penetapan dan putusan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus memuat pertimbangan hukum Hakim yang didasarkan pada alasan dan dasar hukum yang tepat dan benar.”

Bahwa kemudian dalam Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 yang berikut dalam penjelasannya dinyatakan:

“Bahwa hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan

Hal. 49 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”;

- Bahwa Ketentuan ini dimaksudkan agar putusan hakim sesuai dengan hukum dan rasa keadilan masyarakat. Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut, maka secara yuridis hakim wajib memberi putusan yang berkualitas (ideal) dan dapat dipertanggungjawabkan. Hal ini menunjukkan bahwa “Putusan yang berkualitas merupakan mahkota bagi hakim dan mutiara bagi para pihak pencari keadilan, putusan yang tidak berkualitas merupakan cermin buruk bagi hakim dan petaka bagi para pihak pencari keadilan.” Karena Putusan yang berkualitas adalah “Putusan yang mampu melihat dan menyelesaikan perkara secara *holistik*, baik secara *kuantitatif*, *kualitatif*, maupun *komplementatif*, baik dari aspek teoritis maupun praktis. Secara teoritis adalah putusan itu dapat dipertanggungjawabkan, sedang secara praktis adalah putusan itu telah mencapai sasaran yang diharapkan”.

(A. Mukti Arto, Majalah Varia Peradilan Tahun XXV Nomor 296 Juli 2010, Halaman 21)

- Bahwa pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010 yang demikian jelas merupakan suatu kelalaian hukum acara yang konsekuensi hukumnya adalah batalnya putusan Pengadilan Negeri/Tingkat Pertama, hal ini sesuai dengan butir (3) dan butir (4) Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 1974, tentang Putusan yang harus cukup diberi pertimbangan/alasan (“SEMA Nomor 3 Tahun 1974”), yang berbunyi:

“(3). Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam hukum acara (*vormverzuim*) yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan di tingkat kasasi; (4). Mahkamah Agung minta agar supaya ketentuan dalam undang-undang, yang menghendaki atau mewajibkan pengadilan untuk memberikan alasan (“*motiveringplicht*”), dipenuhi oleh

Hal. 50 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saudara-saudara untuk mencegah kemungkinan batalnya putusan pengadilan apabila tidak memuat alasan-alasan ataupun pertimbangan-pertimbangan.”

Serta sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969, tertanggal 22 Juli 1970, yang berbunyi :

“Putusan yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*) harus dibatalkan”;

- Bahwa didasarkan pada Undang-Undang, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, SEMA, maupun Keputusan Mahkamah Agung RI sebagaimana diuraikan diatas, dikaitkan dengan pertimbangan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010, maka jelas terdapat kesalahan dan kekhilafan dari Putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang tidak menerapkan peraturan hukum/menerapkan hukum sebagaimana mestinya, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/Sip/1969, yang berbunyi: “Mahkamah Agung menganggap perlu untuk meninjau keputusan Pengadilan Negeri/ Pengadilan Tinggi yang kurang cukup dipertimbangkan (*onvoldoende gemotiveerd*).”

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 9 K/Sip/1972, tertanggal 19 Agustus 1972, yang berbunyi :

“Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang isinya hanya menyetujui keputusan pengadilan negeri dan menjadikan alasan sendiri atau mengambil alih pertimbangan tersebut adalah tidak cukup”;

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 951 K/Sip/1973, tertanggal 9 Oktober 1975, yang berbunyi:

“Cara pemeriksaan di tingkat banding seharusnya Hakim Banding mengulang memeriksa kembali suatu perkara dalam keseluruhannya baik mengenai fakta-fakta maupun mengenai penerapan hukumnya”;

- Bahwa perlu diketahui berdasarkan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 atas nama Terdakwa Lie Poliang; (vide buktl PK-2) bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang nyatanya adalah

Hal. 51 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghuni atas objek tanah dan bangunan *a quo* sejak tahun 1944 sedangkan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja terbit tahun 2007, artinya Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menghuni dan menempati jauh sebelum Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja memilikinya objek tanah dan bangunan *a quo*, hal ini berdasarkan pada halaman 14 alinea (5) pada Pertimbangan Hakim Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide BUKTI PK-2), yang menyatakan :

“Bahwa Terdakwa telah menghuni gedung tersebut jauh sebelum surat SHGB a/n saksi Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja. Bahwa Terdakwa menghuni gedung tersebut atas alas hak sewa atu menempati rumah tersebut sejak tahun 1944 sedangkan HGB Nomor 4012/Petojo Utara terbit Tahun 2007”;

- Bahwa artinya berdasarkan pada fakta persidangan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2).

Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menempati objek tanah dan bangunan *a quo* sejak tahun 1944 yang sampai sekarang ini (70 tahun), hal ini dibuktikan pada bukti yaitu :

- 1) Surat Badan Pertanahan Nasional RI Kanwil BPN DKI Jakarta Nomor 2542/600.18-31/XI/2010 tertanggal 22 November 2010 perihal Somasi; (vide bukti PK-1)
- 2) Surat Pengantar RT. 015 Nomor 033/1 September 2014 tertanggal 01 September 2014, yang diketahui oleh Pengurus RW.003 Nomor 1723/03/IX/2014 tertanggal 01 September 2014 perihal Lie Poliang bertempat tinggal dan menguasai fisik bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 04 RT.015 RW. 003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir sejak tahun 1944; (vide bukti PK-6);
- 3) Surat Keterangan Lurah Petojo Utara Nomor 3459/071.562/2014 tertanggal 08 September 2014, yang diketahui oleh Camat Gambir yang telah diregistrasi Nomor 1967/1.846.5 tertanggal 10 September

Hal. 52 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014 perihal Lie Poliang bertempat tinggal dan menguasai fisik dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 04 RT.015 RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir sejak tahun 1944 (vide bukti PK-7);

Bahwa oleh karena itu sudah patutlah Pemohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang mempunyai hak untuk memiliki kepemilikan atas objek tanah dan bangunan *a quo*, hal ini sejalan dengan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Bahwa disamping itu Sertipikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat/PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin Alaydrus “dahulu” NV. *Bouw Maatschaappij*, Abdullah Bin Hoesin Alaydroes (vide bukti T I-1) berakhir pada tanggal 23 September 1980, artinya juga Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak mempunyai hak atas kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* tersebut;

- Bahwa oleh karena itu telah cukup alasan bagi Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat, untuk memohon agar Putusan Mahkamah Agung Nomor 2171 K/PDT/2012 tertanggal 13 Mei 2013 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 440/PDT/2011/PT.DKI tertanggal 03 November 2011 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 45/PDT.G/2010/PN.JKT.PST tertanggal 22 Desember 2010 untuk dapat dibatalkan, dan selanjutnya mohon agar Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung menerima permohonan Peninjauan Kembali (PK) dan Risalah Memori Peninjauan Kembali (PK) dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang;

Novum (Bukti Baru)

- 3) Bahwa disamping itu Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang menemukan bukti baru (*novum*) yang sudah sebagian telah dijabarkan secara mendetail dan dalil-dalil tersebut daitas, adapun bukti baru (*novum*) yang dimiliki oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang, yaitu:

Hal. 53 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Surat Badan Pertanahan Nasional RI kanwil BPN DKI Jakarta Nomor 2542/600.18-31/XI/2010 tertanggal 22 November 2010 perihal somasi, yang didapatkan pada tanggal 02 Juni 2014 (*novum* bukti PK-1):

- Bahwa membuktikan surat tersebut adalah menjelaskan riwayat tanah dan permasalahannya, yang seharusnya menjadi pertimbangan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili dalam Peninjauan Kembali tersebut;

- Bahwa vide Bukti PK-1 halaman 2 Nomor (3) membuktikan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4012/Petojo Utara (vide bukti T I-2, bukti T II-1, dan bukti P-134) adalah berdasarkan pada Sertipikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara atas nama Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat/PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin Alaydrus "dahulu" NV. *Bouw Maatschaappij*, Abdullah Bin Hoesin Alaydroes (vide bukti T I-1) yang diketahui berakhir hak pada tanggal 23 September 1980, artinya Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang seharusnya mempunyai hak atas kepemilikan tanah dan bangunan *a quo* tersebut, hal ini berdasarkan pada fakta persidangan dalam perkara *in litis* ini dan juga Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011; atas nama Terdakwa Lie Poliang; (vide bukti PK-2), bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang menempati rumah *a quo* tersebut sejak tahun 1944, oleh karena Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menghuni dan menempati jauh sebelum Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/ Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja memilikinya objek tanah dan bangunan *a quo* yaitu pada tahun 2007;

- Bahwa hal ini dibuktikan pada vide Bukti PK-1 pada halaman 3 huruf (c), yang menyatakan: "Bahwa secara fisik tanah dan bangunan yang dipermasalahkan tersebut terletak di Jalan Petojo Utara VII RT. 015 RW.003 Nomor 04 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dikuasai dan ditempati oleh Sdr. Lie Poliang beserta keluarganya dan dipergunakan untuk rumah tinggal, menurut

Hal. 54 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengakuannya bahwa telah menempati rumah tersebut dari tahun 1944 yang dikuatkan secara lisan oleh RW setempat”;

- Bahwa berdasarkan tersebut diatas seharusnya Termohon Peninjauan Kembali II/Termohon Kasasi II/Terbanding I/Tergugat I/Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Badan Pertanahan Nasional melihat pertimbangan sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 266 PK/PDT/2009 tertanggal 27 November 2007, yang menyatakan: “Bahwa bangunan rumah di Jalan Lombok Nomor 45 Surabaya berdiri atas nama PT. Laksana Budaya belum balik nama atas nama Penggugat sehingga status tanah tesebut menjadi tanah Negara, maka menurut majelis Hakim adalah merupakan kewenangan badan pertanahan untuk menentukan siapa yang paling berhak untuk mendapatkan tanah hak guna bangunan atas nama PT. Laksana Budaya yang telah berakhir pada tanggal 23 September 1980”;
- 2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 atas nama Terdakwa Lie Poliang, yang didapatkan pada tanggal 04 September 2014 (novum bukti PK-2):
 - Bahwa tentang Vide Bukti PK-2 yang menjelaskan bahwa didalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 atas nama Terdakwa Lie Poliang (vide bukti PK-2) bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang nyatanya adalah menghuni atas objek tanah dan bangunan *a quo* sejak tahun 1944 sedangkan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo utara atas nama Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja terbit tahun 2007, artinya Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menghuni dan menempati jauh sebelum Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja memilikinya objek tanah dan bangunan *a quo*, hal ini berdasarkan pada halaman 14 alinea (5) pada Pertimbangan Hakim Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275

Hal. 55 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2), yang menyatakan:

"Bahwa Terdakwa telah menghuni gedung tersebut jauh sebelum surat SHGB a/n saksi Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja. Bahwa Terdakwa menghuni gedung tersebut atas alas hak sewa atau menempati rumah tersebut sejak tahun 1944 sedangkan HGB Nomor 4012/Petojo Utara terbit tahun 2007";

- Bahwa artinya berdasarkan pada fakta persidangan dalam Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2) Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menempati objek tanah dan bangunan *a quo* sejak tahun 1944 yang sampai sekarang ini sekarang sudah 70 (tujuh puluh) tahun, hal ini sudah dijelaskan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/ Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang dalam halaman 10-17 di Risalah Memori Peninjauan Kembali (PK) ini;
- Bahwa disamping itu Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang adalah Penyewa yang harus dilindungi, karena dari pihak Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat/PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin Alaydrus "dahulu" NV. *Bouw Maatschaappij*, Abdullah Bin Hoesin Alaydroes pemberitahuan selanjutnya atas menghentikan sewa menyewa, walaupun undang-undang telah mengeluarkan ketentuan tersebut, namun seharusnya lihat hak Penyewa yang berharap adanya kepastian hukum Dari Turut Termohon Peninjauan Kembali/Turut Termohon Kasasi/Turut Terbanding/Turut Tergugat/PT. Maskapai Bangunan Abdullah Bin Hoesin Alaydrus "dahulu" NV. *Bouw Maatschaappij*, Abdullah Bin Hoesin Alaydroes, bukan dengan tiba-tiba pada tahun 2007 telah beralih kepemilikan atas nama Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja, hal ini sesuai dengan Pertimbangan Hukum pada halaman 14 alinea (6) Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2), yang menyatakan: "Bahwa perbuatan mengusir Terdakwa adalah

Hal. 56 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan *adegium koop breek gun huur* yaitu sewa menyewa tidak putus karena jual beli”;

3. Koran Harian Pos Kota tanggal 11 April 2011 halaman 4, dengan judul “Hotel 4 Lantai di Petojo Utara Diprotes Warga “, yang didapatkan pada tanggal 27 Agustus 2014 (Novum bukti PK-3);
4. Koran Harian Pos Kota tanggal 18 Juli 2011 halaman 4, dengan judul “Warga Petojo Utara Protes Hotel Newton, sudah Disegel Masih Beroperasi”, yang didapatkan pada tanggal 27 Agustus 2014 (novum bukti PK-4);
5. Koran Harian Pos Kota tanggal 30 Juli 2011 halaman 2, dengan judul “belum punya ijin tetap beroperasi, Hotel Newton Disegel Mati”, yang didapatkan pada tanggal 27 Agustus 2014 (novum bukti PK-5):
 - Bahwa sebagaimana vide bukti PK-3, bukti PK-4, dan vide bukti PK-5 membuktikan bahwa Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak mempunyai itikad baik dan mematuhi aturan hukum positif yang ada di Indonesia, sehingga objek tanah yang dibangunnya (bersebelahan dengan objek tanah dan bangunan *a quo*) menyalahi dan melanggar hukum sehingga telah disegel oleh aparat Pemerintah Kota Jakarta Pusat, artinya tindakan Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja telah tercela dan memang sudah terbiasa melakukan upaya segala cara dihalalkan, apalagi Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 4012/Petojo Utara (Vide Bukti T I-2, Bukti T II-1, dan Bukti P-134) telah dilanggarnya, hal ini berdasarkan pada temuan-temuan bukti-bukti oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang yang telah didalilkan dalam Kesimpulan, Memori Banding, Memori Kasasi, sehingga Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang harus mengulang karena Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI , dan Majelis Hakim Agung tingkat Kasasi tidak melihat dan tidak mempertimbangkan dalil-dalil Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/

Hal. 57 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II/Lie Po Liang, adapun uraiannya yang didalilkan adalah sebagai berikut:

- ✓ Bahwa Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara (vide bukti T II-1, bukti T I-1, bukti T I-2, dan bukti P-134) yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja adalah proses permohonan tidak sesuai dengan prosedur hukum, karena tanpa adanya rekomendasi keterangan dari Lurah dan Camat setempat yang menyatakan bahwa tanah *a quo* tersebut bukan sengketa, menguasai tanah *a quo* tersebut, dan adanya pemalsuan dokumen dalam penandatanganan dari pihak Lurah Petojo Utara dalam proses verifikasi terhadap Tergugat I, serta pembelian tanah *a quo* tersebut telah menyalahi ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Oleh karena itu Patutlah Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang mempertanyakan terhadap sertipikat tersebut, karena bagaimana proses untuk mendapatkan Sertifikat tersebut.??, Sehingga Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang membuktikan dalam yang menyatakan tidak pernah mengetahui atau melihat adanya Petugas Ukur Tanah dari pihak BPN untuk mengukur tanah dan rumah *a quo* tersebut, dan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang bertempat tinggal di tanah dan rumah *a quo* tersebut sejak kecil/sejak lahir, hal ini sesuai dengan keterangan saksi Tn. Hasan Dasy yang juga selaku Ketu RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Tn. Nutadjali, Tn. Jan Permadi, dan Tn. Bramsakir, oleh karena itu tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang mempunyai itikad baik atas tanah *a quo* tersebut, karena sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816K/Pdt/1989, tertanggal 22 Oktober 1992, yang berbunyi : “Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”;

Hal. 58 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- ✓ Bahwa diketahui Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak dapat memenuhi suatu persyaratan prosedur dalam mengajukan permohonan sertipikat, yaitu tidak adanya Rekomendasi dari pihak Lurah Petojo Utara dan Camat Gambir, Jakarta Pusat yang menyatakan bahwa tanah *a quo* tersebut tidak dalam sengketa dan tanah *a quo* tersebut telah dikuasai fisiknya oleh pihak Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja, apalagi pembuatan Rekomendasi dari Pihak Lurah Petojo Utara, dan Camat Gambir Kotamadya Jakarta Pusat, sangat penting diperlukan karena untuk mengetahui apakah tanah dan rumah *a quo* tersebut sengketa atau tidak;
- ✓ Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang dari lahir sampai detik (sekarang) ini bertempat tinggal di tanah dan rumah *a quo* tersebut (sejak 70 tahun), hal ini dibuktikan dalam fakta persidangan yaitu keterangan saksi-saksi M. Nurtadjali, Hasan Dasy, Jan Permadi, dan Bramsakir, serta bukti surat sebagaimana vide bukti P-1, bukti P-2, bukti P-3, bukti P-4, bukti P-5, bukti P-6, bukti P-7, bukti P-8, bukti P-9, bukti P-10, bukti P-11, bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14, bukti P-112, bukti P-113, bukti P-114, bukti P-115, bukti P-116, bukti P-117, bukti P-118, bukti P-119, bukti P-120, bukti P-152, bukti P-153, bukti P-154;
- ✓ Bahwa Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak menguasai fisik tanah dan rumah *a quo* tersebut, dan tidak memenuhi data yuridis, dan data fisik, hal ini bertentangan dengan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengeleolaan, yang berbunyi : “Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Hal. 59 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



- ✓ Bahwa Termohon Peninjauan Kembali Iii/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja dalam mengajukan permohonan sertipikat dan tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku sehingga menyebabkan adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH), disamping itu pihak Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak bisa mempunyai hak langsung untuk membongkar atau mengusir, karena Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak dapat menguasai tanah fisiknya atas tanah dan bangunan *a quo* tersebut, bagaimana mungkin Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja dapat mengajukan permohonan sertipikat tapi nyatanya Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding II/Tergugat II/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja tidak menguasai tanah fisiknya, hal ini bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 76 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi : “....dst.... (2) bahwa penguasaan tanah itu telah dilakukan dengan itikad baik; (3). Bahwa penguasaan itu tidak pernah diganggu gugat dan karena itu dianggap diakui dan dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desak/kelurahan yang bersangkutan; (4). Bahwa tanah tersebut sekarang tidak dalam sengketa; dst”. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 55 tahun 1981 tentang hubungan sewa menyewa perumahan, dalam Pasal 10 angka (3), disebutkan : “Penghentian hubungan sewa menyewa perumahan tanpa kata sepakat kedua belah pihak hanya dapat dilakukan dengan Putusan Pengadilan Negeri”, artinya: Pemutusan hubungan sewa menyewa secara sepihak oleh pemegang hak atas tanah *a quo* Tergugat II berdasarkan dalil Tergugat II tidak berdasar, karena tanpa

Hal. 60 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



persetujuan dari pihak Para Penggugat adalah tidak sah dan telah melanggar Peraturan Pemerintah Nomor 55 Tahun 1981;

- ✓ Bahwa perlu dijelaskan bahwa tanah yang menjadi Konversi Hak Barat justru yang diutamakan adalah diberikan kepada rakyat yang mendudukinya, artinya Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang-Lah yang mendapatkan haknya atas tanah dan rumah *a quo* tersebut. justru Para Penggugat mempertanyakan atas dasar apa Tergugat II mendapatkan hak mendudukinya..?? justru jika dilihat dalam Pasal 12 ayat (2) Permendagri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberikan Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat, Yang berbunyi : “..... dst, maka untuk melengkapi keterangannya yang diperlukan guna mengambil keputusan Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya atau pejabat yang ditunjukkan melakukan pemeriksaan setempat dengan membuat risalah pemeriksaan tanah,” Pasal 5 Kepres RI Nomor 32 Tahun 1979, yang berbunyi : “Bahwa tanah-tanah perkampungan bekas hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diberikan prioritas kepada rakyat yang mendudukinya, setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak”;
- ✓ Bahwa Tergugat II dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah bekas konversi hak barat tidak melihat bahwa dalam mengajukan permohonan sertifikat juga harus memperhatikan yaitu Tergugat II harus menguasai tanah dan rumah *a quo*, namun faktanya fisik tanah dan rumah *a quo* sampai hari ini tidak menguasainya atau menempatnya, hal ini bertentangan dengan Pasal 4 ayat (1) Peratuarn Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan hak Pengelolaan, yang berbunyi : “Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Hal. 61 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



- ✓ Bahwa disamping itu dalam mengajukan pendaftaran sertifikat setiap pemohon diwajibkan oleh Tergugat I untuk melampirkan syarat utama yaitu, surat rekomendasi dari kelurahan dan kecamatan yang menyatakan fiisiknya dikuasainya dan tanah *a quo* tidak dalam sengketa, apa Tergugat II dalam mengajukan permohonan sertifikat dengan cara cepat tanpa prosedur di loket pelayanan...? (bukti lihat di informasi loket pelayanan BPN Kotamadya Jakarta Pusat), karena hal ini bertentangan dengan Pasal 76 ayat (3) huruf (b) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi: "Keterangan dari Kepala Desa/Lurah dan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang kesaksiannya dapat dipercaya, karena fungsinya sebagai tetua adat setempat dan/atau penduduk yang sudah lama bertempat tinggal di desa/kelurahan letak tanah yang bersangkutan dan tidak mempunyai hubungan keluarga pemohon sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan vertikal maupun horizontal, yang membenarkan apa yang dinyatakan oleh pemohon dalam surat pernyataan di atas, sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam lampiran 14";
- ✓ Bahwa penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Tergugat II atau Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja (vide bukti T II-1, bUKTI T I-1, bukti T I-2, dan bukti P-134) telah menggunakan data Akta Jual Beli rumah dan pemindahan hak tertanggal 23 Januari 1989 Nomor 172 dibuat dihadapan Notaris Mohammad Said Tadjoedin, S.H., atau Tergugat IV (vide bukti TI-5, dan bukti P-137) dan Akta Jual Beli rumah dan pemindahan Hak tertanggal 15 Juli 1994 Nomor 131 dibuat dihadapan Notaris Rizam Fadillah Tajudin, S.H., atau Tergugat VI pengganti H. Abdul Kadir Usman, S.H., di Jakarta atau Tergugat V (vide bukti TI-4, dan bukti P-138), yang isinya jual beli rumah yang berada diatas tanah negara bekas Hak *Eigendom persil Verponding* Nomor 17706, sedangkan pertimbangan Sertipikat HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara yang telah habis masa haknya sejak tanggal 23 September 1980, begitu pula dengan didalam Petunjuk Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo

Hal. 62 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara atas nama Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja atau Tergugat II juga disebutkan bahwa tanah negara bekas HGB Nomor 184 sisa/Petojo Utara;

- ✓ Bahwa dalam penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara (vide bukti T II-1, bukti T I-1, bukti T I-2, dan bukti P-134) ada kejangggalan-kejangggalan dalam penerbitan sertipikatnya yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat Nomor 1006/788-550.1-09.01-2007 tertanggal 11 Desember 2007 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas nama Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja (Tergugat II) seluas 341 m² terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 4, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat (vide bukti P-139, dan bukti TI-3);
- 6. Surat Pengantar RT.015 Nomor 033/1 September 2014 tertanggal 1 September 2014, yang diketahui oleh Pengurus RW.003 Nomor 1723/03/IX/2014 tertanggal 1 September 2014 perihal Lie Poliang bertempat tinggal dan menguasai fisik bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 04 RT.015, RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir sejak tahun 1944, yang didapatkan pada tanggal 01 September 2014 (novum bukti PK-5);
- 7. Surat Keterangan Lurah Petojo Utara Nomor 3459/071.562/2014 tertanggal 08 September 2014, yang diketahui oleh Camat Gambir yang telah dilegalisir Nomor 1967/1.846.5 tertanggal 10 September 2014 perihal Lie Poliang bertempat tinggal dan menguasai fisik dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 04 RT.015, RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir sejak tahun 1944, yang didapatkan pada tanggal 1 September 2014 (novum bukti PK-7):
 - Bahwa bukti ini membuktikan Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang dari sejak lahir (tahun 1944) sampai sekarang ini (70 tahun) telah menguasai fisik tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Petojo Utara VII Nomor 04 RT.015 RW.003 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Kotamadya Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, artinya Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat II/Lie Po Liang yang nyatanya adalah menghuni atas objek tanah dan bangunan *a quo* sejak tahun

Hal. 63 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1944 sedangkan penerbitan Sertipikat HGB Nomor 4012/Petojo Utara atas nama Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja terbit tahun 2007, artinya Pemohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pembanding II/Penggugat II/Lie Po Liang telah menghuni dan menempati jauh sebelum Termohon Peninjauan Kembali III/Termohon Kasasi IV/Terbanding III/Tergugat III/Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja memilikinya objek tanah dan bangunan *a quo* tersebut, sehingga hal ini sesuai dengan berdasarkan pada halaman 14 alinea (5) pada Pertimbangan Hakim Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 tertanggal 18 Maret 2011 (vide bukti PK-2), yang menyatakan:

“Bahwa Terdakwa telah menghuni gedung tersebut jauh sebelum surat SHGB a/n saksi Soenarjo Harjanto Ongkowidjaja. Bahwa Terdakwa menghuni gedung tersebut atas alas hak sewa atau menempati rumah tersebut sejak tahun 1944 sedangkan HGB Nomor 4012/Petojo Utara terbit tahun 2007”;

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

mengenai alasan-alasan ke-1 sampai dengan ke-3 tersebut:

Alasan-alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa bukti baru (*novum*) PK.1, PK.3 s/d PK.7 tidak bersifat menentukan, karena bukan merupakan bukti kepemilikan atas objek sengketa;

Bahwa bukti PK.2 berupa Putusan Kasasi dalam Perkara Pidana Nomor 2275 K/Pid.Sus/2010 atas nama Terdakwa Lie Po Liang (Penggugat II) yang amarnya melepaskan Terdakwa dari segala tuntutan hukum tidak bersifat menentukan karena dalam pertimbangannya menyatakan, bahwa untuk menentukan apakah Terdakwa berhak lebih dulu atas pembelian tanah dan gedung tersebut harus diselesaikan dimuka Hakim perdata melalui gugatan, sehingga putusan perkara pidana tersebut tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan tanah objek sengketa oleh Penggugat Rekonvensi sebagaimana yang telah dipertimbangkan oleh *Judex Juris* dan *Judex Facti*;

Bahwa dalam putusan *Judex Juris* dan *Judex Facti* juga tidak terdapat kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;

Hal. 64 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena orang tua Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi bernama Sulaeman menempati objek sengketa sejak 1972 sampai meninggal dunia tahun 1996 dengan status sebagai penyewa dan sejak tahun 1996 dengan status sebagai penghuni dan sejak 1996 Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak membayar uang sewa akan tetapi tetap menempati objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Tn. Lie Po Liang harus ditolak;

Menimbang, bahwa karena permohonan peninjauan kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali;

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **TN. LIE PO LIANG** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat II/Pembanding II untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 18 Juni 2015 oleh H. SUWARDI, S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H., dan I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh NINIL EVA YUSTINA, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah Pihak.

Hal. 65 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh NINIL EVA YUSTINA, S.H.,
M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah Pihak.

Hakim-Hakim Anggota

ttd./

Prof. Dr. ABDUL GANI ABDULLAH, S.H.,

ttd./

I GUSTI AGUNG SUMANATHA, S.H.,M.H.,

Ketua Majelis

ttd./

H. SUWARDI, S.H.,M.H.,

Panitera Pengganti

ttd./

NINIL EVA YUSTINA, S.H., M.Hum.,

Biaya-biaya :

- | | |
|---------------------------|--------------------|
| 1. Meterai.....Rp | 6.000,- |
| 2. Redaksi.....Rp | 5.000,- |
| 3. Administrasi PK.....Rp | <u>2.489.000,-</u> |
| Jumlah.....Rp | 2.500.000,- |

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH.,MH.,
NIP: 19610313 198803 1003

Hal. 66 dari 66 hal. Put. No. 195 PK/Pdt/2015

Disclaimer

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