



PUTUSAN

Nomor 240/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

HENDRA PAULUS HORATIO, bertempat tinggal di Jl. Cempaka Barat II C/No. 5C, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Rt.003/003 Jakarta Pusat, diwakili Kuasanya: Erdi Sutanto, CH, SH, MH, Vrtalis Jenarus, SH, Agustinus, SH, para Advokat pada Law Firm beralamat di World Trade Center II, 18 Floor, JL Jenderal Sudirman Kav. 29-31, Jakarta Selatan 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus-tanggal 14 Maret 2013, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

m e l a w a n

SUHARTO TJAHA, Beralamat di Jl. Biduri Pandan Blok I 2 No. 10, Permata Hijau, Jakarta Selatan, diwakili oleh Kuasanya : Ardhiyasa, S.H dan Taufan Nalendra P, S.H, para Advokat berkantor di Perum Bukit Cerendeu C 1/19 Tangerang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 18 November 2013, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Oktober 2014 , Nomor 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel , dalam perkara para pihak tersebut diatas;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan gugatan yang tertuang dalam suratnya tanggal 27 Agustus 2013, telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 17 September 2013, dalam register Nomor: 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah penguasa fisik tanah dan bangunan yang terletak Jalan Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520. Sejak tahun 1975 sampai sekatang tahun 2013 selama 38 tahun seluas 96 m²;

Halaman 1 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat telah mendirikan bangunan di atas tanah tersebut sejak tahun 1976 dan merenovasi di tahun 1980, tahun 1983, tahun 1988, tahun 1991, tahun 1998;
3. Bahwa Penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sejak 1976 sampai dengan 2011;
4. Bahwa Tergugat telah menjual tanah seluas 50 m² kepada Ria Puspita (Tergugat perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) proses jual beli ini tanpa diketahui oleh Penggugat);
5. Bahwa Tergugat telah mengajukan proses permohonan sertifikat atas tanah sisanya yang seluas 46 m² atas nama Ria Puspita (Tergugat perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) proses jual beli ini tanpa diketahui oleh Penggugat). Bahwa proses Rekomendasi permohonan tanah negara yang diajukan oleh Tergugat atas tanah tersebut cacat hukum dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku;
6. Bahwa Tergugat menjual tanah negara kepada Ria Puspita (Tergugat perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat) tidak melalui prosedur jual beli dan tidak sesuai dengan Undang-undang;
7. Bahwa Akta Jual Beli No. 168/2012 tanggal 6 Agustus 2012 yang tersimpan arsipnya di Kelurahan Cempaka Putih Barat yang diperlihatkan oleh Lurah Cempaka Putih Barat Rasul Lubis S.Sos kepada kuasa hukum Penggugat adalah cacat hukum;
8. Bahwa Penggugat telah mencoba untuk menghubungi Tergugat untuk mencari jalan keluar atas masalah tanah dan bangunan yang ditempati Penggugat selama 39 tahun sehingga bisa dicari jalan musyawarah. Bahwa Tergugat tidak pernah menanggapi niat baik Penggugat;
9. Bahwa Tergugat sebaliknya menjadi saksi dalam laporan Polisi terhadap Penggugat ke Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan surat panggilan Nomor : S.Pgl/3980/S.14A/II/2013/Res JP atas tuduhan melanggar Pasal 167 Kitab Undang-undang Hukum Pidana;
10. Bahwa dengan keadaan ini Penggugat merasakan hak-haknya telah dilanggar oleh Tergugat baik secara fisik maupun psikis, sehingga mengganggu aktivitas sehari-hari baik Penggugat maupun keluarganya;
11. Bahwa melawan hukum, rumusan Hooge Raad adalah bahwa onrechmatig is slecht een daad, die inbreuk maakt op eens anders subyectief recht, of die in strijd is met des daders eigen rechtsplicht (melawan hukum adalah suatu perbuatan yang melanggar hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat sendiri. Perbuatan Melawan

Halaman 2 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI

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)



Hukum, bertentangan dengan kewajiban dari si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang terhadap warga masyarakat atau benda orang lain;

12. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum, (Pasal 1365 KUHPerdara) yang dilakukan oleh Tergugat dan adanya unsur kerugian dan unsur perbuatan orang lain, (Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 25 Maret 1976, nomor 1057K/Sip/1973 jo tanggal 23 Desember 1987, nomor 842K/Pdt/1986. Kerugian yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil telah merenovasi dan membangun rumah diatas tanah tersebut sejak tahun 1980, tahun 1983, tahun 1988, tahun 1991, tahun 1998;
 - a.1. tahun 1980 senilai Rp. 231.500,- kurs Dollar senilai Rp. 200,-/USD;
 - a.2. tahun 1983 senilai Rp. 443.750,- kurs Dollar senilai Rp. 300,-/USD;
 - a.3. tahun 1988 senilai Rp. 1.730.000,- kurs Dollar senilai Rp. 1.800,-/ USD;
 - a.4. tahun 1991 senilai Rp. 4.967.000,- kurs Dollar senilai Rp. 3.000,-/ USD;
 - a.5. tahun 1998 senilai Rp. 290.000,- kurs Dollar senilai Rp. 14.000,-/ USD;
 - a.6. total pengeluaran secara material di renovasi sejak tahun 1980 sebesar 5.272 USD dan kurs hari ini Rp. 11.350,- pertanggal 27 Agustus 2013 total Rp. 59.837.200,-;
 - b. Kerugian material untuk menempatkan rumah baru dan ongkos pindah sebesar Rp. 400.000.000,-;
 - c. Total kerugian material point a dan b Rp. 459.837.200,- (Empat ratus lima puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);
 - d. Kerugian immaterial atas laporan Polisi Nomor : S.Pgl/3980/S.14/VII/2013/Res JP atas tuduhan melanggar Pasal 167 Kitab Undang-undang Hukum Pidana sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta rupiah);
 - e. Kerugian biaya penanganan perkara Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa total kerugian senilai Rp. 989.837.200,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus rupiah);

13. Bahwa oleh karena Tergugat telah terbukti beritikad tidak baik, maka untuk menjamin agar putusan ini kelak dapat dilaksanakan dengan sebagaimana mestinya, tidak illusoir, serta karena ada dugaan kuat Tergugat hendak mengalihkan harta kekayaannya, sehubungan dengan adanya gugatan ini, maka bersama ini Penggugat mohon agar diletakkan sita jaminan terlebih dahulu, atas barang-barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, beserta barang-barang bergerak yang ada didalamnya yang terletak di Jalan Biduri Pandan Blok I 2 No. 10, Permata Hijau, Jakarta Selatan;

14. Bahwa oleh karena gugatan ini telah didasar pada bukti-bukti otentik dan kuat, menurut hukum. Maka bersama ini Penggugat mohon agar Pengadilan berkenaan menyatakan putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Penggugat mohon Pengadilan, agar berkenaan memutus perkara ini, dengan menyatakan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara tunai kepada Penggugat dan sekaligus sebesar Rp. 989.837.200,- (sembilan ratus delapan puluh sembilan juta delapan ratus tiga puluh tujuh ribu dua ratus rupiah) selambat-lambatnya dalam waktu 7 hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan memenuhi isi putusan ini dengan baik, terhitung sejak putusan ini diucapkan;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan atas harta kekayaan Tergugat;
6. Menyatakan, bahwa putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (uit voerbaar bij voorraad), meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
7. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa atas Gugatan tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban yang tertuang dalam suratnya, berisi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- I. Eksepsi Error In Persona (gemis aanhoedanigheid).



- Bahwa Penggugat bukanlah pihak yang mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat karena Penggugat didalam positanya tidak menyebutkan bukti kepemilikan berupa sertifikat atas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat dan tidak menyebutkan bukti Izin Mendirikan Bangunan (1MB) terhadap bangunan yang berdiri diatas tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, sehingga sudah sepantasnya gugatan ini tidak dapat diterima atau Niet Onvankelijverklaard (N.O);
- Bahwa Tergugat adalah pihak yang telah keliru sebagai pihak yang ditarik sebagai tergugat dikarenakan nama yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik No. 4592 terhadap tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat adalah milik Ria Puspita;

II. Exeption Domini.

- Bahwa Penggugat didalam posita didalam gugatannya tidak dapat membuktikan dan menyebutkan no sertifikat kepemilikan yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat adalah milik Penggugat;

Bahwa menurut UU Pokok Agraria No. 5 tahun 1960. Pasal 19 ayat (2) (c) yang dapat dikutip sebagai berikut:

"pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat";

Bahwa menurut pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang dapat dikutip sebagai berikut ini: "Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan";

- Bahwa Penggugat didalam mengajukan gugatannya hendaknya dapat membuktikan bahwa objek tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih adalah miliknya;

III. Exeption plurium litis consortium.

- Bahwa pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena seharusnya Penggugat menarik PT. Pabrik minyak goreng Barco qq Direktur Utama didalam gugatan ini, karena hal tersebut didasarkan kepada Penggugat tidak memberikan penjelasan secara terinci mengenai asal usul Penggugat

Halaman 5 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI



menempati tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat karena dalam hal ini Tergugat informasikan pada awalnya Penggugat adalah Karyawan dari PT. Pabrik Minyak Goreng Barco dan status tanah dan bangunan tersebut adalah diperuntukan untuk rumah dinas karyawan PT. Pabrik Minyak Goreng Barco;

- Bahwa Penggugat kurang pihak didalam memasukan gugatannya, karena pada angka 7 didalam gugatannya yang pada intinya menyatakan AJB No. 168/2012 yang dibuat dihadapan Notaris adalah cacat hukum, yang seharusnya apabila kuasa hukum Penggugat menyatakan demikian, seharusnya kuasa hukum menarik Notaris sebagai pihak Turut Tergugat didalam gugatan ini;

IV. Exeption Obscur Libel;

1. Bahwa Posita Penggugat didalam gugatannya pada angka 1 tidak menjelaskan asal usul Penggugat menempati tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sedangkan Penggugat hanya menyebutkan sebagai penguasa fisik terhadap tanah dan bangunan yang berdiri diatasnya sehingga hal tersebut dapat dinyatakan gugatan ini tidak terang (Obscur Libel);
2. Bahwa didalam posita Penggugat di angka 1 didalam gugatannya yang dapat dikutip sebagai berikut:
"bahwa Penggugat adalah penguasa fisik tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520. Sejak tahun 1975 sampai dengan sekarang tahun 2013 selama 38 tahun seluas 96 m²";
Bahwa didalam posita di angka 1 Penggugat tidak menjelaskan secara terperinci tentang tanah yaitu sebagai berikut:
 1. Batas-batas tanah tidak jelas;
 2. Tidak disebutkan no. sertifikat terhadap tanah tersebut;
 3. Berdasarkan dalil-dalil yang disebutkan diatas maka gugatan Penggugat ini dapat dinyatakan sebagai gugatan tidak jelas dan tidak terang (Obscur Libel);
 4. Bahwa isi dari Formulasi gugatan Penggugat tidak jelas karena posita angka 4 yang dapat dikutip sebagai berikut:



"Bahwa Tergugat telah menjual tanah seluas 50 M2 kepada Ria Puspita"
Kemudian didalam gugatan Penggugat posita angka 5 yang dapat dikutip sebagai berikut:

"Bahwa Tergugat telah mengajukan proses permohonan sertifikat atas tanah sisanya yang seluas 46 M2 atas nama Ria Puspita, bahwa proses rekomendasi permohonan tanah negara yang diajukan oleh Tergugat atas tanah tersebut cacat hukum dan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku";

Bahwa didalam posita Penggugat di angka 1 di dalam gugatnya yang dapat dikutip sebagai berikut"

"bahwa Penggugat adalah penguasa fisik tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2C Rt. 003/Rw. 003 No. 5C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520. Sejak tahun 1975 sampai sekarang tahun 2013 selama 38 tahun seluas 96 m2";

Bahwa Penggugat didalam positanya didalam angka 4, menyebutkan Tergugat menjual tanah kepada Ria Puspita seluas 50 M2;

Bahwa didalam angka 5 Penggugat menyampaikan bahwa Tergugat telah mengajukan hak atas tanah seluas 46 M2 atas nama Ria Puspita; Bahwa Penggugat menyampaikan dalam angka 1 telah menjadi Penguasa fisik tanah dan bangunan seluas 96 M2, sehingga objek dengan luas tanah menjadi tidak jelas karena luas tanah yang diakui Penggugat seluas 96 dengan dalil angka 4, angka 5, dan angka 1 apakah tanah seluas 50 M2 atau tanah seluas 46 M2 yang dikuasai oleh Penggugat oleh karenanya menjadikan Gugatan ini tidak jelas (Obscuur Libel);

Bahwa hal terhadap alasan-alasan yang telah dikemukakan oleh Tergugat diatas bahwa dapat dinyatakan formulasi gugatan tidak jelas (Obscuur Libel) dan sudah sepantasnya gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan dalam eksepsi mohon dimasukan kedalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil penggugat seluruhnya;
3. Bahwa tergugat menolak dalil-dalil gugatan penggugat angka 1 di dalam gugatannya yang dapat di kutip sebagai berikut:

"bahwa penggugat adalah penguasa fisik tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2 C RT.003/RW.003 No. 5 C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520. Sejak tahun 1975 sampai sekarang tahun 2013 selama 38 tahun seluas 96 m2"



Bahwa penggugat di dalam posita didalam gugatannya tidak dapat membuktikan dan menyebutkan no sertifikat kepemilikan yang di keluarkan oleh Badan Pertahanan Nasional (BPN) dan membuktikan bahwa tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2 C RT.003/RW.003 No. 5 C. Cempaka Putih. Jakarta Pusat adalah milik

Penggugat:

Bahwa menurut UU pokok agraria No 5 tahun 1960. Pasal 19 ayat (2) (c) yang dapat dikutip sebagai berikut:

"pemberian surat tanda bukti hak yang bertaku sebagai alat bukti yang kuat"

Bahwa menurut pasal 1 butir 20 Peraturan Pemerintahan Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dapat dikutip sebagai berikut ini: **"Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun**

dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan"

Bahwa Penggugat di dalam mengajukan gugatannya hendaknya dapat membuktikan bahwa objek tanah dan bangunannya yang terletak Jl. Cempaka Putih Barat 2 C RT 003/RW 003 No. 5 C, Cempaka Putih, Jakarta Pusat adalah miliknya;

4. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan penguat angka 2 di dalam gugatannya, bahwa selain penggugat tidak dapat membuktikan dan menyebutkan bukti kepemilikan yang sah yaitu sertifikat, Penggugat juga tidak bisa menunjukan bukti Izin mendirikan bangunan (1MB) yang dikeluarkan oleh pemerintah Provinsi DKI Jakarta, yang seyogianya 1MB adalah syarat mutlak dalam mendirikan bangunan;
5. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil gugatan Penggugat angka 3 di dalam gugatan, Bahwa apabila memang benar penggugat telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan sejak 1976 sampai 2011, maka PBB itu adalah sebagai dari kewajiban warga Negara Indonesia untuk membayar hal tersebut sesuai dengan UU No 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan di dalam bagan menimbang angka 1 yang dapat di kutip sebagai berikut: *"Bahwa pajak merupakan salah satu sumber penerimaan Negara yang sangat penting artinya bagi pelaksanaan pembangunan nasional sebagai pengalaman pancasila yang bertujuan untuk meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dan oleh karena itu dikelola dengan meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat dan oleh karena itu dikelola dengan*



meningkatkan peran serta masyarakat sesuai dengan kemampuannya"

Bahwa sesuai dengan isi penjelasan tersebut BU di atas, maka Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) bukanlah suatu alat pembuktian yang sah terhadap kepemilikan suatu tanah yang menjadi dasar hak bawah berdirinya bangunan;

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka 4 Bahwa Penggugat didalam posisinya didalam angka 4, **MENYEBUTKAN TERGUGAT MENJUAL TANAH KEPADA RIA PUSPITA SELUAS 50 M2;**

BAHWA APAKAH PENGGUGAT DAPAT MEMBUKTIKAN SECARA HUKUM YANG BERLAKU DI INDONESIA YAITU BERUPA SERTIFIKAT BAHWA TANAH DAN BANGUNAN TERSEBUT ADALAH ATAS NAMA PENGGUGAT DAN MILIK PENGGUGAT;

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka 5 sebagai berikut:

Bahwa Penggugat di dalam Gugatan ini menyebutkan dalam angka 1 menyebutkan menguasai fisik seluas 96 M2, akan tetapi penggugat juga menyampaikan adanya pengajuan permohonan sertifikat tanah negara seluas 46 M2 atas nama RIA PUSPITA, bahwa apabila dikatakan Penggugat menguasai 96 M2 atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak Jl. Cempaka Putih, Jakarta Pusat, sehingga Gugatan ini menjadi kabur (obscure libel) karena dapat dikatakan dan artikan bahwa Penggugat saat ini juga menguasai fisik atas tanah negara dan perbuatan Penggugat menguasai fisik tanah Negara juga termasuk kedalam perbuatan melawan hukum (PMH), dan lokasi atau objek tanah tidak jelas mengenai batas-batasnya yang dapat di katakan sebagai lokasi tanah Negara sebagaimana yang disampaikan oleh Penggugat;

8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka 6 sebagai berikut ini:

Bahwa apabila Penggugat mendalilkan suatu perbuatan yang melanggar hukum hendaknya penggugat juga dapat membuktikanya secara hukum, dengan membuktikan adanya jual beli tanah negara yang dilakukan oleh Tergugat kepada RIA PUSPITA;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka 7 sebagai berikut ini:

Bahwa di dalam Gugatannya yang pada intinya menyebutkan AJB No. 168/2012 adalah cacat hukum, yang Tergugat pertanyakan kapasitas secara hukum yang berlaku kuasa hukum Penggugat untuk menyatakan AJB No.



168/2012 tersebut adalah cacat hukum, yang mana AJB No. 168/2012 dibuat di hadapan Notaris berkedudukan di Jakarta, yang seharusnya seperti apa yang sudah di kemukakan Tergugat di dalam eksepsi di dalam jawaban ini sungguh jelas apabila Penggugat merasakan demikian, seharusnya Penggugat menarik Notaris sebagai Turut tergugat di dalam gugatan ini;

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka 8 sebagai berikut ini:

Bahwa sebagaimana yang telah disampaikan Tergugat di atas, bahwa Penggugat tidak pernah memberikan keterangan yang jelas dan terang mengenai asal usul Penggugat mendiami atau menempati tanah dan bangunan tersebut, dan menurut sepengetahuan kami Penggugat adalah Karyawan PT. Pabrik Minyak Goreng Barco yang sudah pensiun dan sudah mendapatkan hak-haknya berupa pesangon selama bekerja di perusahaan tersebut sehingga apanila tersebut;

11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka 9 sebagai berikut ini:

Bahwa menurut pengakuan dari Ibu Ria Puspita, Penggugat dalam hal ini sudah statusnya sudah menjadi Tersangka sebagaimana terbukti di dalam SP2HP ke 5 yang dikeluarkan tanggal 16 Desember Kepolisian Negara Republik Indonesia No. B/1377/XI1/2013res JP;

12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka **10 dan 11** sebagai berikut ini:

Bahwa perbuatan yang sampaikan dalam dalil Penggugat sungguh sangat tidak mendasar, karena Tergugat tidak pernah melanggar hak-hak Penggugat, justru Tergugat mempertanyakan perbuatan yang telah merugikan Penggugat tersebut;

13. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang disebutkan dalam angka **12a, 12b, 12c, 12d, 12e** sebagai berikut ini:

Bahwa Tergugat menolak **dalil 12a** sebagai berikut:

Bahwa sebagaimana yang telah disebutkan di dalam jawaban ini Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti yang berdasarkan hukum bahwa penggugat mempunyai bukti 1MB (Izin mendirikan bangunan) dari pemerintah provinsi Jakarta sehingga ganti rugi yang diutarakan menjadi tidak jelas;

Bahwa Tergugat menolak **dalil 12b** sebagai berikut:

Bahwa Tergugat tidak jelas dengan maksud Penggugat yang mendalilkan kerugian materil sebesar Rp. 400.000.000,- mengenai ganti rugi ini sungguh



tidak mendasar, karena Tergugat tidak mempunyai kewajiban untuk membayar untuk membayarkan kerugian materil ini karena hak-hak berupa pesangon sudah dibayarkan;

Bahwa Tergugat menolak **dalil 12d** sebagai berikut:

Bahwa kerugian immaterill yang dikemukakan adalah atas pelaporan polisi berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang kongrit, karena pelaporan dilakukan oleh Penggugat bukan dilakukan oleh **Tergugat** akan tetapi oleh **RIA PUSPITA** selaku pemilik, sehingga tergugat tidak mempunyai keajiban mengenai hal itu;

Bahwa Tergugat menolak **dalil 12e** sebagai berikut:

Bahwa kerugian biaya penanganan perkara, bukan menjadi tanggung jawab Tergugat untuk menggantinya;

14. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat pada angka 13 sebagai berikut:

Bahwa sita jaminan yang di letakan terhadap tidak berdasarkan hukum, karena sebelum Penggugat mengajukan sita jaminan terhadap Barang-barang tidak bergerak maupun bergerak milik Tergugat hendaknya Penggugat dapat menyebutkan dengan jelas, bahwa objek yang dikatakan dikuasai fisiknya oleh Penggugat adalah miliknya dengan bukti-bukti sertifikat dan 1MB serta menyebutkan batas-batas nya, dan hendaknya Penggugat juga dalam meletakkan sita jaminan terhadap Barang-barang milik Tergugat seharusnya bisa menyebutkan dengan pasti letak-letak batas terhadap hal tersebut dan nilai kerugian yang di alami oleh Penggugat terhadap nilai objek yang menjadi sita jaminan melebihi kerugian; Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, kami memohon dengan hormat kiranya majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;
3. Menyatakan bahwa kerugian materill dan immaterill yang diajukan Penggugat tidak berdasarkan hukum yang berlaku;

Halaman 11 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan sita jaminan yang di letakan terhadap barang bergerak dan tidak bergerak milik Tergugat yang ada di dalamnya, yang terletak di Jl. Biduri Pandan Blok I 2 No. 10 tidak mempunyai kekuatan esksekusi dan tidak dapat dilakukan sita jaminan;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa mempunyai pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Oktober 2014, Nomor 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp816.000,00 (delapan ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Oktober 2014 , Nomor 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel tersebut, Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 13 Oktober 2014, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 13 April 2016;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Selatan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 12 April 2014 dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 13 April 2016;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat karena telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 12 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa hingga perkara ini diputus Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat tidak mengajukan memori banding adalah merupakan kewajiban Majelis Hakim tingkat banding untuk memeriksa dan meneliti apakah putusan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta beralasan hukum;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, setelah memeriksa dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan, yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, surat-surat bukti dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari para pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, bahwa pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar, sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus pula dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal tanggal 2 Oktober 2014 Nomor 531/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding;

Halaman 13 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **17 JULI 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH** dan **MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 240/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 9 Mei 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **JUM'AT** tanggal **28 JULI 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **BUDIARTO, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 240/PDT/2017/PT.DKI tanggal 9 Mei 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH

ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH

MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum

PANITERA PENGGANTI

BUDIARTO, SH

Rincian Biaya Banding :

- | | | |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai | :Rp6000,00 |
| 2. | Biaya Redaksi | :Rp5000,00 |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

=====

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 14 Putusan No.240/PDT/2017/PT.DKI