



PUTUSAN

NOMOR: 709/PDT/2019/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata pada pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara ;

1. SANJAYA LIONARDI MARTIKA

Pekerjaan Karyawan swasta ,
Warganegara Indonesia, Alamat Jl.
Pinangsia II No,4 RT.012/Rw.005 Kel.
Pinangsia Kec. Tamansari Jakarta Barat,
untuk selanjutnya disebut
sebagai.....**Tergugat I ;**

2. LIONG TJOE I MOY, :

pekerjaan Mengurus rumah
tangga, warganegara Indonesia, Alamat
Jl. Pinangsia II No.4a Rt,012/ RW. 005
Kel. Pinangsia Kec. Tamansari Jakarta
Barat, untuk selanjutnya disebut
sebagai.....**Tergugat II ;**

3. SUHENDRO HARDJO, :

pekerjaan Karyawan SWasta,
warganegara Indonesia, Alamat Jl.
Pinangsia II No.6 Rt,012/ RW. 005 Kel.
Pinangsia Kec. Tamansari Jakarta Barat,
untuk selanjutnya disebut
sebagai.....**Tergugat III ;**

4. LIANG ME LIN, :

pekerjaan Mengurus rumah tangga,
warganegara Indonesia, Alamat Jl. Pinangsia
II No.6 Rt,012/ RW. 005 Kel. Pinangsia Kec.
Tamansari Jakarta Barat, untuk selanjutnya
disebut sebagai.....**Tergugat
IV ;**

5. LIM LIE LIE, : pekerjaan

Mengurus rumah tangga, warganegara

Halaman 1 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



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

Indonesia, Alamat Jl. Pinangsia II No.6
Rt,012/ RW. 005 Kel. Pinangsia Kec.
Tamansari Jakarta Barat, untuk selanjutnya
disebut sebagai.....**Tergugat
V** ;

6. DONNY CANDRA PURNOMO,
pekerjaan Karyawan Swasta, warganegara
Indonesia, Alamat Jl. Pinangsia II No 6
Rt,012/ RW. 005 Kel. Pinangsia Kec.
Tamansari Jakarta Barat, untuk selanjutnya
disebut sebagai.**Tergugat VI** ;

**7. PANG LIAN HONG dan/Atau HADI
HARYANTO**, pekerjaan Karyawan swasta,
warganegara Indonesia, Alamat Jl. Pinangsia
II No.4a Rt,012/ RW. 005 Kel. Pinangsia Kec.
Tamansari Jakarta Barat, untuk selanjutnya
disebut sebagai...**Tergugat VII** ;

Tergugat I,II,III,IV,V,VI,VII. Dengan Surat Kuasa Khusus No.0110/SKK/MRP-
PN/JKT/X/2016 didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal
14 Oktober 2016 No.1900/2016 memberi Kuasa kepada :

1. Mochammad Ridha,St.B.SH
2. Yusrizal, SH

Keduanya Advokat/Penasehat Hukum pada Law Office Mochammad Ridha &
Partner berkedudukan di Jalan Anggrek Rosaliana 1A No.64 Slipi, Kemanggisan,
Jakarta Barat-Indonesia sekarang berkedudukan di Jl.Cipinang Cimpedak IV
No.19, Polonia-Otista, Jakarta Timur.

Bertindak baik bersama-sama ataupun sendiri-sendiri untuk dan atas nama
Pemberi Kuasa mengajukan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta
Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT, dalam hal ini
pemberi kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya untuk selanjutnya
disebut sebagai :

**Para PEMBANDING semula Para TERGUGAT KONPENSI/Para PENGGUGAT
REKONPENSI.**

MELAWAN

MOE IRWAN RAHARJA,

: Jl. Jembatan Item No.5 RT.006 RW.07
Kel. Pekojan Kec., Tambora Jakarta
Barat, Pekerjaan Wiraswasta ,

Halaman 2 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warganegara Indonesia, untuk
selanjutnya disebut sebagai

**TERBANDING/semula PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI
DAN.**

1. JOHN JUSMARIO, :
pekerjaan Wiraswasta,
warganegara Indonesia, Alamat Jl.
Tulodong Bawah IV/33 Jakarta Selatan,
untuk selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING II/ semula TURUT TERGUGAT I KONPENSI/TURUT
TERGUGAT REKONPENSI ;**

2. ANGELA JUSMARIO, :
pekerjaan Wiraswasta,
warganegara Indonesia, Alamat Jl.
Tulodong Bawah IV/33 Jakarta Selatan,
untuk selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING III/ semula TURUT TERGUGAT II KONPENSI/TURUT
TERGUGAT II REKONPENSI ;**

3. THERESA JUSMARIO :
pekerjaan Wiraswasta,
warganegara Indonesia, Alamat Jl.
Cilandak I/30 Jakarta Selatan, untuk
selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING IIII/ semula TURUT TERGUGAT III KONPENSI/TURUT
TERGUGAT III REKONPENSI ;**

4. MICHAEL YUSMARIO, :
pekerjaan Wiraswasta,
warganegara Indonesia, Alamat Bona
Indah Garden Bawah 5/30 Jakarta
Selatan, untuk selanjutnya disebut
sebagai :

**TURUT TERBANDING IV/ semula TURUT TERGUGAT IV KONPENSI/TURUT
TERGUGAT IV REKONPENSI ;**

Halaman 3 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



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

5. HELGA DELIMA, :

pekerjaan Wiraswast, warganegara
Indonesia, Alamat Perum Kedoya Garden
III Jakarta Barat, untuk selanjutnya
disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING VI/ semula TURUT TERGUGAT V KOMPENSI/TURUT
TERGUGAT V REKOMPENSI ;**

6. TAN HUI LIEN :

Pekerjaan Wiraswasta beralamat
JL, Pejaten Barat I No.30 Jakarta
Selatan, untuk selanjutnya disebut :

**TURUT TERBANDING VII/ semula TURUT TERGUGAT VI KOMPENSI/TURUT
TERGUGAT II REKOMPENSI ;**

7. STEFANUS TANGGUH, :

Pekerjaan Swasta, Warganegara
Indonesia, beralamat di Taman Kebon
Jeruk Blok K 1/45 Jakarta Barat, untuk
selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING VIII/ semula TURUT TERGUGAT VII
KOMPENSI/TURUT TERGUGAT VII REKOMPENSI ;**

8. REMONDUS TANGGUH, :

Pekerjaan Swasta, warganegara
Indonesia, dahulu beralamat di
Kembang Ayu IV Blok E 2/41 Jakarta
Barat sekarang Perum Kedoya Garden III
Rt.004 Rw.005 Jakarta Barat, untuk
selanjutnya disebut sebagai :

**TURUT TERBANDING VIII/ semula TURUT TERGUGAT VIII KOMPENSI/TURUT
TERGUGAT VIII REKOMPENSI ;**

**9. MARIA URSULA TANGGUH
(RENATA TAN) ,**

Pekerjaan Swasta, warganegara
Indonesia, beralamat Kedoya Garden III
Rt.004 Rw.005 Jakarta Barat, untuk
selanjutnya disebut sebagai :

Halaman 4 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERBANDING IX/ semula TURUT TERGUGAT IX KONPENSI/TURUT TERGUGAT IX REKONPENSI ;

10. MAKMUR TRIDARMA SH, :
Notaris , Pekerjaan Swasta
beralamat, Warganegara Indonesia
alamat Jl. Kedoya Utara Raya No.36 C
Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut
sebagai:

TURUT TERBANDING XI/ semula TURUT TERGUGAT X KONPENSI/TURUT TERGUGAT X REKONPENSI ;

11. BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA CQ KEPALA KANTOR PERTANAHANAN Wilayah
DKI Jkarta CQ KANTOR PERTANAHAN Kota Administrasi Jakarta Barat,
Alamat Jl. Komplek Permata Buana
Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut
sebagai :

TURUT TERBANDING XII/ semula TURUT TERGUGAT XI KONPENSI/TURUT TERGUGAT XI REKONPENSI ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

- Setelah membaca berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt.
- Setelah membaca Surat-surat yang bersangkutan dengan perkara ini ;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19-09-2016 No.553/Pdt.G/2016 PN.Jkt.Brt. yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 19 September 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 19 September 2016, dibawah Register Nomor : 553/Pdt.G/2016/ PN.Jkt. Brt, dan telah diperbaiki, tertanggal 22 Nopember 2016;

Dengan ini Penggugat mengajukan gugatan wanprestasi yang dilakukan oleh para Tergugat terhadap objek sewa menyewa ruko dan rumah petak yang disewa oleh masing-masing para Tergugat Is/d VII yaitu di jalan Pinangsia II Raya

Halaman 5 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.012 Rw.05 Kel. Pinangsia Kec. Tamansari Jakarta Barat, melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mendapatkan kepastian hukum kepemilikan Penggugat atas tanah ruko dan rumah petak tersebut diatas berdasarkan sertifikat HGB No. 3214/Pinangsia seluas 865 m2 atas nama MOE IRWAN RAHARJA Yang semua pembayaran uang sewa tidak lagi dibayarkan sejak tahun 1998 sampai dengan sekarang oleh masing-masing Para Tergugat I s/d VII kami uraikan peristiwa sebagai berikut dibawah ini

1. Bahwa semasa hidup Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario,

memiliki 2 (dua) ruko di jalan Pinangsia II Raya No.4 dan 4a, berikut 20 (dua puluh) rumah petak yang terletak di dalam Gg. Buntu Petak Agiang sekarang No.6. Keseluruhan ruko dan rumah petak tersebut termasuk didalam sertipikat Hak Guna Bangunan No.899/Pinangsia seluas 865 m2 atas nama Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario yang telah berakhir masa berlakunya.

2. Bahwa tanah dan bangunan yang seluas 865m² yang terletak di

Pinangsia II raya No.4, 4a, dan No.6 terletak di Rt.012, Rw.05, Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari, Jakarta Barat disewa oleh orang tua Para Tergugat I s/d VII dari pemilik asal yaitu Aim. Tuan TAN A GIANG dan diteruskan oleh ahli warisnya yang bernama Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario, yang pada jaman dahulu sewa menyewanya dilakukan secara lisan tanpa ada surat perjanjian sewa menyewa. Maka sah menurut hukum pada saat itu.

3. Bahwa 2(dua) ruko, 20 (dua puluh) rumah petak termasuk 2(dua) MCK yg terletak di Jalan Pinangsia II Raya yang juga disebut Gg. Buntu Petak Agiang No.6, dari pemilik tanah dan bangunan TUAN TAN A GIANG selanjutnya diteruskan oleh ahli waris Aim. Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario, yang kesemuanya di sewa oleh masing-masing yaitu Tergugat, yaitu :

- a. orang tua Tergugat I, (1 ruko Jl. Pinangsia II Raya No.4)
- b. orang tua Tergugat II, (1 ruko Jl. Pinangsia II Raya No.4a)
- c. orang tua Tergugat III, (4 rumah petak Jl. Pinangsia II Raya Petak Agiang No.6)
- d. orang tua Tergugat IV (4 rumah petak Jl. Pinangsia II Raya Petak Agiang No.6)

Halaman 6 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



e. orang tua Tergugat V, (4 rumah petak Jl. Pinangsia II Raya Petak Agiang No.6)

f. orang tua Tergugat VI, (4 rumah petak Jl. Pinangsia II Raya Petak Agiang No.6)

g. orang tua Tergugat VII, (4 rumah petak Jl. Pinangsia II Raya Petak Agiang No.6)

4. Bahwa Para Tergugat selain melakukan wanprestasi (ingkar janji) tentang pembayaran uang sewa rumah juga telah merubah Nomor-nomor rumah petak. Namun hal tersebut tidak dapat mengurangi batas-batas yang sudah dicantumkan dalam bukti hak berupa sertifikat hak guna bangunan No.899/Pinangsia yang mana dalam sertifikat tersebut tergambar rumah- rumah dan batas-batas milik aim. Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario dan batas-batas sudah jelas mengikuti sertifikat hak guna bangunan No.899/Pinangsia kemudian dari ahli waris Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario melepaskan haknya kepada Moe Irwan Raharja melalui jual beli dan pelepasan hak di hadapan Notaris Makmur Tridharma SH selanjutnya dibaliknamakan menjadi atas nama Moe Irwan Raharja sertifikat hak guna bangunan No. No.3214/Pinangsia seluas 865m².

5. Bahwa Para Tergugat tidak lagi membayar uang sewa kepada Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario, sejak tahun 1998, karena dengan alasan terjadi kerusuhan massal yaitu pada bulan Mei 1998, maka sejak itu secara sewenang-wenang masing-masing Tergugat telah merubah bentuk bangunan asal menjadi bentuk yang diinginkan oleh masing- masing Tergugat, serta telah menyewakan untuk dijadikan rumah kos- kosan secara bulanan yang keluar masuknya tidak diketahui oleh pemilik yang sah atau dijadikan gudang, tanpa seijin pemilik yaitu Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario. Meski pernah di beritahukan oleh pemilik untuk tidak melakukan perubahan bentuk atas bangunan yang disewa. Namun, dijawab oleh masing-masing Tergugat bahwa perubahan untuk memperindah dan bangunan tetap menjadi milik Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario namun hal ini sangat merugikan serta tidak diijinkan oleh pemilik lama yaitu Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario.

6. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. PINANGSIA II RAYA dahulu NO.4 sekarang No.4, 4A dan No.6 (Gg. Petak Agiang), Rt. 012 / Rw. 005,Kel.

Halaman 7 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinangsia, Kec. Taman Sari, JAKARTA BARAT, yaitu sebanyak 22 bangunan, terdiri dari 2 bangunan ruko menghadap ke jalan pinangsia II, dan 20 rumah petak yang berada di jalan Gang buntu Petak Agiang, letaknya berada di dalam lokasi tanah seluas 865m² tersebut, termasuk 2(dua) MCK, berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No.3214/Pinangsia seluas 865m², atas nama Penggugat / Moe Irwan Raharja.

7. Bahwa Penggugat memperoleh hak atas rumah dan tanah tersebut dari ahli waris Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario, melalui jual beli rumah dan pelepasan hak di hadapan notaris Makmur Tridharma, SH pada akta No.44 tertanggal 19 Mei 2011. Karena jual beli rumah dalam keadaan disewa tidak dapat memutuskan hubungan sewa menyewa antara penyewa lama dengan pemilik baru. Oleh karena itu pemilik baru ingin meneruskan sewa menyewa kepada penyewa lama namun harus mengikuti Undang-Undang Perumahan No. 4 no. 1992.

8. Bahwa Penggugat mengetahui rumah dan tanah tersebut dahulu disewa oleh orang tua masing-masing Tergugat selanjutnya sewa rumah dan tanah tersebut diteruskan oleh anak-anaknya, yaitu sekarang disebut masing-masing Tergugat dalam gugatan ini, yang beralamat di 31. PINANGSIA II RAYA dahulu NO.4 sekarang No.4, 4A dan No.6 (Gg. Petak Agiang), Rt. 012 / Rw. 005, Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari, JAKARTA BARAT, yaitu menurut keterangan Ketua RT.012, Sanjaya Lionardi Martika, yang juga sebagai Tergugat I dalam gugatan ini dan juga sebagai penyewa rumah objek sengketa menyatakan sewa menyewa rumah tersebut disewa sejak dahulu dengan tidak memakai surat perjanjian sewa menyewa hanya dalam berbentuk lisan. Kemudian Penggugat menanyakan langsung kepada Tergugat I yang juga menjabat sebagai Ketua RT012, selanjutnya diadakan melalui sosialisasi di kantor kelurahan Pinangsia dan staff-nya untuk mengadakan pertemuan di kantor Kelurahan Pinangsia antara masing-masing tergugat dengan Penggugat mengenai peralihan pembayaran uang sewa, dari Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario ke Penggugat.

Namun, tidak mendapatkan respon yang baik sebaliknya masing-masing Tergugat menyatakan tidak ingin membayar uang sewa atas objek sengketa kepada Penggugat, karena masing-masing Tergugat mengaku telah menghuni sewa-menyewa secara turun menurun. Dan oleh karena

Halaman 8 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

itu, pembayaran sewa menyewa rumah petak dan ruko tersebut telah terhenti sejak tahun 1998 sampai saat ini.

9. Bahwa Penggugat melalui beberapa kali somasi tentang pembayaran sewa rumah dan tanah yang disewa oleh masing-masing Tergugat, yang tertunggak pembayarannya sampai saat ini sejak tahun 1998, sehingga Penggugat mengirimkan 3 kali somasi, melalui pos kilat khusus, namun hasilnya tetap nihil. Tidak mendapat tanggapan baik secara lisan maupun tertulis dari masing-masing Tergugat.

Dengan kata lain masing-masing Tergugat ingin menghuni tanpa membayar uang sewa. Oleh karena itu, dengan terpaksa Penggugat melalui jalur hukum yaitu Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk mendapatkan kepastian hukum atas objek sengketa mengambil kembali rumah dan tanah milik Penggugat sesuai Sertipikat HGB No. 3214/Pinangsia seluas 865 m2 atas nama Moe Irwan Raharja dari para Tergugat I s/d VII. Serta untuk mengosongkan 2(dua) buah ruko, 20(dua puluh) rumah petak serta 2(dua) buah MCK dalam keadaan kosong tanpa dihuni seorang pun dan tanpa ada ganti rugi dalam bentuk apapun.

TENTANG MASING-MASING TURUT TERGUGAT

Oleh karena Turut Tergugat I s/d X tidak mempunyai kepentingan lagi dalam gugatan ini, namun untuk melengkapi gugatan ini Penggugat menempatkan Turut Tergugat I s/d X sebagai Turut Tergugat dalam gugatan ini. Namun terhadap Turut Tergugat XI untuk dapat mengeluarkan asal usul kepemilikan tentang tanah tersebut maka mohon Turut Tergugat XI dapat memperlihatkan semua warkah-warkah yang berhubungan dengan tanah objek sengketa kepada Majelis Hakim didalam sidang pembuktian ini.

TENTANG MASING-MASING TERGUGAT

10. Bahwa dengan adanya kepemilikan beralih kepada penggugat, masing-masing Tergugat, dengan tidak ingin mengadakan musyawarah tentang pembayaran uang sewa terhadap objek sengketa yang disewa oleh masing-masing Tergugat melainkan menghindar dari kewajiban untuk melakukan pembayaran uang sewa rumah petak dan ruko kepada penggugat tentang objek sengketa yang disewanya.

11. Bahwa penggugat tidak ingin memutuskan hubungan sewa menyewa dengan masing-masing Tergugat sehingga, melalui gugatan ini

Halaman 9 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



masing-masing Tergugat harus sadar bahwa objek sengketa ada pemiliknya, yaitu Penggugat.

Jika, ingin dilanjutkan sewa menyewa tersebut, penggugat ingin membuat perjanjian sewa menyewa di hadapan notaris sesuai undang-undang perumahan nomor 4 tahun 1992. Dengan harga negosiasi tidak ditentukan oleh sepihak. Jika, tidak ingin melanjutkan sewa menyewa dengan terpaksa penggugat akan mengambil kembali ruko, rumah petak termasuk 2 MCK, yang terletak di Jl. Pinangsia II No.4, 4a, dan No.6 (Gg. Buntu petak Agiang) yang kesemuanya berada di lokasi Sertipikat No.3214/Pinangsia, seluas 865m², dalam keadaan kosong, tanpa ada imbalan atau ganti rugi berupa apapun, secara sukarela.

TENTANG PEMBAYARAN UANG SEWA

12. Bahwa masing-masing Tergugat, dengan tidak ada pembayaran kepada Penggugat sebagai pemilik ruko dan rumah petak yang sah, atas sewa menyewa objek sengketa tersebut diatas dan keinginan penggugat untuk mengadakan sewa menyewa mengikuti undang-undang yang berlaku, yaitu sewa menyewa harus dicantumkan batas tanggal waktu penyewaan, sesuai dengan undang-undang perumahan No.4 tahun 1992. Dengan ketidak inginannya masing-masing Tergugat untuk mengikuti undang-undang perumahan No.4 tahun 1992 dan pembayaran pun tidak dibayarkan lagi kepada Penggugat sebagai pemilik tanah, ruko dan rumah petak yang sah.

Maka dari itu, Penggugat ingin mengambil kembali ruko dan rumah petak milik penggugat dengan jalur hukum melalui gugatan ini.

13. Bahwa Penggugat tidak memutuskan hubungan sewa menyewa antara masing-masing Tergugat, karena jual beli tidak memutuskan sewa menyewa yang sedang berjalan.

Akan tetapi, jika tahun ke tahun tidak ada pembayaran uang sewa kepada Penggugat dengan sendirinya masing-masing Tergugat, ingin memutuskan sewa menyewa antara masing-masing Tergugat dengan Penggugat.

Apalagi, masing-masing Tergugat tidak mengakui secara hukum, bahwa tanah, ruko dan rumah petak yang disewa tersebut adalah milik Penggugat.

Sehingga, sewa menyewa tersebut terhenti dengan sendirinya, dikarenakan ulah dari masing-masing Tergugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa bila masing-masing Tergugat dengan itikad baik ingin melanjutkan sewa menyewa atas objek sengketa tersebut kepada penggugat, penggugat tidak keberatan untuk mengadakan sewa menyewa tersebut kepada masing-masing Tergugat dengan syarat, harus dihadapan notaris yang sesuai dengan Undang-undang perumahan No.4, tahun 1992. Dengan harga negosiasi, ditentukan oleh kedua belah pihak.
15. Bahwa perjanjian sewa menyewa secara lisan sejak berlakunya Undang-undang No.4 tahun 1992, akan berakhir 3(tiga) tahun kemudian yaitu pada tanggal 31 Maret 1995, setelah undang-undang No.4 tahun 1992 diberlakukan dengan peraturan pelaksanaan Jo. Peraturan Pemerintah No.44 tahun 1994 telah diatur tentang sewa menyewa pasal 21 ayat 1 dan 2, kemudian pasal 4 ayat 1, 2 isinya sebagai berikut : perjanjian sewa menyewa yang diperbuat antara kedua belah pihak haruslah memenuhi hak dan kewajiban jangka waktu dan besarnya uang sewa dibuat secara tertulis.

TENTANG PERINCIAN UTANG SEWA YANG HARUS DIBAYAR OLEH MASING-MASING TERGUGAT I S/D VII

16. bahwa atas tertunggaknya uang sewa rumah petak dan ruko yang dilakukan oleh masing-masing Tergugat dengan sengaja yang sangat merugikan Penggugat yaitu mengenai kerugian sewa menyewa yang tidak dibayarkan kepada Penggugat atas perbuatan wanprestasi (ingkar janji) dibila dihitung setahun hasrga pasaran sewa rumah kepada pihak lain minimal seharga Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) pertahunnya maka masing-masing Tergugat harus membayar dengan perincian sebagai berikut :

Tergugat I : 1 Ruko dengan 1 ruko dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratu juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 1 ruko X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 3.600.000.000 (tiga milyar enam ratus juta rupiah).

Tergugat II : 1 ruko dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratu juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 1 ruko X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus

Halaman 11 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibayar Rp. 3.600.000.000 (tiga milyar enam ratus juta rupiah).

Tergugat III : 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah)

Tergugat IV : 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp.14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah)

Tergugat V : 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000, Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah)

Tergugat VI : 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah)

Tergugat VII : 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah)

Halaman 12 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERHITUNGAN DAN PEMBAYARAN UANG SEWA AKAN TERUS BERJALAN SAMPAI GUGATAN INI MEMILIKI PUTUSAN YANG KEKUATAN HUKUM TETAP.

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan fakta hukum yang nyata serta dengan sebenar-benarnya, oleh karena itu mohon sudi kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, sudi kiranya dapat memutuskan putusan sebagai berikut dibawah ini :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik SAH satu-satunya atas 2 ruko, 20 rumah petak dan 2 MCK, yang terletak di 31. PINANGSIA II RAYA No.4, 4A dan No.6 (Gg. buntu Petak Agiang), Rt. 012 / Rw. 005, Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari, JAKARTA BARAT, berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No.3214/Pinangsia seluas 865m² atas nama Moe Irwan Raharja.
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat, dalam perkara ini.
4. Menghukum masing-masing Tergugat I s/d VII dan atau siapa pun yang memperoleh hak dari masing-masing Tergugat I s/d VII sebagian atau seluruhnya atas objek sengketa melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pinjam pakai, sewa-menyewa di hadapan notaris maupun dibawah tangan, untuk mengosongkan dan menyerahkan seluruh bangunan 2 ruko, 20 rumah petak dan 2 MCK, yang terletak di Jl. PINANGSIA II RAYA No.4, 4A dan No.6 (Gg. buntu Petak Agiang), Rt. 012 / Rw. 005, Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari, JAKARTA BARAT, berdasarkan sertifikat hak guna bangunan No.3214/Pinangsia seluas 865m², atas nama Moe Irwan Raharja, diserahkan kembali kepada Penggugat atau kuasa yang ditunjuk oleh Penggugat, dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun, dengan tidak ada ganti rugi / imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela.
5. Menghukum Tergugat I :
untuk membayar kepada Penggugat untuk 1 ruko dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 1 ruko X per tahun Rp.200.000.000,-
Total yang harus dibayar Rp. 3.600.000.000 (tiga miiyar enam ratus juta rupiah).
Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

Halaman 13 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



6. Menghukum Tergugat II

untuk membayar kepada Penggugat untuk 1 ruko dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 1 ruko X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 3.600.000.000 (tiga miiyar enam ratus juta rupiah). Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

7. Menghukum Tergugat III

untuk membayar kepada Penggugat untuk 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian :18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas miiyar empat ratus juta rupiah) Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

8. Menghukum Tergugat IV

untuk membayar kepada Penggugat untuk 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah) Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

9. Menghukum Tergugat V

untuk membayar kepada Penggugat untuk 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,-Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah) Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

10. Menghukum Tergugat VI

untuk membayar kepada Penggugat untuk 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian : 18 tahun X 4 rumah X per tahun

Halaman 14 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah) Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

11. Menghukum Tergugat VII

untuk membayar kepada Penggugat untuk 4 rumah dengan harga sewa Rp.200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) per tahun, maka di hitung tunggakan sejak tahun 1998 sampai 2016, maka sebanyak 18 (delapan belas) tahun dengan perincian ; 18 tahun X 4 rumah X per tahun Rp.200.000.000,- Total yang harus dibayar Rp. 14.400.000.000,- (Empat belas milyar empat ratus juta rupiah) Selanjutnya dihitung per tahun Rp.200.000.000 sampai putusan ini memiliki hukum tetap.

12. Menyatakan surat-surat yang dibuat oleh masing-masing Tergugat I s/d VII kepada siapapun tentang jual beli, hibah, pinjam pakai maupun sewa menyewa terhadap objek sengketa milik Penggugat sebagian maupun seluruhnya baik dihadapan notaris maupun secara dibawah tangan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum/cacat hukum serta untuk mengosongkan seluruh bangunan milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada ganti rugi berupa apapun.

13. Menyatakan Putusan ini dapat dijaijikan dahulu, maupun ada upaya hukum banding / kasasi / peninjauan kembali serta bantahan dari gugatan pihak ketiga maka Penggugat dengan mengikuti hukum edaran Mahkamah Agung yang telah ditentukan oleh Mahkamah Agung RI. (putusan serta merta)

14. Menghukum masing-masing Tergugat 1 s/d VII untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sesuai undang-undang;

ATAU : Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain mohon untuk diputuskan berdasarkan keadilan (ex aquo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Para Terbanding/semula Para Tergugat Kompensi/Para Penggugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 7 Desember 2016 sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILIPERKARA A QUO :

1. Bahwa, setelah mencermati gugatan Penggugat pada

Halaman 15 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Petitum Gugatan Penggugat menyangkut tentang kepemilikan atas sebidang tanah sertifikat HGB No. 3214 / Pinangisia seluas 865 M² dimana Penggugat menyatakan Penggugat adalah **PEMILIK SAH**, maka dengan demikian, Tergugat I s/d Tergugat VII berkeyakinan gugatan Penggugat mengenai status tentang sengketa sebidang tanah yang menurut Penggugat telah beralas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3214/Pinangisia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja.

2. Bahwa, dengan adanya sengketa atas bidang tanah tersebut, seharusnya gugatan ini ditujukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk memeriksa dan memutuskan terhadap tanah tersebut karena menyangkut administrasi negara di bidang pertanahan.

3. Bahwa, oleh karena gugatan ini mengandung sengketa Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo.

B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN:

1. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan tentang alas hak atas tanah berupa Sertipikat HGB No. 3214/Pinangisia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja.

2. Bahwa, Sertipikat HGB No. 3214/Pinangisia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja diterbitkan di atas tanah negara bekas HGB No. 899/Pinangisia.

3. Bahwa, sedangkan Hak Guna Bangunan No. 899/Pinangisia telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 31 Desember 2000 dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang hak sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanah negara).

4. Bahwa, sedangkan berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No. 44 pada tanggal 11 Mei 2011 dari ahli waris Jagus Tangguh dan Joanes Jusmario kepada Penggugat, jelas-jelas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Cacat Yuridis karena telah melakukan perbuatan hukum memperjual belikan tanah yang sudah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara karena telah berakhir haknya dan tidak diperpanjang lagi oleh bekas pemegang haknya.

Halaman 16 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



5. Bahwa, maka dengan demikian, Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan ini di Pengadilan, maka patut dan waj* gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

C. TERGUGAT I s/d TERGUGAT VII TIDAK MEMILIKIHUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT:

1. Bahwa, Penggugat telah keliru telah menggugat Tergugat I s/d Tergugat VII sebagai subjek dalam gugatan a quo.

2. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VTI tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan tiba-tiba Penggugat menggugat Tergugat I s/d Tergugat VII yang menyatakan tanah berikut bangunan yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat VII sejak tahun 1939 secara turun menurun menyatakan adalah milik Penggugat.

3. Bahwa, oleh karena itu, Tergugat I s/d Tergugat VII mempertanyakan dasar dan alas hak yang dimiliki oleh Penggugat sehingga menggugat Tergugat I s/d Tergugat VII di Pengadilan ini.

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELLUM) KARENA TIDAK MEMENUHI SYARAT MATERIIL DARIPADA GUGATAN :

1. Bahwa, seseorang baru dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan, apabila adanya hubungan hukum, dan hal ini adalah syarat mutlak dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan.

2. Bahwa, setelah Tergugat I s/d Tergugat VII mencermati dan meneliti gugatan a quo, antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VII tidak memiliki hubungan hukum apapun.

3. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan adanya sewa menyewa dan sesuai pengakuan Penggugat sendiri sewa menyewa tersebut tidak tertulis, hal ini jelas janggal, jadi dalam hal hubungan hukum apa Penggugat menggugat Tergugat I s/d Tergugat VII.

4. Bahwa, maka dengan demikian, patut dan wajarlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi MA RI No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13-12-1958 yang kaedah hukumnya menyebutkan bahwa, **"Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua belah pihak"**.

Halaman 17 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

E. GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELLUM) KARENA TIDAK MENYEBUTKAN DENGAN JELAS STATUS HAK DAN BATAS-BATAS TANAH SERTA UKURAN PANJANG DAN LEBAR TANAH YANG DIKLAIM MILIK PENGUGAT :

1. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan atas sebidang tanah yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4a dan No. 6 terletak di RT 012 Rw 015 Kel. Pinangsia Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, namun Penggugat telah menjelaskan dengan terperinci tentang batas-batasnya serta ukuran panjang dan lebar tanah yang /nenurut Penggugat hanya menyebutkan luas seluas 865 m².
2. Bahwa dari mana asal muasal Penggugat mendapatkan luas tanah seluas 865 m² tidak disebutkan dengan terperinci, maka dengan demikian, gugatan Penggugat mengandung cacat formal sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi MA RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1969.
3. Bahwa, dengan demikian, patut dan wajarlah gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau dinyatakan ditolak.

F. GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELLUM) KARENA TELAH MERUBAH GUGATAN MENCAMPURADUKAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI :

1. Bahwa, awalnya perkara No. 553/Pdt.G/20i6/PN.Jkt.Brt adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, namun pada awal pemeriksaan persidangan Penggugat telah merubahnya menjadi Gugatan Wanprestasi, hal ini jelas Tergugat I s/d Tergugat VII sangat keberatan karena telah mempersulit Tergugat I s/d Tergugat VII untuk melakukan bantahan yang semua tentang Perbuatan Melawan Hukum tiba-tiba di rubah menjadi Gugatan Wanprestasi.
2. Bahwa, perubahan yang dilakukan oleh Penggugat jelas sangat merugikan Tergugat I s/d Tergugat VII terutama kepentingan Tergugat I s/d Tergugat VII, dimana perubahan yang dilakukan Penggugat telah menyimpang dari kejadian materiil maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 209 K/Sip/1979 tanggal 6 Maret 1971 sudah seharusnya perubahan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima atau dinyatakan ditolak.

G. GUGATAN PENGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELLUM) KARENA TELAH MENCAMPURADUKAN ANTARA PERBUATAN MELAWAN HUKUM DAN WANPRESTASI:

Halaman 18 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



1. Bahwa, Wanprestasi berarti melanggar tindakan yang sudah disepakati dan dapat dituntut. Wanprestasi adalah keadaan tidak dipenuhinya prestasi sebagaimana ditetapkan dalam perikatan karena kesalahan debitur (sengaja/lalai) atau keadaan memaksa.
2. Bahwa, Pasal 1365 KUHPdata menyatakan : "*Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.*" Sedangkan ketentuan Pasal 1366 KUHPdata menyatakan : "*setiap orang bertanggung-jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaiannya atau kurang hati-hatinya*".
3. Bahwa, Penggugat telah menggugat Tergugat I s/d Tergugat VII tentang Gugatan Wanprestasi, sekarang pertanyaannya kesepakatan atau perjanjian yang mana yang telah dilanggar oleh para Tergugat I s/d Tergugat VII sehingga Penggugat menggugat para Tergugat I s/d Tergugat VII dengan wanprestasi.
4. Bahwa, wanprestasi pelanggaran terjadi terhadap kesepakatan atau aturan yang telah dibuat dan berlaku antara para pihak pembuat perjanjian, dimana kesepakatan atau aturan tersebut dalam pembuatannya juga melibatkan pihak pelanggar, jadi wanprestasi mensyaratkan adanya Perikatan atau Perjanjian, sedangkan dalam perkara a quo tidak ada satupun perjanjian atau kesepakatan dengan Penggugat yang telah dibuat dan ditanda tangani oleh para Tergugat I s/d Tergugat VII maupun para orangtua Tergugat I s/d Tergugat VII.
5. Bahwa, Penggugat telah mencampuradukkan antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan, dan/atau mendalilkan Wanprestasi padahal fakta hukum bukan wanprestasi, maka dengan demikian, berdasarkan **Putusan MA No.1875 K/Pdt/1984 tertanggal 24 April 1986, dan Putusan MA No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001** dijelaskan bahwa penggabungan PMH dengan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tata tertib beracara dengan alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri, begitu juga dalam **Putusan MA No. 2452 K/Pdt/2009**, dalam pertimbangannya MA menyatakan "Bahwa karena gugatan

Halaman 19 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Penggugat merupakan penggabungan antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, maka gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*)". Ada juga **Putusan PN Surakarta No.194/Pdt.G/2011/PN.Ska**, yang telah berkekuatan hukum tetap dengan berdasarkan dua Yurisprudensi MA, dalam pertimbangannya menyatakan "Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah menggabungkan dalilnya antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum, oleh karenanya berdasarkan **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I Nomor : 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970** yo Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor : 897/K/Sip/Pdt/i997 yang pada pokoknya menyatakan, bahwa penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi dalam satu gugatan melanggar tertib beracara, karena keduanya harus diselesaikan secara sendiri-sendiri, sehingga berdasarkan hal tersebut, maka menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat yang seperti itu adalah kabur".

6. Bahwa, oleh karena itu, cukup beralasan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau dinyatakan ditolak.

H. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBELLUM) KARENA TELAH MENUNAKAN ALAS HAK YANG CACAT FORMIL MENURUT HUKUM :

1. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan tentang alas hak atas tanah berupa Sertipikat HGB No. 3214/Pinangsia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja.
2. Bahwa, Sertipikat HGB No. 3214/Pinangsia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja diterbitkan di atas tanah negara bekas HGB No. 899/Pinangsia.
3. Bahwa, sedangkan Hak Guna Bangunan No. 899/Pinangsia telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 31 Desember 2000 dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang hak sehingga kembali mejadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanah negara)
4. Bahwa, sedangkan berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No. 44 pada tanggal 11 Mei 2011 dari ahli waris Jagus Tangguh dan Joanes Jusmario kepada Penggugat, jelas-jelas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Cacat Yuridis

Halaman 20 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



karena telah melakukan perbuatan hukum memperjual belikan tanah yang sudah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara karena telah berakhir haknya dan tidak diperpanjang lagi oleh bekas pemegang haknya.

5. Bahwa, maka dengan demikian, Penggugat tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan ini di Pengadilan, maka patut dan wajar gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima atau ditolak.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas dan apa yang telah dimuat di dalam bagian eksepsi diatas hams dianggap termuat di dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa apa yang dikemukakan Penggugat adalah tidak benar, supaya Majelis Hakim tidak terkecoh oleh dalil-dalil Penggugat, maka dengan ini Tergugat I s/d Tergugat VII perlu mengemukakan hal-hal yang sebenarnya.
3. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 1,2 dan 3, karena :
 - 3.1. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII tidak pernah kenal siapa Tuan Jagus Tangguh maupu Tuan Joanes Jusmario karena tidak pernah memiliki hubungan hukum apapun selama ini baik melalui orang tua para Tergugat I s/d Tergugat VII maupun kepada Tergugat I s/d Tergugat VII sendiri.
 - 3.2. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII telah menempati rumah yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4a dan No. 6 terletak di RT 012 Rw 015 Kel. Pinangsia Kec. Taman Sari, Jakarta Barat, sejak tahun 1939 sampai sekarang dan tidak pernah ada yang mengklaim sebagai pemilik apalagi adanya sewa menyewa, sekiranya ada sewa menyewa tentu ada bukti tertulis ataupun catatan-catatan adanya sewa menyewa dahulunya.
 - 3.3. Bahwa, dalil Penggugat terlalu mengada-ada dan tidak jelas maksud dan tujuannya, karena tidak pernah ada sewa menyewa sebagaimana dimaksud Penggugat, apalagi menurut Penggugat sewa menyewa dilakukan secara lisan tanpa surat / akta sewa.
 - 3.4. Bahwa dengan adanya pengakuan Penggugat dengn tidak adanya sewa menyewa tersebut maka memang tidak ada sewa

Halaman 21 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



menyewa sehingga terbukti tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I s/d Tergugat VII

4. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 4 dan 5 karena:

4.1. Bahwa, Penggugat telah menyatakan para Tergugat I s/d Tergugat wanpretasi (ingkar janji) tentang pembayaran uang sewa.

4.2. Bahwa, mohon dibuktikan perjanjian yang bagaimana tentang pembayaran uang sewa yang dimaksud oleh Penggugat karena sampai saat gugatan ini diajukan tidak pernah ada satupun bukti adanya perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I s/d Tergugat VII dengan Penggugat maupun dengan pihak lain dahulunya.

4.3. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII menguasai tanah yang menjadi objek gugatan Penggugat itu sejak tahun 1939 telah dikuasai oleh para orang tua Tergugat I s/d Tergugat VII secara turun temurun.

4.4. Bahwa, para Tergugat I s/d Tergugat VII telah menguasai secara fisik obyek perkara sengketa secara turun temurun dengan itikad baik tanah bekas eigendom yang telah menjadi perkampungan yang berasal dari Konvensi Hak Barat dan menurut Pasal 5 Keppres No 32 Tahun 1979, seharusnya Tergugat I s/d Tergugat VII mendapatkan prioritas untuk memperoleh haknya.

4.5. Bahwa, Penggugat sendiri telah mengakui tidak ada sewa menyewa antara orang tua Tergugat I s/d Tergugat VII dengan Penggugat atau sebelumnya, artinya memang sejak dahulu memang tidak ada sewa menyewa antara orang tua Tergugat I s/d Tergugat VII dengan Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario.

4.6. Bahwa, menurut data-data dan bukti-bukti yang ada, Tergugat I s/d Tergugat VII tidak mengenai siapa Tuan Jagus Tangguh dan Tuan Joanes Jusmario, karena tidak memiliki hubungan hukum sama sekali.

4.7. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII merasa aneh, apa maksud dan tujuan Penggugat menyatakan Tergugat I s/d Tergugat VII merupakan penyewa atas bidang tanah berikut rumah diatasnya yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4A dan 6 (Gg. Petak Agiang) Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada point 6,7, 8 dan 9 karena :

5.1. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan pemilik sah atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4A dan 6 (Gg. Petak Agiang) Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat, dengan alas hak atas tanah berupa Sertipikat HGB No. 3214/Pinangsia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja.

5.2. Bahwa, asal muasal Sertipikat HGB No. 3214/Pinangsia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja diterbitkan di atas tanah negara bekas HGB No. 899/Pinangsia, sedangkan Hak Guna Bangunan No. 899/Pinangsia telah berakhir masa berlakunya pada tanggal 31 Desember 2000 dan tidak diperpanjang lagi oleh pemegang hak sehingga kembali menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara (tanah negara).

5.3. Bahwa, sedangkan berdasarkan Akta Jual Beli Rumah dan Pengoperan Hak No. 44 pada tanggal 11 Mei 2011 dari ahli waris Jagus Tangguh dan Joanes Jusmario kepada Penggugat, jelas-jelas perbuatan hukum yang dilakukan oleh Penggugat Cacat Yuridis karena telah melaki " perbuatan hukum memperjual belikan tanah yang sudah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara karena telah berakhir haknya dan tidak diperpanjang lagi oleh bekas pemegang haknya.

5.4. Bahwa, dengan demikian, terhadap tanah berikut bangunan yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4A dan 6 (Gg. Petak Agiang) Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat BUKAN MILIK Penggugat.

5.5. Bahwa, dengan demikian, somasi-somasi yang dilayangkan oleh Penggugat salah alamat karena Penggugat bukan sebagai pemilik atas tanah obyek perkara

DALAM REKONVENSI:

1. Bahwa, Tergugat I s/d Tergugat VII Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Balasan terhadap Penggugat Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat Rekonvensi.

2. Bahwa, dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali untuk dalam Rekonvensi.

3. Bahwa, Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah berikut rumah diatasnya yang terletak di Jl. Pinangsia

Halaman 23 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Raya No. 4,4A dan 6 Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangisia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat.

4. Bahwa, Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi memperoleh hak atas bidang tanah berikut rumah di atasnya yang terletak di Jl. Pinangisia II Raya No. 4, 4A dan 6 Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangisia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat penguasaan secara terus menerus lebih dari 30 tahun.

5. Bahwa, Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi telah menguasai tanah berikut bangunan tersebut telah bertahun-tahun, maka untuk itu patut dan wajarlah Pengadilan menyatakan Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi sebagai pemilik sah atas tanah berikut bangunan di atasnya hal ini terbukti dengan adanya:

1. Surat Pernyataan Penggugat I Konvensi yang diketahui oleh Ketua RW. 05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP 016-00050 seluas 83 m² yang terletak di Jl. Pinangisia II/4 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1939 yang berbatas sebagai berikut:
 - 5.5.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Pinangisia II;
 - 5.5.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
 - 5.5.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.5.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan
2. Surat Pernyataan Penggugat II Konvensi yang diketahui oleh Ketua 05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP 31.74.05000801600060 seluas 82 m² yang terletak di Jl. Pinangisia II/4A Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1966 yang berbatas sebagai berikut:
 - 5.2.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Pinangisia II;
 - 5.2.2. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/gang;
 - 5.2.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.2.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan
3. Surat Pernyataan Penggugat III Konvensi yang diketahui oleh Ketua RW.05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP 016-0009.0 seluas 32 m² yang terletak di Jl. Pinangisia II/6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1941 yang berbatas sebagai berikut:

Halaman 24 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5.3.1. Sebelah Utara berbatas dengan bangunan;
 - 5.3.2. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/gang;
 - 5.3.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.3.4. Sebelah Barat berbtas dengan Bangunan.
4. Surat Pernyataan Penggugat IV Konvensi yang diketahui oleh Ketua RW. 05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP 016-0021.0 seluas 40 m² yang terletak di gang Petak Agung 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1942 yang berbatas sebagai berikut:
 - 5.4.1 Sebelah Utara berbatas dengan bangunan;
 - 5.4.2 Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
 - 5.4.3 Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.4.4 Sebelah Barat berbatas dengan Jalan/Gang.
5. Surat Pernyataan Penggugat V Konvensi yang diketahui oleh Ketua RW. 05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP 016-0018.0 seluas 32 m² yang terletak di gang Petak Agiang 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1974 yang berbatas sebagai berikut:
 - 5.5.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan/Gang;
 - 5.5.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
 - 5.5.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.5.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan.
6. Surat Pernyataan Penggugat VI Konvensi yang diketahui oleh Ketua RW. 05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP 016-0007.0 seluas 35 m² yang terletak di gang Petak Agiang 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1962 yang berbatas sebagai berikut:
 - 5.6.1. Sebelah Utara berbatas dengan Bangunan;
 - 5.6.2. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/Gang;
 - 5.6.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.6.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan.
7. Surat Pernyataan Penggugat VII Konvensi yang diketahui oleh Ketua RW. 05 sdr. Paulus Salim tentang Penguasaan Fisik dan Tidak Dalam Sengketa atas sebuah bangunan rumah tinggal berdasarkan PBB NOP

Halaman 25 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

016-0010.0 seluas 33 m² yang terletak di gang Petak Agiang 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1946 yang berbatas sebagai berikut:

- 5.7.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan/Gang;
 - 5.7.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
 - 5.7.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
 - 5.7.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan.
6. Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki oleh Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi terhadap bidang tanah berikut rumah di atasnya yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4A dan 6 Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat telah dikuasai sejak tahun 1939 sampai sekarang secara turun menurun dan tidak pernah sengketa dengan pihak manapun dan Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi selalu membayar pajak yang dahulunya IREDA, IPEDA dan PBB sampai sekarang ini.
7. Bahwa, berdasarkan Keppres No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, dimana pemberian hak atas tanah konversi hak barat berlaku prioritas yaitu :
1. Bekas Pemegang Hak;
 2. Negara, dan
 3. Kepada rakyat yang mendudukinya sesuai Pasal 2 dan Pasal 5 Keppres No. 32 Tahun 1979.
8. Bahwa, jelas dan nyata Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi telah menguasai tanah obyek perkara secara terus menerus dengan itikad baik dan termasuk orang yang diberikan hak prioritas menurut Keppres No. 32 tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-hak Barat, maka dengan patut dan wajarlah Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi dinyatakan sebagai pemilik yang sah menurut hukum;
9. Bahwa, akhir-akhir ini ada usaha dari Tergugat Rekonvensi hendak menguasai dan memiliki atas bidang tanah berikut rumah di atasnya yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4A dan 6 Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari Jakarta Barat dengan cara-cara itikad tidak baik
10. Bahwa, adapun itikad tidak baik yang merapakan Perbuatan

Halaman 26 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan cara menggabungkan SPPT PBB dengan Surat Keterangan PM.i No. 017/1.722.1/II tanggal 8 Juni 2011.

11. Bahwa, ternyata penggabungan SPPT PBB yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut tidak ada surat pengantar dari Rukun Tetangga (RT) maupun dari Rukun Warga (RW).

12. Bahwa, dengan adanya peristiwa tersebut, Lurah Kelurahan Pinangisia melalui surat No. 156/-1.722.1 tanggal 22 Mei 2012 perihal Laporan Permasalahan SPPT PBB Tahun 2012 yang ditujukan kepada Camat Tamansari.

13. Bahwa, atas surat Lurah Kelurahan Pinangisia tersebut, Camat Kecamatan melalui surat No. 208/1.722.1 tanggal 28 Mei 2012 perihal Permohonan Penerbitan SPPT PBB Tahun 2012 yang ditujukan kepada Kepala KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua.

14. Bahwa, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tamansari Dua dilakukan pemeriksaan sesuai Berita Acara Pemeriksaan Sederhana Lapangan Obyek Pajak Bumi dan Bangunan No.BA-/WPJ.05/ KP. 0406/2012 tertanggal Juni 2012.

15. Bahwa, dengan adanya pemeriksaan tersebut, akhirnya dibatalkan penggabungan SPPT PBB yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dan penggabungan tersebut tidak sah menurut hukum.

16. Bahwa, dengan tidak sahnya menurut hukum penggabungan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi maka SPPT PBB dikembalikan kepada pemilik masing-masing sesuai haknya masing-masing.

17. Bahwa, dengan dibatalkannya penggabungan PBB oleh instansi terkait sebagai didalikan diatas, maka dengan demikian proses penerbitkan Sertipikat HGB No. 3214/Pinangisia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja (Tergugat Rekonvensi) memiliki cacat data yuridisnya, oleh karena itu, mohon Pengadilan dapat menyatakan Sertipikat HGB No. 3214/Pinangisia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja (Tergugat Rekonvensi) TIDAK SAH dan/ atau BATAL DEMI HUKUM.

18. Bahwa, akibat penggabungan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi berniat hendak menguasai dan memiliki dengan cara-cara dan atau melalui prosedur-prosedur yang

Halaman 27 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



melawan hukum.

19. Bahwa, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi, Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi mengalami kerugian materiil dan kerugian immateriil, adapun kerugian materiil dan Immateriil adalah sebagai berikut:

1. Kerugian Materiil:

Mengurus dan mengembalikan SPPT PBB, dimana diperlukan biaya-biaya pengurusan termasuk biaya-biaya transportasi dan biaya pemeriksaan lapangan oleh camat Kecamatan Pinangsia dan oleh KPP Pratama Jakarta Tamansari Dua, dimana biayanya masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) x 7 (tujuh) orang = Rp- 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah).

2. Kerugian Immateriil:

Terganggunya aktifitas Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi dengan adanya gugatan ini termasuk terganggunya akibat itikad tidak baik Tergugat Rekonvensi dengan menggabungkan SPPT PBB sehingga Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi mengalami syock, stress, apalagi Penggugat I s/d Penggugat VTI Rekonvensi sudah berumur lanjut (sudah tua), sehingga mengalami depresi serta ketakutan akan kehilangan haknya, sebenarnya kerugian immateriil ini tidak dapat dinilai dengan rupiah namun untuk memudahkan Pengadilan untuk menentukannya, maka Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi dapat memperkirakan kerugian immateriil masing-masing sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) x 7 (tujuh) orang = Rp. 17.500.000.000,- (tujuhabelas milyar lima ratus juta rupiah).

20. Bahwa, agar tuntutan Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi tidak menjadi illusoir kelak karena adanya kekhawatiran yang didasarkan sanga beralasan bahwa Tergugat Rekonvensi akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya, karena itu Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat/Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yaitu sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Lautze No. 44 B, Kel. Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.

21. Bahwa, perlu pula agar Tergugat Rekonvensi nanti mau

Halaman 28 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sukarela memenuhi isi putusan nantinya, mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.

22. Bahwa, oleh karena gugatan Rekonvensi dari Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi didasarkan bukti-bukti yang sah, yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya oleh Tergugat Rekonvensi. Sehingga putusan ini memenuhi syarat hukum untuk dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

Maka berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan diatas Tergugat I s/d Tergugat VII Konvensi dan/ atau Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI ;

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I s/d Tergugat VII keseluruhannya.
2. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidak-tidaknya dinyatakan/fidak dapat diterima.
3. Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

DALAM KONVENSI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi yaitu sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Lautze No. 44 B, Kel. Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta PusatSetidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI :

A. Dalam Tindak Pendahuluan:

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Lautze No. 44 B, Kel. Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat.
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menyatakan Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi adalah

Halaman 29 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemilik Sah atas sebidang tanah berikut bangunan diatasnya yang terletak di Jl. Pinangsia II Raya No. 4, 4A dan 6 Rt. 012 Rw. 005 Kel. Pinangsia, Kec. Tainan Sari Jakarta Barat, masing-masing sebagai berikut:

3.1. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 83 m² yang terletak di Jl. Pinangsia II/4 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1939 milik Penggugat I Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.1.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Pinangsia II;
- 3.1.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
- 3.1.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.1.4. Sebelah Barat berbtas dengan Bangunan

3.2. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 82 m² yang terletak di Jl. Pinangsia II/4A Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1966 milik Penggugat II Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.2.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan Raya Pinangsia II;
- 3.2.2. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/gang;
- 3.2.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.2.4. Sebelah Barat berbtas dengan Bangunan

3.3. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 32 m² yang terletak di Jl. Pinangsia II/6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1941 Penggugat III Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.3.1. Sebelah Utara berbatas dengan bangunan;
- 3.3.2. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/gang;
- 3.3.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.3.4. Sebelah Barat berbtas dengan Bangunan.

3.4. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan diatasnya seluas 40 m² yang terletak di gang Petak Agung 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1942 Penggugat IV Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.4.1. Sebelah Utara berbatas dengan bangunan;

Halaman 30 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



- 3.4.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
- 3.4.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.4.4. Sebelah Barat berbatas dengan Jalan/Gang.

3.5. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 32 m² yang terletak di gang Petak Agiang 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1974 Penggugat V Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.5.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan/Gang;
- 3.5.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
- 3.5.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.5.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan.

3.6. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 35 m² yang terletak di gang Petak Agiang 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1962 Penggugat VI Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.6.1. Sebelah Utara berbatas dengan Bangunan;
- 3.6.2. Sebelah Timur berbatas dengan Jalan/Gang;
- 3.6.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.6.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan,

3.7. Menyatakan sah secara hukum atas bidang tanah berikut bangunan di atasnya seluas 33 m² yang terletak di gang Petak Agiang 6 Rt. 012 Rw. 05, Kel. Pinangisia, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat yang dikuasai sejak tahun 1946 Penggugat VII Rekonvensi yang berbatas sebagai berikut:

- 3.7.1. Sebelah Utara berbatas dengan Jalan/Gang;
- 3.7.2. Sebelah Timur berbatas dengan bangunan;
- 3.7.3. Sebelah Selatan berbatas dengan bangunan;
- 3.7.4. Sebelah Barat berbatas dengan Bangunan.

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonvensi berupa :

- 4.1. Kerugian Materiil sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta rupiah);
- 4.2. Kerugian immateriil sebesar Rp. 17.500.000.000,- (tujuh belas milyar lima ratus juta rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan TIDAK SAH dan/ atau BATAL DEMI HUKUM Sertipikat HGB No. 3214/Pinangisia seluas 865 m² atas nama Moe Irwan Raharja (Tergugat Rekonvensi) karena memiliki cacat data yuridisnya.
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa kepada Penggugat I s/d Penggugat VII Rekonvensi sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan hingga dilaksanakan.
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi.

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Atau: Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, Tergugat I s/d Tergugat VII Konvensi/Penggugat I s/d VII Rekonvensi mohon Putusan seadil-adilnya(*ExAequo Et Bond*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban tersebut Terbanding/semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mengajukan Replik tertulis tertanggal 07 desember 2016 dan terhadap Replik tersebut Para Pembanding/semula Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik tertulis tertanggal 12 Januari 2017. Replik dan Duplik tersebut sebagaimana terlampir dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pada tanggal 16 Mei 2017 Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut.

DALAM KONPENSI

a. EKSEPSI :

- menolak eksepsi Tergugat seluruhnya ;

b. DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan Penggugat adalah Pemilik SAH satu-satunya atas 2 ruko, 20 rumah petak dan 2 MCK, yang terletak di Jl. PINANGSIA II RAYA No.4, 4A dan No.6 (Gg. buntu Petak Agiang), Rt. 012 / Rw. 005,Kel. Pinangisia, Kec. Taman Sari, JAKARTA BARAT, berdasarkan sertipikat hak guna bangunan No.3214/Pinangisia seluas 865m² atas nama Moe Irwan Raharja
- Menghukum masing-masing Tergugat I s/d VII dan atau siapa pun yang

Halaman 32 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



memperoleh hak dari masing-masing Tergugat I s/d VII sebagian atau seluruhnya atas objek sengketa melalui jual-beli, hibah, tukar-menukar, pinjam pakai, sewa-menyewa di hadapan notaris maupun dibawah tangan, untuk mengosongkan dan menyerahkan seluruh bangunan 2 ruko, 20 rumah petak dan 2 MCK, yang terletak di Jl. PINANGSIA II RAYA No.4, 4A dan No.6 (Gg. buntu Petak Agiang), Rt. 012 / Rw. 005, Kel. Pinangsia, Kec. Taman Sari, JAKARTA BARAT, berdasarkan sertipikat hak guna bangunan No.3214/Pinangsia seluas 865m², atas nama Moe Irwan Raharja, diserahkan kembali kepada Penggugat atau kuasa yang ditunjuk oleh Penggugat, **dalam keadaan kosong** tanpa dihuni satu orangpun, dengan tidak ada ganti rugi / imbalan berbentuk apapun dan secara sukarela.

- Menghukum **Tergugat I** :

Dengan perhitungan harga sewa ruko menurut taksiran Majelis adalah Rp200 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.200.000.000,- = **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah)

- Menghukum **Tergugat II** :

Dengan perhitungan harga sewa ruko menurut taksiran Majelis adalah Rp200 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.200.000.000,- = **Rp.1.200.000.000,-** (satu milyar dua ratus juta rupiah)

- Menghukum **Tergugat III** :

Dengan perhitungan harga sewa rumah menurut taksiran Majelis adalah Rp.50 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.50.000.000,- = **Rp.300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah)

- Menghukum **Tergugat IV** :

Dengan perhitungan harga sewa rumah menurut taksiran Majelis adalah Rp.50 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.50.000.000,- = **Rp.300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah)

- Menghukum **Tergugat V**:

Dengan perhitungan harga sewa rumah menurut taksiran Majelis adalah Rp.50 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.50.000.000,- = **Rp.300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah)

Halaman 33 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum **Tergugat VI**:

Dengan perhitungan harga sewa rumah menurut taksiran Majelis adalah Rp.50 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.50.000.000,- = **Rp.300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah)

- Menghukum **Tergugat VII** :

Dengan perhitungan harga sewa rumah menurut taksiran Majelis adalah Rp.50 juta rupiah pertahun, maka sejak tahun 2011 sampai dengan 2016 diperhitungkan sebagai berikut : 6 tahun X Rp.50.000.000,- = **Rp.300.000.000,-** (tiga ratus juta rupiah)

- Menyatakan surat-surat yang dibuat oleh masing-masing Tergugat I s/d VII kepada siapapun tentang jual beli, hibah, pinjam pakai maupun sewa menyewa terhadap objek sengketa milik Penggugat sebagian maupun seluruhnya baik dihadapan notaris maupun secara dibawah tangan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum/cacat hukum serta untuk **mengosongkan seluruh bangunan** milik Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada ganti rugi berupa apapun.

- Menolak Gugatan selebihnya;

- **DALAM REKONPENS**

- Menolak gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi / para Tergugat Konpensi;

- **DALAM KONPENS DAN REKONPENS**

- Menghukum Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara sebsar Rp 7.316.000,- (tujuh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Para Pembanding/semula Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi pada tanggal 04 Agustus 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah mengajukan Permohonan banding sebagaimana tersebut dalam Risalah pernyataan Permohonan Banding No.104/SRT.PDT.BDG/2017 PN.JKT.BRT. Jo 553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Para Pembanding telah mengajukan Memori Banding tertanggal 28 September 2017.

Menimbang, bahwa permohonan banding, memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan Surat pemberitahuan Banding dan Penyerahan memori banding No.553/PDT.G/PN.JKT.BRT, masing-masing kepada:

Halaman 34 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Terbanding, pada tanggal 08 Nopember 2017 ;
2. Turut Ternbanding V pada tanggal 21 Juni 2019 ;
3. Turut Terbanding VII pada tanggal 16 Mei 2019 ;
4. Turut Terbanding VIII pada tanggal 21 Juni 2019 ;
5. Turut Terbanding IX pada tanggal 16 Mei 2019 ;
6. Turut Terbanding X pada tanggal 19 Mei 2019 ;
7. Turut Terbanding XI pada tanggal 25 April 2019 ;

Menimbang, bahwa selain perihal tersebut di atas, mengenai pemberitahuan banding tersebut juga telah disampaikan dengan Pemberitahuan Banding No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT masing-masing kepada :

1. Turut Terbanding I, pada tanggal 02 Agustus 2018 ;
2. Turut Terbanding II, pada tanggal 02 Agustus 2018 ;
3. Turut Terbanding III, pada tanggal 12 Juli 2018 ;
4. Turut Terbanding IV, pada tanggal 25 Juni 2018 ;
5. Turut Terbanding VI, pada tanggal 31 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa untuk penyerahan memori banding tersebut di atas, pemberitahuan dan penyerahan memori banding tersebut juga dilakukan dengan pemberitahuan dan penyerahan memori banding No.553/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt masing-masing kepada :

1. Turut Terbanding I pada tanggal 02 Agustus 2018 ;
2. Turut Terbanding II pada tanggal 02 Agustus 2018 ;
3. Turut Terbanding III pada tanggal 12 Juli 2018 ;
4. Turut Terbanding IV pada tanggal 21 Juni 2018 ;

Halaman 35 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Turut Terbanding VI pada tanggal 31 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding/semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan Kontra Memori banding dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Pembanding, melalui Kuasa Hukumnya pada tanggal 14 Nopember 2017 sebagaimana tersebut dalam Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan Kontra memori banding No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Surat Pemberitahuan memeriksa berkas perkara banding No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT. kepada masing-masing :

6. Para Pembanding melalui Kuasa Hukumnya, pada tanggal 14 Nopember 2017 ;
7. Terbanding, pada tanggal 08 November 2017 ;
8. Turut Terbanding I pada tanggal 02 Agustus 2018 ;
9. Turut Terbanding II, pada tanggal 02 Agustus 2018;
10. Turut Terbanding III pada tanggal 12 Juli 2018 ;
11. Turut Terbanding IV, pada tanggal 25 Juni 2018
12. Turut Terbanding V pada tanggal 21 Juni 2018 ;
13. Turut Terbanding VI, pada tanggal 31 Juli 2018
14. Turut Terbanding VII pada tanggal 16 Mei 2018 ;
- 10.Turut Terbanding VIII, pada tanggal 21 Juni 2018
- 11.Turut Terbanding IX pada tanggal 21 Juni 2018 ;
- 12.Turut Terbanding X, pada tanggal 15 Mei 2018
- 13.Turut Terbanding XI pada tanggal 25 April 2018 ;

TENTANG HUKUMNYA.

Halaman 36 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap perkara terdaftar No.553/PDT.G/2016/PN.JKT

.BRT. tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan tidak dihadiri Kuasa Para Tergugat dan Para Turut Tergugat pada tanggal 16 Mei 2016 dan kemudian pada tanggal 27 Juni 2017 putusan tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya, pada tanggal 04 Agustus 2017, telah mengajukan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Para pembanding melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut diatas sebagaimana terurai dalam Memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Hakim tingkat pertama tidak cermat dalam pertimbangannya karena ada 9 kepala keluarga yang tinggal di objek sengketa tetapi tidak ikut digugat yang diajukan Tergugat hanya 7 orang dan hal tersebut tidak dipertimbangkan.
2. Bahwa luas tanah yang ditempati oleh Pembanding (7 orang) hanya 337 m2 sedang yang digugat seluas 865 m2, siapa yang menguasai 528 m2
 - Penggugat tidak mempunyai Legal Standing, karena HGB No.324/Pinangsia seluas 865 m2 atas nama Penggugat berakhir pada tanggal 31 Desember 2000 dan fakta HGB tersebut tidak di perpanjang ;
 - Bahwa gugatan Penggugat kabur karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Tergugat ;
 - Bahwa seharusnya gugatan diajukan ke PTUN ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding telah mengajukan kontra memori banding sebagaimana terurai dalam kontra memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 37 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertimbangan hukum dan putusan Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar dan oleh karena itu mohon kepada Pengadilan Tinggi untuk menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding dan kontra memori banding dianggap telah terurai dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT. memori banding dan kontra memori banding tersebut diatas mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi dari Para pembanding/semula Para Tergugat Konpensasi/Para Penggugat Rekonpensasi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari Eksepsi dan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam Eksepsi Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut maka putusan Hakim Tingkat Pertama tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.dalam eksepsi dapat dikuatkan :

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Terbanding/ semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT. tersebut diatas, bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak yang berperkara, memori banding dan kontra memori banding Pengadilan Tinggi sependapat dan dapat membenarkan pertimbangan Hakim

Halaman 38 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tingkat Pertama tersebut, dan oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT dalam pokok perkara dapat dikuatkan ;

DALAM REKONPENSI.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari gugatan Rekonpensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama dalam Rekonpensi, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan pertimbangan hukum tersebut, bahwa oleh karena telah terbukti bahwa objek sengketa adalah milik Terbanding/semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi maka tuntutan dari Para Pembanding/semula Para Tergugat konpensi/Para Penggugat Rekonpensi yang berhubungan dengan objek sengketa tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT dalam Rekonpensi dapat dikuatkan ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI.

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Pembanding/semula Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi tetap berada pada pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara pada peradilan tingkat banding tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-undang No.20/1947 dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Tergugat Konpensi/Para Penggugat Rekonpensi ;

Halaman 39 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.;

DALAM POKOK PERKARA

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.

DALAM REKONPENSI

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 16 Mei 2017 No.553/PDT.G/2016/PN.JKT.BRT.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Para Pembanding/semula Para Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang di tingkat banding besarnya biaya tersebut ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa** tanggal **07 Januari 2020** oleh Kami : **HIDAYAT, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **NYOMAN DEDI TRIPARSADA, SH.MH**, dan **PURNOMO RIJADI, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 709/Pdt/2019/PT.DKI tanggal 27 Nopember 2019 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam Pengadilan Tingkat banding dan putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING, SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1., **NYOMAN DEDI TRIPARSADA, SH.MH**

HIDAYAT, SH.

Halaman 40 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI



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

2. PURNOMO RIJADI, SH.

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH.,

Rincian biaya proses :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 10.000,-
3. biaya proses-- -----Rp.134.000.-

_____ +

Jumlah-----Rp. 150.000,

Halaman 41 dari 38 Putusan No. 709/Pdt.G/2019/PT.DKI