



**PUTUSAN**

**NOMOR 464/PDT/2018/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini, dalam perkara :

**Sdr H. ALI EFFENDY Bin ENAN GATONG**, pekerjaan Pensiunan PNS PEMPROV DKI JAKARTA, alamat di Kampung Pos Pengumben RT. 010 RW. 003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan - Kota Administrasi Jakarta Barat, Dalam hal ini dihadiri Kuasa Hukumnya H. ISHAQ M. NOER.SH. 2. H. SUNDJONO PS,SH ,3. EKO SUNARYO, SH, Kesemuanya Advokat & Asisten Advokat pada Kantor Hukum ADVOCATES & LEGAL CONSULTANT ALJUSTICE & PARTNER, alamat Kantor di Jalan Pos Pengumben raya RT. 010 RW. 03, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan - Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Februari 2017, yang untuk selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING semula PENGGUGAT KONPENSII TERGUGAT REKONPENSII ;**

**M E L A W A N**

**1. ZITO MULYABUDHI**, pekerjaan Wiraswasta, alamat KOMPLEK GADING RESIDENCES. Pelangi Nila 5 Blok A 8 No. 26, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading Kota Administrasi Jakarta Utara, Kode Pos : 14250, Propinsi DKI Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Pasa Deda Siregar, S.H.,M.H., Tri Maha Eka Bangun, S.H.,M.H., Andrios Insan Pranowo, S.H., Sulaiman Sambas, S.H dan Berkatini Caroline, S.H.,M.Hum, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Pebruari 2018, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I KONPENSII PENGGUGAT REKONPENSII;**

*Halaman 1 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.*



**2. BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANTOR WILAYAH BADAN  
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA  
cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI  
JAKARTA BARAT**, alamat Kantor di Komplek Perumahan  
Permata Buana, Jalan Kembangan Utama - Kota  
Administrasi Jakarta Barat, yang untuk selanjutnya disebut  
sebagai **TERBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

**Pengadilan Tinggi DKI Jakarta** tersebut ;

Telah membaca berturut-turut :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 30 Agustus 2018 Nomor 464/PEN/PDT/2018/PT.DKI tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 20 Nopember 2017 Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatan tertanggal, 27 Februari 2017 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam register Nomor 141/Pdt.G /2017/PN.JKT BRT. tanggal 27 Februari 2017 mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa surat gugatan Penggugat ini diajukan / didaftarkan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Penggugat berpedoman pada **Pasal 118 Angka (2) HIR I 142 R.Bg** yang menentukan :  
*"Jika Tergugat lebih dari seorang sedang mereka tidak tinggal dalam satu Daerah hukum Pengadilan Negeri maka Gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri yang Daerah hukumnya meliputi salah seorang Tergugat menurut pilihan Penggugat"*
- Bahwa dalam perkara ini pilihan Penggugat untuk mendaftarkan surat Gugatan Penggugat, memilih mendaftarkan perkara perdata ini melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat oleh karena salah satu Tergugat dalam perkara perdata ini yaitu Tergugat II cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, alamat / tempat kedudukannya di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama - Kota Administrasi Jakarta Barat, termasuk Daerah Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat,
- Bahwa Penggugat sebagai salah satu Ahli Waris Almarhum ANAN Bin GATONG sebagai Pemilik obyek sengketa tersebut diatas, bertindak sebagai Penggugat berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI:
  1. Nomor: 439 K/Sip/1990 tanggal 08 Januari 1986 berbunyi:

Halaman 2 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Dari segi Hukum Perdata, gugatan tersebut diperkenankan diajukan oleh sebagian / salah satu Ahli Waris sajadari seluruh Ahli Waris yang ada, tidak harus seluruh Ahli Waris bertindak sebagai Penggugat;*

2. Nomor: 1030 K/Sip/1971 tanggal 08 April 1972 berbunyi:  
*Surat gugatan ii tidak menjadi batal atau ditolak karena karena mereka yang tidak turut menggugat masih dapat mengajukan gugatan baru dilain waktu, Gugatan tetap harus disidangkan ;*

## A. OBYEK SENGKETA.

- Sebagian sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C.No. 659 Persil 52 D.III luas : + 6.790 m2, yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. atas nama / milik ENAN Bin GATONG I Ahli Warisnya yaitu salah satu anak kandung Amahum ENAN Bin GATONG antara lain H. ALI EFFENDY (Penggugat), dengan batas batasnya sebagai berikut:
- Dahulu :
  - Sebelah Utara : Jalan Joglo raya
  - Sebelah Selatan : Tanah milik Iming /Balun/Dilut Nohir Sebelah Barat : Tanah milik Peking/Asmat
  - Sebelah Timur : Tanah milik Ex Enan Gatong
- Sekarang :
  - Sebelah Utara : Jalan Joglo raya
  - Sebelah Selatan : Kavling Hankam
  - Sebelah Barat : Tanah milik Peking / Asmat
  - Sebelah Timur : Tanah milik Enan Gatong

## B. POKOK PERMASALAHAN.

1. Bahwa Tergugat II cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT (KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA BARAT) menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. : 2382/Joglo, luas : 550 m2, atas nama ZITO MULYABUDI cq. Tergugat I, dengan dengan obyek sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat **Girik C.No. 659 Persil 52 D.III luas : ± 6.790 m2**, yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. atas nama / **milik ENAN Bin GATONG / Ahli Warisnya antara lain H. ALI EFENDY (Penggugat)**
2. Bahwa Tergugat I mendalilkan sebagai **Pemilik** sebidang tanah berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2382/Joglo, luas : 550 m2 dengan obyek terletak di sebagian dari sebidang tanah milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : + 6.790 m2, yang terletak di Jalan raya Joglo,

Halaman 3 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. atas nama / milik ENAN Bin GATONG ;

Oleh karena yang menjadi obyek **Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo**, luas **Sertifikat Hak Milik Nomor: 2382/Joglo**, luas : 550 m2, atas nama Tergugat I luas : 550 m2, atas nama Tergugat I tersebut adalah sebidang tanah sebidang tanah Hak Milik Adat **Girik C.No. 659 Persil 52 D.III luas : + 6.790 m2**, yang terletak di Jalan Raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. atas nama / **milik ENAN Bin GATONG** / Ahli Warisnya antara lain **H. ALI EFFENDY (Penggugat)** maka untuk menentukan terlebih dahulu **Siapa yang paling berhak** atas obyek bidang tanah yang menjadi obyek **Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo**, luas :550 m2, atas nama Tergugat I tersebut berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 140 K/TUN/2003 Tanggal 08 Oktober 2008 **terlebih dahulu** salah satu Pihak **mengajukan surat Gugatan ke Peradilan Umum** cq. Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadilinya surat gugatan tersebut, untuk menentukan sebagai Pemilik yang sah tanah sengketa tersebut ;

## **C. FUNDAMENTUM PETENDI / POSITA GUGATAN.**

1. Bahwa sebagai bukti bahwa obyek sengketa tersebut yaitu Sebidang tanah Hak Milik Adat **Girik C.No. 659 Persil 52 D.III luas : + 6.790 m2**, yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. atas nama / **milik ENAN Bin GATONG** / Ahli Warisnya antara lain **H. ALI EFFENDY (Penggugat)**, dengan milik / Harta Peninggalan Almarhum ENAN Bin GATONG dimana Penggugat adalah salah satu anak kandungnya, berdasarkan surat bukti sebagai berikut:

### **- (1). Bukti P - 2**

Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 141/G/2007/ PTUN. Jkt tanggal 26 Maret 2008, menyatakan membatalkan/mencabut Sertifikah HGB/Hak Milik para Pemohon Kasasi, diktum Putusan berbunyi:

## **M E N G A D I L I.**

**Membatalkan dan mencabut** semua Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan dengan obyek sebidang tanah

*Halaman 4 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.*



1. (2). **Bukti P - 3**

Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Jakarta Nomor : 115/B / 2008/PT.TUN.JKT tanggal 28 Oktober 2008 , menyatakan **membatalkan / mencabut** Sertifikat HGB/Hak Milik (20 Sertifikat) para Pemohon Kasasi yang obyeknya bidang tanah di area Sebidang tanah Hak Milik Adat **Girik C.No. 659 Persil 52 D.III luas : + 6.790 m2**, yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan - Jakarta Barat berbunyi:

**M E N G A D I L I .**

**Menguatkan** Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 141/G/2007/ PTUN. Jkt tanggal 26 Maret 2008 ;

2. (3) **Bukti P - 4**

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 110 K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010, menyatakan menolak permohonan Kasasi KEPALA KANTOR WILAYAH BPN KODYA JAKARTA BARAT, berbunyi:

**M E N G A D I L I .**

Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi : KEPALA KANTOR PERTANAHAN KODYA JAKARTA BARAT

3. (4). **Bukti P - 5**

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 353/Pdt. G/2012/PN.Jkt.Bar tanggal 03 April 2013, menyatakan bahwa obyek sengketa milik Ahli Waris Almarhum ENAN Bin GATONG, antara lain berbunyi:

**M E N G A D I L I .**

Menyatakan obyek sengketa adalah Milik Ahli Waris ENAN Bin GATONG ;

4. **Bukti P - 6**

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 152/Pdt/21014/PT.DKI, menyatakan permohonan Banding para Penggugat) tidak dapat diterima ;

5. **Bukti P - 7 ;**

Surat Keterangan Nomor : 07/1,711 tanggal 14 Januari 2014, bahwa obyek sengketa tercatat atas nama ENAN Bin GATONG ;

*Halaman 5 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bukti P - 8 ;  
Surat Pernyataan obyek sengketa tidak dalam keadaan sengketa tanggal 23 Januari 2014;
7. .Bukti P - 9 ;  
Surat Pernyataan obyek sengketa milik Termohon Kasasi, tidak dalam keadaan sengketa
8. Bukti P -10 ;  
Surat Pernyataan obyek sengketa milik Pemohon Kasasi, tidak dalam sengketa;
9. Bukti P-11 ;  
Surat Keterangan Ahli Warais tanggal 20 Januari 2014 ;
10. Bukti P-12.  
Surat Pernyataantanggal 05 Maret 1999;
11. Bukti P - 13  
Wajib Pajak obyek sengketa berdasarkan IPEDA TANGGAL 17 JUNI '2003
12. Bukti P-14.  
Buku Girik tanggal 19 April 1988 ;
13. Bukti P-15;  
Surat Tanda Pencatatan untuk Penetapan IPEDA DKI tanggal 19 April 1988 atas nama ENAN Bin GATONG ;
14. .Bukti P -16 ;  
Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2015 tanggal 02 Januari 2015 atas nama ENAN Bin GATONG ;
15. Bukti P - 28 ;  
Foto tentang pencabutan papan tertulis : TANAH HANAKAM. diatas sebidang tanah obyek sengketa yang dilakukan Aparat Departemen HANKAM dan Aparat Kelurahan Joglo ;
16. Bukti P-29.  
Surat dari BADAN PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT Nomor : 2318/09-03/SPP, tanggal 27 Desember 2003, perihal Perlindungan Hukum yang ditujukan kepada H. ALI EFENDY ENAN,

Halaman 6 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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

Jawaban dari BPN Kota Administrasi Jakarta Barat bahwa Girik C Nomor : 659 Persil 52 D III luas : 6.790 m2, tidak ada datanya bahwa tanah tersebut telah dijual / dipindahkan, dilepaskan haknya kepada Pihak lain termasuk tidak pernah dijual / dipindahkan haknya kepada Tergugat I;

3. Bahwa selama Almarhum ENAN Bin GATONG yang wafat pada Tahun 1958 masih hidup dan para anak kandungnya / Ahli Warisnya tidak pernah menjual / memindahkan / melepaskan Hak obyek sengketa ini kepada Pihak lain termasuk kepada KEMENTERIAN PERTAHANAN RI berdasarkan :

1. **SURAT PELEPASAN HAK Nomor : 79/JB/HK/1973 ;**
2. **SURAT PELEPASAN HAK Nomor : 011/jb/hk/1974**

Berdasarkan fakta tersebut diatas kedua Surat Pelepasan Hak tersebut dibuat pada **Tahun 1973** dan **Tahun 1974**. Tidak masuk akal / mustahil apabila Almarhum Almarhum ENAN Bin GATONG yang wafat pada **Tahun 1958**, melakukan perbuatan hukum pada Tahun 1973 dan Tahun 1974 melepaskan sebidang tanah obyek sengketa ini kepada Departemen HANKAM karena sebelum Tahun 1973 / 1974 Almarhum ENAN Bin GATONG telah wafat (Orang yang sudah meninggal dunia Tahun 1958 menanda tangani Surat Pelepasan Hak Tahu 1973 /1974);

4. Bahwa dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 498/Pdt.G /2016/2014/PN.Jkt Barat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat terungkap adanya fakta yang dijadikan surat bukti oleh Penggugat yaitu :

- a. Berdasarkan Surat **SEKRETARIS JENDERAL DEPARTEMEN**

**PERTAHANAN DAN KEAMANAN** cq.Kabag Roum cq. Kasubag Harfasrang tanggal **03 Juni 1999 No. B/17/8/1999 Roum** cq. Letnan Kolonel SUDARNO yang ditujukan kepada Terbanding / Tergugat I cq. H. ALI EFFENDI menerangkan bahwa sebidang tanah Girik C No. 659 Persil 52 D.III seluas : 6.790 m2, atas nama ENAN Bin GATONG berdasarkan *Hasil pengecekan secara fisik oleh Tim BTB Dephankam tanggal 01 Juni 1999 beserta Lurah, Ketua RW,RT setempat tentang batas Kavling Dephankam bahwa sesuai Data yang ada pada BTB DEPHANKAM, lokasi obyek sengketa belum terdapat di BUKUINDUK BTB DEPHANKAM ; Bukti P - 29.*

- b. Berdasarkan **Surat SEKRETARIS JENDERAL DEPARTEMEN PERTAHANAN DAN KEAMANAN** Kabag Rumga tanggal **10 Oktober 2003 Nomor :B.446/X/2003/Rumga** cq. Kolonel HANS HARRY SELA yang ditujukan kepada Sdr.Drs. H.M. TAHER.SH., (Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat I), menerangkan *bahwa Girik C No. 659 Persil 52 D.III seluas :*

Halaman 7 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6.790 m2, tidak terdapat pada BUKU INDUK BTP DEPHANKAM; Bukti P - 30

- c. Berdasarkan Surat **SEKRETARIS JENDERAL DEPARTEMEN PERTAHANAN RI cq. Kepala Biro Umum cq. Brigadir Jenderal ADI SURATNO**, tanggal **23 Januari 2007** yang ditujukan kepada Sdr YAHYA ISKANDAR, SH (Kuasa Hukum Terbanding / Tergugat I), menerangkan : *Berdasarkan Lembar disposisi Karo Umum No. Agenda B. 3397 tanggal 28 Desember 2006 hal mohon penjelasan Girik C. 659 Persil 52 D.III tentang Penegasan batas kavling Dephan Joglo, sesuai rujukan diatas disampaikan bahwa Girik C No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m2 tidak terdapat pada BUKU INDUK BTB DEPHAN. Bukti P - 31*
- d. Berdasarkan ketiga surat bukti tersebut diatas, jelas **membuktikan** bahwa Turut Tergugat II cq. **Departemen Pertahanan dan Keamanan (HANKAM)** selama ini **tidak pernah membeli** sebidang tanah Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m2, atas nama ENAN Bin GATONG. **Bukti P- 31.**
5. Bahwa dalam perjalanan waktu kemudian Tergugat I cq ZITO MULYA BUDHI membuat Pengaduan terhadap Penggugat ke POLDA METRO JAYA berdasarkan Laporan Polisi Nomor: LP/2133A//2016/PMJ / Ditreskrimum, tanggal 03 Mei 2016 dan selanjutnya berdasarkan SURAT PANGGILAN DIRRESKRIMUM POLDA METRO JAYA SELAKU PENYIDIK Nomor : S.Pgl/2580/ II/ 2017/ Ditreskrimum tanggal 14 Februari 2017 jo Laporan Polisi Nomor : LP/ 2133/V/2016/PMJ/ Ditreskrimum, tanggal 03 Mei 2016, Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka telah melakukan Tindak Pidana memasuki pekarangan tanpa ijin yang berhak atau penggelapan atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 167 KUHP** dan atau **Pasal 385 Ke 4e KUHP** yaitu Penggugat diduga telah memasuki secara tidak syah ke bidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.I II luas : 6.790 m2, atas nama ENAN Bin GATONG
6. Bahwa Penggugat menolak dan membantah pengaduan Tergugat I bahwa Penggugat telah melakukan perbuatan memasuki pekarangan / menggadaikan / menyewakan tanah milik Tergugat I dengan dalil berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo oleh karena bidang tanah yang didalilkan Tergugat I miliknya tersebut *yaitu* sebidang tanah *Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas: 6.790 m2, atas nama ENAN Bin GATONG* adalah milik Almarhum ENAN Bin GATONG dimana salah satu anak kandung /ahliwarisnya adalah Penggugat berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, berdasarkan surat bukti sebagaimana diuraikan Penggugat di Posita Gugatan Penggugat di point No. 1 angka (1) s.d. angka 31 tersebut;

Halaman 8 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa apabila Tergugat I mendalilkan bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo obyek bidang tanah termasuk di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup>, atas nama ENAN Bin GATONG sedangkan area bidang tanah yang diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo tersebut adalah bidang tanah Hak Milik Almarhun ENAM Bin GATONG maka untuk **menentukan** apakah benar Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo lokasinya di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas: 6.790 m<sup>2</sup>, atas nama ENAN Bin GATONG maka perlu adanya Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menentukan **Siapa Pemilik yang sah dan paling berhak** area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 140 K/TUN/2003 Tanggal 08 Oktober 2008 **terlebih dahulu** salah satu Pihak **mengajukan surat Gugatan ke Peradilan Umum** cq. Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadilinya surat gugatan tersebut, untuk menentukan sebagai Pemilik yang sah tanah sengketa tersebut ;
8. Bahwa Upaya / tindakan hukum Tergugat I yang melaporkan Penggugat ke POLDA METRO JAYA SURAT PANGGILAN DIRRESKRIMUM POLDA METRO JAYA SELAKU PENYIDIK Nomor : S.Pgl/2580/ II/ 2017/ Ditreskrimum tanggal 14 Februari 2017 jo Laporan Polisi Nomor: LP/ 2133/V/2016/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 03 Mei 2016, Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka disangka telah melakukan Tindak Pidana memasuki pekarangan tanpa ijin yang berhak atau penggelapan atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 167 KUHP** dan atau **Pasal 385 Ke 4e KUHP**, tidak beralasan menurut hukum selama **belum ada** Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang berbunyi ' Menyatakan bahwa Tergugat I adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termaksud di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut;
9. Bahwa Tergugat I mendalilkan sebagai **Pemilik** sebidang tanah seluas : 550 m<sup>2</sup> yang terletak di sebagian dari bidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor :2382/Joglo sedangkan selama ini baik Almarhum ENAN Bin GATONG selama ini tidak pernah menjual / melepaskan sebagian dari bidang tanah tersebut ke Pihak lain termasuk kepada Tergugat I maka

Halaman 9 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



untuk menentukan apakah benar Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo lokasinya di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup>, atas nama ENAN Bin GATONG maka perlu adanya **Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap** yang menentukan **Siapa Pemilik** adanya Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menentukan Siapa Pemilik yang sah dan paling berhak area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 140 K/TUN/2003 Tanggal 08 Oktober 2008 terlebih dahulu salah satu Pihak mengajukan surat Gugatan ke Peradilan Umum cq. Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadilinya surat gugatan tersebut, untuk menentukan sebagai Pemilik yang sah tanah sengketa tersebut ;

10. Bahwa Upaya / tindakan hukum Tergugat I yang melaporkan Penggugat ke POLDA METRO JAYA SURAT PANGGILAN DIRRESKRIMUM POLDA METRO JAYA SELAKU PENYIDIK Nomor: S.Pgl/2580/ II/ 2017/ Ditreskrimum tanggal 14 Februari 2017 jo Laporan Polisi Nomor: LP/ 2133/V/2016/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 03 Mei 2016, Penggugat ditetapkan sebagai Tersangka disangka telah melakukan Tindak Pidana memasuki pekarangan tanpa ijin yang berhak atau penggelapan atas benda tidak bergerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 Ke 4e KUHP, tidak beralasan menurut hukum selama befum ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang berbunyi " Menyatakan bahwa Tergugat I adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termauk di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut;
11. Bahwa Tergugat I mendalilkan sebagai Pemilik sebidang tanah seluas : 550 m<sup>2</sup> yang terletak di sebagian dari bidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor :2382/Joglo sedangkan selama ini baik Almarhum ENAN Bin GATONG selama ini tidak pernah menjual / melepaskan sebagian dari bidang tanah tersebut ke Pihak lain termasuk kepada Tergugat I maka untuk menentukan apakah benar Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo lokasinya di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup>, atas nama ENAN Bin GATONG maka perlu adanya Putusan



Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang menentukan Slapa Pemilik **yang sah dan paling berhak** area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor: 140 K/TUN/2003 Tanggal 08 Oktober 2008 **terlebih dahulu** salah satu Pihak **mengajukan surat Gugatan ke Peradilan Umum** cq. Pengadilan Negeri yang berwenang memeriksa dan mengadilinya surat gugatan tersebut, untuk menentukan sebagai Pemilik yang sah tanah sengketa tersebut ;

12. Bahwa oleh karena sampai saat ini **belum ada** Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap bahwa Tergugat I adalah **Pemilik yang sah** atas sebidang yang terletak di area sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termauk di area sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termasuk di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut. maka perbuatan Tergugat I mengajukan permohonan Sertifikat Hal Milik dengan obyek bidang tanah di area sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termauk di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut. karena mengakibatkan kerugian bagi Penggugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata merupakan **Perbuatan melanggar hukum** ;
13. Bahwa untuk menentukan lokasi yang sebenarnya bidang tanah seluas : 550 m<sup>2</sup> yang diklaim sebagai milik **Tergugat I** cq. **ZITO MULYABUDHI** berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo lokasinya menurut dalil Tergugat I berada di sebagian bidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut, maka perlu adanya **TINDAKAN PENDAHULUAN** yaitu Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata ini memerintahkan kepada Tergugat II cq. KANTOR PERTNAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, melakukan **pengukuran batas batas, luas dan lokasi** bidang tanah yang menjadi **obyek Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo, luas : 550 m<sup>2</sup>** atas nama **Tergugat I** cq. **ZITO MULYABUDHI** tersebut;
14. Bahwa oleh karena belum ada Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap bahwa Tergugat I adalah Pemilik yang sah atas sebidang yang terletak di area sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termasuk di area sebidang tanah Hak Milik Adat yang lokasinya termauk di area sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan



Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut . maka Sertifikat Hak Milik No. 2302/Joglo atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut, menurut hukum *tidak dapat dijadikan sebagai surat bukti yang sah* bahwa obyek bidang tanah di Sertifikat Hak Milik No. 2302/Joglo atas nama Tergugat I benar adanya sebagai Pemilik sebidang tanah seluas : 550 m2 yang lokasinya di sebagian bidang tanah Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m2 yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut;

15. Bahwa apabila dari hasil pengukuran yang dilakukan oleh Tergugat II c. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT yang menjadi obyek bidang tanah di Sertifikat Hak Milik Nomor: 2382/Joglo, luas : 550 m2 atas nama Tergugat I ternyata *batas batas* dan lokasinya tidak berada di sebidang Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas: 6.790 m2, atas nama EN AN Bin GATONG yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT maka Sertifikat Hak Milik Nomor: 2382/Joglo, luas : 550 m2 atas nama Tergugat I sepanjang lokasi, *batas batasnya* berada di sebagian sebagian bidang tanah Milik Adat Girik C. No. 659 Persil 52 D.III luas : 6.790 m2 yang terletak di Jalan raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat tersebut maka menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo luas : 550 m2 atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat II tersebut, *tidak sah, cacat hukum, tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan* hukum mengikat. Akibat hukumnya Tergugat II harus mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo, luas : 550 m2 atas nama Tergugat I cq. ZITO MULYABUDHI apabila telah terdaftar di BUKU TANAH pada KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT;

#### **TUNTUTAN / PETITUM**

Berdasarkan alasan alasan yang diuraikan Penggugat tersebut diatas, Penggugat mohon kehadiran Bapak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan diktum Putusan yang berbunyi:

#### **M E N G A D I L I.**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah milik adat Girik C.No. 659 Persil 52 D.III seluas : 6.790 m2 yang terletak di Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. Pemilik satu satunya yang sah adalah Almarhum ENAN Bin GATONG / Ahli Warisnya antara lain Penggugat;;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa sebidang tanah milik Hak Adat Girik C No. 659 Persil 52 D.III seluas : + 6.790 m2 yang terletak di Kelurahan Joglo ,

Halaman 12 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah Harta Peninggalan almarhum ENAN Bin GATONG yang menjadi hak para Ahli Waris almarhum ENAM Bin GATONG, antara lain yaitu Penggugat;

4. Menyatakan sebagai hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo, luas : 550 m2, atas nama Tergugat I cq. ZITO MULYABUDHI yang diterbitkan Tergugat II, sepanjang lokasinya terletak di area sebidang tanah Hak milik Adat Girik C No. 659 Persil 52 D.I 11 seluas : + 6.790 m2 yang terletak di Kelurahan Joglo , Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat adalah Harta Peninggalan almarhum ENAN Bin GATONG, cacat hukum, tidak sah, tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan segala akibat hukumnya ;
5. Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo, luas : 550 m2, atas nama Tergugat I yang terdaftar di BUKU TANAH KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT ;
6. Menyatakan sebagai hukum bahwa Tergugat I telah melakukan Perbuatan yang melanggar hukum ;
7. Biaya perkara berdasarkan Hukum ;
- At a u
8. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil adilnya (Ex Aequo et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 15 Juni 2017 yang mengatakan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

**A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA A QUO (Exceptie Van Onbeveogheid)**

Bahwa dalam Gugatan Penggugat halaman 3 menyebutkan yang menjadi pokok permasalahan dalam Gugatan Penggugat adalah Penerbitan Sertifikat Hak Milik No.: 2382/Joglo, Luas: 550M2 atas nama Zito Mulyabudhi (Tergugat I) oleh Tergugat II dengan obyek sebagian sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C No.: 659 Persil 52 D.III, Luas: + 6.790M2, yang terletak di Jalan Raya Joglo, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat atas nama/milik Enan Bin Gatong.

Selain itu, dalam Petitem Gugatan Pengugat No. 4 dan No. 5 juga meminta Sertifikat Hak Milik No.: 2382/Joglo, Luas: 550M2 atas nama Zito Mulyabudhi (Tergugat I) dinyatakan cacat hukum, tidak sah, tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan segala akibat hukumnya serta memerintahkan

Halaman 13 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat II untuk mencoret Sertifikat dimaksud di Buku Tanah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat;

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, jelas terlihat bahwa Gugatan Penggugat adalah menitikberatkan kepada permasalahan penerbitan Sertifikat Hak Milik No.: 02382 atas nama Tergugat I yang menurut Penggugat dianggap tidak sah, cacat hukum, tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.

Adanya Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 adalah untuk melaksanakan ketentuan Pasal 19 UUPA mengenai Pendaftaran Tanah. Tujuan diadakannya pendaftaran tanah tersebut adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar memudahkan pembuktian dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 3 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat hak atas tanah dibuat dengan tujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada Pemegang hak yang bersangkutan (vide : Pasal 4 PP No. 24 Tahun 1997). Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah (vide : pasal 31 PP No. 24 tahun 1997). Berdasarkan pasal 32 ayat (1) PP 24 No.Tahun 1997 disebutkan : "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Kewenangan menerbitkan sertipikat diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak atas tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah. Kewenangan penerbitan sertipikat diberikan dengan keputusan, hal tersebut diatur dalam Bab III, mengenai kewenangan Kepala Kantor Pertanahan diatur dalam pasal 3 dan pasal 4, mengenai kewenangan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional diatur dalam pasal 7 sampai 10, dan kewenangan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia diatur dalam pasal 13 , dalam pasal 12 disebutkan bahwa Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menetapkan pemberian hak atas tanah yang diberikan secara umum. Dengan

Halaman 14 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian telah jelas siapa yang berwenang menerbitkan sertifikat dan pemberiannya menggunakan produk hukum keputusan.

Berdasarkan pasal 1 angka 3 Undang Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara disebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Pasal tersebut dapat diuraikan unsur-unsurnya sebagai berikut :

## 1. Penetapan tertulis.

Bahwa telah jelas sebagaimana yang disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 penerbitan sertifikat diberikan dengan keputusan ;

## 2. Dikeluarkan oleh badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.

Bahwa dalam pasal 1 angka 2 UU No. 5 Tahun 1986 disebutkan : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Bahwa Kepala BPN atau yang mendapat pelimpahan kewenangan seperti Kepala kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah BPN adalah pejabat yang melaksanakan peraturan perundangan-undangan yang berlaku, antara lain : UUPA, PP No. 24 Tahun 2007 dan Peraturan Kepala BPN No. 2 Tahun 2003 ;

## 3. Tindakan hukum Tata Usaha Negara (TUN), yang dimaksud tindakan hukum TUN adalah suatu keputusan yang menciptakan, atau menentukan mengikatnya atau menghapuskan hubungan TUN yang telah ada. Dalam UU No. 5 Tahun 1986 tindakan hukum TUN adalah yang bersifat :

### a. Konkrit

Konkrit adalah Keputusan yang jelas isinya, dalam hal ini penerbitan sertifikat adalah tindakan pemerintah yang jelas untuk memberikan hak kepada si pemegang hak atas tanah.

### b. Individual

KTUN tidak bersifat umum, dan berlaku hanya pada pihak tertentu yang dituju dalam KTUN tersebut, dalam hal penerbitan sertifikat, hanya berlaku untuk pihak yang namanya ada pada sertifikat tersebut sebagai pemegang hak.

### c. Final

Halaman 15 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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

KTUN adalah Keputusan yang terakhir dan tidak ada keputusan yang lahir lagi berdasarkan pada KTUN tersebut. Dalam pasal 32 ayat (1) PP 24 No. Tahun 1997 disebutkan "Sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

Menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata KTUN menimbulkan akibat hukum oleh karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Badan atau Pejabat Tun melalui penetapan tertulis, akibat hukum adalah menimbulkan perubahan dalam situasi keadaan hukum yang ada bagi seseorang atau badan hukum. antara lain seperti : melahirkan hubungan hukum baru, melahirkan peristiwa hukum baru, menghapuskan hubungan hukum, menghapuskan peristiwa hukum, menetapkan suatu status. Dalam hal ini Sertipikat melahirkan akibat hukum, yaitu menimbulkan hak atas tanah bagi pemegang sertipikat 1 angka 20 disebutkan "Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan PP No.24 Tahun 1997" ;

Berdasarkan hal-hal yang tersebut di atas, maka sertipikat Hak atas Tanah adalah Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN).

Dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan "Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku"

Dalam pasal 47 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 disebutkan "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"

Dalam pasal 53 Undang-undang No.5 Tahun 1986 disebutkan "Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis pada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha

Halaman 16 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negara yang disengketakan itu batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau direhabilitasi.

Dengan demikian, berdasarkan hal-hal yang telah disebutkan diatas, Sertipikat Hak atas Tanah adalah KTUN termasuk Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I, maka apabila terjadi sengketa, wewenang untuk mengadili adalah pada Pengadilan Tata Usaha Negara dan yang berwenang memutuskan bahwa sertipikat tersebut batal atau tidak sah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri (Umum). Referensi dan alasan hukum yang paling tepat mengapa Tergugat I mengajukan eksepsi ini adalah merujuk kepada tindakan Penggugat sendiri yang pernah melakukan gugatan Tata Usaha Negara terkait pembatalan Sertifikat- Sertifikat diatas sebidang tanah dengan dasar Girik C No.: 659 Persil 52 D.III, Luas: + 6.790M2 di Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta yang tercatat dalam register perkara No.: 141/G/2007/PTUN. Seharusnya apabila Penggugat konsisten dengan pandangan hukumnya, maka Penggugat sepatutnya membawa sengketa ini ke Pengadilan Tata Usaha Negara buka ke Pengadilan Negeri Oleh karena itu, sangatlah beralasan hukum yang terhormat Majelis Hakim Pekara a quo, menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## B. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEDUDUKAN HUKUM UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa yang bertindak sebagai Penggugat dalam Gugatan ini BUKAN orang yang berhak, sehingga seharusnya Penggugat tidak mempunyai hak dan kapastitas untuk menggugat. Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas perkara a quo.

Hal ini Tergugat I sampaikan berdasarkan temuan dan adanya bukti perkara perdata antara HARY RIJANTO sebagai Penggugat melawan ALI EFFENDI Bin ENAN GATONG, dkk sebagai Para Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang terdaftar dalam register perkara perdata Nomor: 20/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar. Dalam perkara ini Hary Rijanto mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk atas permasalahan Jual Beli tanah hak milik adat seluas + 6300 M2 (enam ribu tiga ratus meter persegi) sebagaimana Kohir C. 659, Persil 52.D.III yang terletak di Jalan Joglo Raya RT: 003/RW:01, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan Jakarta Barat. Setelah melalui proses pemeriksaan perkara, pada tanggal 4 Desember 2014 Pengadilan Jakarta Barat melalui majelis hakim perkara tersebut telah menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

Halaman 17 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



**M E N G A D I L I :**

**DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

**DALAM PROVISI:**

- Menyatakan tuntutan Provisi dari Penggugat tidak dapat diterima

**DALAM POKOK PERKARA:**

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat X) Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);
- Menyatakan secara hukum Akta Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 81 serta Akta Kuasa No. 82 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Ny. Hj. Julio Chairani Rachman,SH. pada tanggal 18 Juli 2006 adalah sah dan mengikat bagi Para Pihak yang membuatnya yaitu Penggugat dan Para Tergugat (Tergugat I sampai dengan Tergugat X);
- Menghukum Para Tergugat (Tergugat sampai dengan Tergugat X) untuk menerima Pelunasan Jual Beli atas Obyek Sengketa dari Penggugat sebesar Rp 738 400 000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah),
- Menghukum Para Tergugat untuk memboyara biaya perkara yang timbul pada Tingkat Pertama diperkirakan sebesar Rp. 6.816.000,- (enam juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama tersebut, Alt Effendi Bin Enan Gatong, dkk selaku pihak yang dilalahkan telah mengajukan Banding atas putusan tersebut ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagaimana terdaftar dalam register perkara Banding Nomor: 433/PDT/2015/PT.DKI antara Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk sebagai Para Pembanding melawan Hary Rijanto sebagai Terbanding;

Setelah melewati proses pemeriksaan perkara banding, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mengeluarkan putusan perkara banding tersebut pada tanggal 15 Desember 2015 dengan amar putusan sebagai berikut:

**M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula para tergugat;

*Halaman 18 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 020/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 4 Desember 2014, yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula para tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Banding tersebut, Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk selaku pihak yang dikalahkan belum diketahui apakah mengajukan Kasasi atau tidak mengajukan kasasi atas putusan tersebut ke Mahkamah Agung Republik Indonesia;

Bahwa Dalam perkara antara Hary Rijanto dan Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk tersebut diatas terdapat fakta hukum bahwa Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk (Ahli Waris Enan Bin Gatong) telah sepakat untuk melepaskan hak atas tanah hak milik adat seluas + 6300 M2 (enam ribu tiga ratus meter persegi) sebagaimana Kohir C. 659, Persil 52.D.III kepada Hary Rijanto melalui Akta Pengikatan Untuk Jual Beli No. 81 serta Akta Kuasa No. 82 yang keduanya dibuat dihadapan Notaris Ny. Hj. Julia Chairani Rachman dan fakta hukum ini juga telah dikukuhkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta. Hal ini secara hukum berarti Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk (ahli Waris Enan Bin Gatong) saat ini tidak mempunyai hak lagi sebagai pemilik atau orang yang berhak atas sebidang tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III seluas + 6300 M2, karena Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk (ahli Waris Enan Bin Gatong) selaku pemilik tanah tersebut telah mengalihkan hak kepemilikan tanah tersebut kepada Hary Rijanto melalui cara jual beli atau setidak-tidaknya status kepemilikan tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III seluas + 6300 M2 yang menjadi milik H. Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk (ahli Waris Enan Bin Gatong) berada dalam status quo (sedang sengketa). Hal ini juga berakibat H. Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk (ahli Waris Enan Bin Gatong) tidak dapat bertindak sebagai orang yang berhak (mengklaim) atas kepemilikan tanah tersebut sementara waktu sampai ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 20/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar tanggal 4 Desember 2014 ;

Berdasarkan Fakta Hukum tersebut diatas serta melihat obyek perkara yang sama antara perkara a quo dengan perkara Hary Rijanto melawan Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk, yaitu tentang sebidang tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III seluas + 6300 M2 atas nama Enan Bin Gatong, jelas bahwa

Halaman 19 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sampai dengan saat ini secara hukum tidak dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atau tidak dapat bertindak secara hukum sebagai pemilik sebidang tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III + 6300 M2 dalam Gugatan Penggugat, karena dalam perkara perdata Nomor: 20/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Bar Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk, telah terbukti mengalihkan hak atas tanah tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III + 6300 M2 kepada Hary Rijanto melalui Pengikatan Jual Beli, Sehingga secara hukum berakibat Ali Effendi Bin Enan Gatong, dkk (ahli Waris Enan Bin Gatong) saat ini bukan lagi pemilik yang sah atas tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III + 6300 M2 dan tidak mempunyai Legal Standing (kedudukan hukum) atau bukan orang yang berhak untuk mengajukan Gugatan terkait sebidang tanah hak milik adat Girik/Kohir C. 659, Persil 52.D.III + 6300 M2 sampai ada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap membuktikan sebaliknya.

2. Bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat juga dapat dikategorikan sebagai pihak/orang yang sudah tidak mempunyai hak lagi untuk menuntut (persona standi in judicio) kepemilikan sebidang tanah seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) yang telah bersertifikat sejak tahun 1979 di Pengadilan. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mengatur ketentuan sebagai berikut:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Berdasarkan Fakta Hukum yang ada, keberadaan tanah seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang

Halaman 20 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, telah Terbit secara sah atas hak yang diperoleh dengan itikad baik sejak 18 Juni 1979 sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 256 atas nama SALEH BASARAH kemudian kepemilikannya (masih dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 256) beralih dengan itikad baik kepada Ayah Tergugat I (Tuan Drs. Irving Sutrya Ubhakti ) pada tanggal 17 Februari 1982 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor: 10/1984 yang dibuat dihadapan Soeleman Ardjasasmita, SH., Notaris di Jakarta dan selanjutnya melalui hibah yang berdasarkan itikad baik, Tuan Drs. Irving Sutrya Ubhakti mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat I pada tanggal 27 Oktober 2005 sesuai Akta Hibah Nomor: 1042/2005 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Henggawati, SH, sehingga pada tahun 2006 terbitlah Sertifikat Hak Milik No.: 02382 dengan NIB: 09.03.08.04.00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/1978 tanggal 6 November 1978 atas nama Tergugat I sebagai surat tanda bukti hak atas sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 01/006, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

Berdasarkan hal tersebut diatas jelas terbukti bahwa 5 (lima) tahun sejak sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat bersertifikat sejak tahun 1979 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 256 atas nama Saleh Basarah), yaitu + pada tahun 1984 Penggugat telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut, Penggugat baru mengajukan Gugatan ke pengadilan setelah 38 (tiga puluh delapan ) tahun sejak tanah milik Tergugat I terbit sertifikatnya. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Penggugat haruslah dinyatakan sebagai pihak yang tidak dapat menuntut hak- nya lagi atas tanah milik Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik No.: 02382 (persona standi in judicio).

Halaman 21 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan 2 (dua) alasan dalam eksepsi yang telah dijelaskan diatas, dapat disimpulkan bahwa Penggugat tidak mempunyai legal standing atau bukan orang yang berhak untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, maka secara hukum mengakibatkan Gugatan PENGUGAT cacat formil dan dapat dinyatakan tidak dapat diterima (niet-ontvankelijke verklaard).

### C. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK ;

Bahwa Gugatan yang diajukan Penggugat kurang pihak atau tidak lengkap, masih ada orang/pihak yang mesti ikut bertindak sebagai Tergugat (plurium litis consortium).

Bahwa prisnip umum atau ketentuan umum yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik pihak ketiga sebagai Tergugat, apabila tanah yang disengketakan diperoleh tergugat dari pihak ketiga.

Berdasarkan Fakta Hukum, Tergugat I adalah pihak yang beritikad baik sebagai pihak yang menerima hibah hak atas sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T 1 No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo. Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, yang dihibahkan dari Ayah Tergugat I, yaitu Tuan Drs Irving Sutrya Ubhakti sesuai Akta Hibah Nomor: 1042/2005 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Henggawati, SH tanggal 27 Oktober 2005, dijelaskan lagi Ayah Tergugat I memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan jual beli dengan pemilik tanah sebelumnya yaitu Tuan Saleh Basarah sebagaimana Akta Jual Beli Nomor: 10/1984 yang dibuat dihadapan Soeleman Ardjasmita, SH., Notaris di Jakarta tanggal 17 Februari 1982 sedangkan Tuan Saleh Basarah memperoleh hak atas tanah tersebut dengan itikad baik berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Mei 1978 No. SK.152/HGB/ DA/78. Selain itu, dalam gugatannya Penggugat juga mendalilkan Kementrian Pertanahan Republik Indonesia (Departemen HANKAM) sebagai pihak yang punya peranan terkait kepemilikan sebidang tanah yang disengketakan dalam gugatan a quo.;

Berdasarkan penjelasan diatas tentang asal perolehan hak atas tanah yang disengketakan Penggugat dalam perkara a quo, jelas terlihat bahwa masih ada pihak-pihak yang erat kaitannya dalam perkara a quo yang tidak ditarik sebagai pihak oleh Penggugat untuk melengkapi formalitas gugatan Penggugat, yaitu Tuan Tuan Drs. Irving Sutrya Ubhakti, Tuan Saleh Basarah, Menteri Dalam

Halaman 22 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri (Direktur Jenderal Agraria), Kementerian Pertahanan Republik Indonesia (Departemen HANKAM) dan atau Notaris-Notaris yang membuat Akta-Akta pengalihan Hak atas tanah sengeakta tersebut. Oleh karena masih adanya pihak yang tidak atau kurang ditarik oleh PENGUGAT sebagai TERGUGAT dalam Gugatan-nya, maka secara hukum mengakibatkan Gugatan PENGUGAT cacat formil dan dapat dinyatakan tidak dapat diterima (niet- ontvankelijke verklaard).

### D. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS/KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Gugatan yang diajukan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk), karena Petitum Gugatan Penggugat tidak Jelas dan terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum.

Bahwa dalam Gugatan Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan bahwa surat Gugatannya perihal Perbuatan melanggar Hukum, namun dalam 7 (tujuh) poin Petitum Gugatan, Penggugat hanya menuntut Tergugat I yang melakukan perbuatan melanggar hukum sedangkan Tergugat II tidak dituntut oleh Penggugat telah melakukan Perbuatan melanggar Hukum.

Dalam petitum gugatan Penggugat meminta :

- Memerintahkan kepada Tergugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo, has 550 M2 atas nama Tergugat I yang terdaftar di BUKU TANAH KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT;

Sedangkan tidak satupun dalam petitum gugatan Penggugat yang meminta/menuntut Tergugat II melakukan perbuatan melanggar hukum. Bagaimana Tergugat dapat diperintahkan untuk melakukan perbuatan dalam suatu petitum sedangkan tidak ada petitum yang menyatakan Tergugat tersebut telah melanggar hukum.

Perbedaan Posita dan Petitum dalam Gugatan Penggugat dapat dilihat dalam posita Gugatan Penggugat No. 9, Penggugat meminta kepada Majelis Hakim perkara a quo untuk memerintahkan Tergugat II cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat untuk melakukan pengukuran batas-batas, luas dan lokasi bidang tanah yang menjadi obyek Sertifikat Hak Milik Nomor: 2382/Joglo, Luas: 550 M2 atas nama Tergugat I cq. Zito Mulyabudhi, NAMUN dalam Petitumnya Penggugat Tidak menuntut hal tersebut, sehingga menurut hukum telah terjadi kontradiksi antara posita dengan Petitum Penggugat yang dapat menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi Kabur atau tidak jelas.

Kontradiksi posita dengan Petitum dalam gugatan Penggugat juga dapat ditemukan di dalam Petitum (permintaan) gugatan yang menuntut agar Tergugat I

Halaman 23 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (Petitum No. 6). Namun di dalam Posita gugatannya No. 9, Penggugat tidak menjelaskan secara detail perbuatan melanggar hukum mana yang telah dilakukan oleh Tergugat. Disamping itu, di dalam Posita gugatannya hanya menceritakan kronologis tanah hak milik adat Girik C. 659, Persil 52.D. tanpa menguraikan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan Tergugat I dan II terhadap terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat. Selain itu di dalam Petitum (permintaan) gugatan, Penggugat tidak mendalilkan kerugian apa yang diderita Penggugat akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Tergugat I. Sehingga antara Posita dan Petitum gugatan yang dibuat oleh Penggugat tidak benar secara hukum acara/tertib beracara karena hal-hal yang diminta di dalam Petitum tidak boleh lebih dari apa yang telah dikemukakan di dalam Posita.

Padahal dalam kaidah perbuatan melawan hukum, unsur adanya kerugian ini merupakan unsur yang esensial yang harus ada untuk menentukan adanya suatu perbuatan melawan hukum tersebut. Maka secara formal, jelas gugatan Penggugat menjadi rancu dan atau kabur. Sebab untuk menentukan keberhasilan tuntutan Penggugat tentunya harus dinilai apakah benar Tergugat telah melakukan suatu perbuatan tertentu yang merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat dan atau sebaliknya apakah perbuatan tersebut memang benar telah sesuai kewajiban hukum yang harus dilakukannya. Oleh karenanya manakala hal-hal tersebut tidak diuraikan dalam Posita namun malahan tiba-tiba dituntut dalam petitum. Tentunya dalam format gugatan Penggugat telah terjadi suatu perbedaan antara Posita dan Petitum. Menurut Darwan Prinst, S.H., dalam bukunya Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Cetakan Ketiga Revisi, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, halaman 173, yang dimaksud Posita dan Petitum berbeda dalam Eksepsi Tergugat adalah ada hal-hal yang dimintakan dalam Petitum padahal sebelumnya hal-hal itu tidak pernah disinggung dalam Posita gugatan, sehingga konsekuensinya dari adanya Posita dan Petitum yang berbeda adalah gugatan tidak dapat diterima. Demikian pula Mahkamah Agung RI dalam berbagai Putusannya telah menjatuhkan putusan bahwa gugatan harus dinyatakan kabur dan tidak jelas manakala ada perbedaan antara Posita dan Petitum.

Berdasarkan alasan-alasan Eksepsi Tergugat I diatas, maka dapat disimpulkan bahwa secara hukum Gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil dan akibat hukum-nya Gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 24 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. DALAM POKOK PERKARA.

### A. DALAM KONVENSI.

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat dalam jawaban ini;
2. Bahwa apa yang disampaikan Penggugat dalam pokok permasalahan gugatannya adalah tidak benar, karena sudah sangat jelas posisi letak sebidang tanah milik Tergugat I seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Zito Mulyabudhi (Tergugat I) dengan NIB: 09.03.08.04.00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/1978 tanggal 6 November 1978 letaknya BUKAN diatas sebidang tanah milik Adat Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III luas: + 6.790 M2 (enam ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) milik Penggugat. Tidak ada permasalahan/sengketa tumpang tindih antara sebidang tanah milik Tergugat I dengan sebidang tanah milik Penggugat tersebut;
3. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 1 Posita Gugatannya. Bukti-Bukti yang disampaikan dalam angka (1) sampai dengan angka (28) dalam halaman 4 sampai dengan halaman 7 Gugatannya sama sekali tidak ada kaitannya atau setidaknya-tidaknya tidak dapat membuktikan bahwa sebidang tanah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 adalah milik Penggugat berdasarkan Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III;

Penggugat sangat terobsesi dengan bukti-bukti tersebut tanpa meneliti dengan jelas substansi bukti-bukti tersebut. Dalam bukti-bukti tersebut tidak ada satupun bukti yang menunjukkan bahwa Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atau setidaknya-tidaknya bukti yang menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 berada diatas tanah Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III;
4. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 2 halaman 7 Gugatannya. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Mei 1978 No. SK.152/HGB/ DA/78 beserta lampirannya, Persil Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 4.057 M2 (empat ribu koma lima puluh tujuh meter

Halaman 25 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) telah dibebaskan oleh Departemen HANKAM dan atau dibebaskan oleh PT. Copylas Indonesia sehingga menjadi tanah yang langsung dikuasai negara berdasarkan Akta Pelepasan Hak tanggal 6 Desember 1972 Nomor: 74/JB/HK/73 dengan nama bekas pemilik adalah Asnawi qq Enan Bin Gatong;

5. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 3 halaman 7 dan 8 Gugatannya. Bahwa tanpa mengurangi rasa hormat Tergugat I atas Fakta Hukum yang terdapat dalam persidangan Perkara Perdata Nomor: 498/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Bar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Tergugat I menilai Fakta-Fakta hukum tersebut tidak ada relevansinya dengan kepemilikan sebidang tanah milik Tergugat I diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382. Tidak ada satupun dari bukti-bukti (3 surat Sekjen Departemen HANKAM) tersebut menunjukkan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 berada diatas Persil Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 milik Enan Bin Gatong;

Bahwa wajar saja Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 milik Enan Bin Gatong belum atau tidak terdapat di Buku Induk BTB Departemen HANKAM, karena Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III yang dibebaskan oleh Departemen HANKAM atau PT. Copylas Indonesia adalah seluas seluas 4.057 M2 berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Mei 1978 No. SK.152/HGB/ DA/78 beserta lampirannya. Selain itu memang benar Departemen HANKAM selama ini tidak pernah membeli Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 milik Enan Bin Gatong, melainkan Departemen HANKAM membebaskan tanah diatas Persil Girik C No.: 659 Persil 52 D.III seluas 4.057 M2 melalui Akta Pelepasan Hak sebagaimana terlampir dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 1 Mei 1978 No. SK.152/HGB/ DA/78;

- 6 Bahwa Tergugat I membenarkan dalil Penggugat No. 4 halaman 9 Gugatannya, yang menyatakan Teigugat I telah membuat Laporan Polisi kepada Penggugat di Polda Metro Jaya sesuai Laporan Polisi Nomor: LP/2133/V/2016/PMJ/Ditreskrim tanggal 3 Mei 2016 dan saat ini status Penggugat telah menjadi tersangka karena diduga melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 Ke 4e KUHP terhadap sebidang tanah milik Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I BUKAN diatas sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 milik Enan Bin Gatong Girik sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatannya;

Halaman 26 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 5 halaman 9 Gugatannya. Tidak pernah ada Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap yang memutuskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I berada atau setidaknya-tidaknya masuk dalam bahagian sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 milik Enan Bin Gatong sebagaimana surat bukti yang diuraikan Penggugat dalam Posita Gugatannya dalam Poin No. 1 angka (1) sampai dengan angka (31);
- 8 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 6 halaman 9 dan 10 Gugatannya. Tergugat I adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 550 M2 berdasarkan Sertifikat Hak milik Nomor: 02382. Kepemilikan tanah Tergugat I berdasarkan sertifikat dilindungi oleh negara, karena Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- 9 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 7 halaman 10 Gugatannya. Penetapan Tersangka kepada Penggugat yang dilakukan oleh Polda Metro Jaya karena Penggugat diduga melakukan tindak Pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP dan atau Pasal 385 Ke 4e KUHP adalah beralasan hukum, karena proses penetapan Tersangka yang dilakukan oleh Penyidik Polda Metro Jaya terhadap Penggugat sudah sesuai dengan tahapan proses penyidikan yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Sebaliknya, apabila Penggugat menolak atau keberatan dan hendak menyatakan bahwa proses penetapan Tersangka terhadap diri Penggugat tidak beralasan menurut hukum, maka seyogyanya menurut hukum Penggugat dapat mengajukan upaya hukum Pra Peradilan atas penetapan Tersangka terhadap diri Penggugat tersebut, bukan dengan menggiring penyelesaian perkara Pidana untuk masuk kedalam Perkara Perdata dan bertujuan untuk menunda proses perkara pidana, ini adalah alasan klise yang biasa digunakan tersangka untuk menunda-nunda proses perkaranya;
10. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 8 halaman 10 dan 11 Gugatannya. Tergugat I tidak pernah mendalilkan "Pemilik sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di sebagian bidang tanah Hak Milik Adat Girik C Nomor: 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 yang terletak di Jalan Raya Joglo,

Halaman 27 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2383/Joglo" sebagaimana didalilkan Penggugat dalam dalilnya ini. Sampai dengan saat ini, Tergugat I adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Zito Mulyabudhi (Tergugat I) dengan NIB: 09.03.08.04.00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/1978 tanggal 6 November 1978;

- 11 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 9 halaman 11 Gugatannya. Tergugat I adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Zito Mulyabudhi (Tergugat I) dengan NIB: 09.03.08.04.00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/1978 tanggal 6 November 1978 yang telah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat. Alasan Penggugat yang menyatakan Tergugat I melakukan Perbuatan Melanggar Hukum atas terbitnya Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I adalah alasan yang mengada-ada cenderung memaksa dan tidak beralasan hukum, karena proses penerbitan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 telah diperoleh dengan itikad baik oleh Tergugat I berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
12. Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 9 halaman 11 Gugatannya. Sesuai dengan fakta hukum yang terjadi dalam Laporan Polisi Nomor: LP/2133/V/2016/PMJ/Ditreskrim, tindakan pengukuran batas-batas, luas dan lokasi bidang tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 seluas 550 M2 atas nama Tergugat I telah dilakukan oleh Tergugat II atas permintaan penyidik Polda Metro Jaya pada tanggal 26 Agustus 2016 yang turut disaksikan oleh Tergugat I dan saksi dari Pihak Penggugat. Hasil dari pengukuran tanah tersebut didapat informasi batas-batas bidang tanah adalah tembok, luasnya sebesar 449 m2 dan lokasi bidang tanah terletak di Perkavelingan Departemen Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo.

Halaman 28 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.





Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat. Informasi tersebut sesuai dengan data-data yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I. Tindakan pengukuran yang dilakukan Tergugat II tersebut yang menjadi salah satu pertimbangan Polisi/Penyidik untuk memasang Plang sengketa, Police Line di lokasi tanah milik Tergugat I dan sebagai bahan pertimbangan penetapan status Tersangka terhadap diri Penggugat karena diduga telah melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 167 KUHP dan Pasal 385 KUHP;

- 13 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 10 halaman 12 Gugatannya. Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I adalah bukti yang menyatakan Tergugat I adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah yang tertuang dalam Sertifikat, yaitu yang terletak di Perkavelingan Departemen Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo. Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat seluas 550 M2. Sertifikat milik Tergugat I merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor: 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Penggugat tegaskan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 lokasinya tidak berada diatas sebagian tanah milik Adat Girik C No. 659 Persil 52 D.III;
- 14 Bahwa Tergugat I menolak dalil Penggugat No. 11 halaman 12 Gugatannya. Oleh karena berdasarkan fakta hukum yang ada, obyek bidang tanah seluas 550 M2 milik Tergugat I sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 yang diterbitkan Tergugat II tidak berada diatas sebidang tanah milik Adat Girik C No. 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2. Pernyataan Penggugat yang sesukanya mendalilkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 dinyatakan tidak sah, cacat hukum, tidak berharga dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena lokasinya tidak berada diatas tanah milik Adat Girik C No. 659 Persil 52 D.III seluas 6.790 M2 adalah dalil yang dipaksakan dan tanpa dasar. Sudah jelas bahwa tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa lokdsi tanah milik Tergugat I berada di lokasi tanah Penggugat yang tidak jelas keberadaannya, terlebih lagi tuntutan Penggugat kepada Tergugat II untuk mencoret Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 atas nama Tergugat I di coret dalam buku tanah pada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, tuntutan tersebut telah menyalahi ketentuan perundang-undangan yang berlaku;

- 15 Bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat untuk selebihnya yang tidak secara rinci dan tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dalam jawaban a quo, mohon dianggap telah disangkal dan ditolak kebenarannya.

## B. DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi kemukakan dalam Konvensi mohon dianggap termasuk pula dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa sejak tahun 2006 Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 dengan NIB: 09.03.08.04.00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/ 1978 tanggal 6 November 1978 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat (Tergugat II Konvensi);
3. Bahwa adapun dasar Penggugat Rekonvensi dapat memperoleh hak milik atas tanah tersebut adalah melalui hibah yang dilakukan oleh orang tua (Ayah) Penggugat Rekonvensi, yaitu Tuan Drs. Irving Sutrya Ubhakti kepada Penggugat Rekonvensi pada tanggal 27 Oktober 2005 sesuai Akta Hibah Nomor: 1042/2005 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Henggawati, SH;
4. Bahwa kepemilikan sebidang tanah tersebut telah dimiliki dengan itikad baik oleh orang tua (Ayah) Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1985 berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 256. Dimana Ayah Penggugat Rekonvensi memperoleh hak atas sebidang tanah tersebut dengan cara membeli dari pemilik sebelumnya, yaitu Tuan Saleh Basarah pada tanggal 17 Februari 1982 sesuai Akta Jual Beli Nomor: 10/1984 yang dibuat dihadapan Soeleman Ardjasmita, SH., Notaris di Jakarta;
5. Bahwa dasar pendaftaran pertama yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.: 256 atas nama Saleh Basarah, ditemukan informasi bahwa Sertifikat tersebut dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat pada tanggal 18 Juni 1979, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri

Halaman 30 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 1 Mei 1978 No. SK.152/HGB/ DA/78 dengan penunjuk: Tanah Negara, bekas Milik Adat/Kav. Blok Ti No 23;

- 6 Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah yang sah dan beritikad baik telah melakukan kewajibannya untuk merawat tanah tersebut dan membayar pajak bumi dan bangunan atas kepemilikan tanah tersebut sejak dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi;
- 7 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas jelas tidak terbantahkan Penggugat Rekonvensi adalah pihak yang beritikad baik sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 550 M2 yang terletak di daerah Perkavelingan Dep Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 yang diakui oleh negara (Badan Pertanahan Nasional) dan dilindungi oleh hukum apabila ada hak Penggugat Rekonvensi yang dilanggar diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut;
- 8 Bahwa pada tahun 2015 Penggugat Rekonvensi menemukan fakta bahwa diatas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 milik Penggugat Rekonvensi telah berdiri 2 (dua) buah bangunan yang digunakan sebagai tempat usaha mebel (furniture) oleh 2 (dua) pihak, yaitu Usaha Dagang (UD) Semua Jadi dan Perusahaan Dagang (PD) Mekar Jaya. Setelah Penggugat Rekonvensi mencari informasi, Tergugat I menemukan fakta bahwa ternyata pihak-pihak yang mendirikan bangunan dan yang melakukan usaha diatas tanah Tergugat I tersebut adalah pihak penyewa yang menyewa tanah tersebut dari Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi;
9. Bahwa ternyata tanah milik Penggugat Rekonvensi tersebut telah disewakan oleh Tergugat Rekonvensi kepada pihak-pihak yang menggunakan tanah tersebut sejak tahun 2006. Dirmana Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2006 menerima tarif sewa sebesar Rp. 5.500.000,- (lima juta lima ratus ribu rupiah) setiap tahun dari setiap pihak yang menyewa diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi, sehingga seharusnya Tergugat Rekonvensi menerima uang sewa sebesar Rp. 11.000.000,- (Sebelas juta rupiah) [ 2 x 5.500.000] setiap tahunnya dari 2 (dua) pihak yang membuka usaha diatas tanah Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mendapatkan total uang sewa sebesar Rp. 121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah) selama + 11 (sebelas)

Halaman 31 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun yang diperhitungkan sejak tahun 2006 sampai dengan 2017 (gugatan diajukan) [11 x 11.000.000];

- 10 Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut diatas, Penggugat Rekonvensi telah memperingati/menegor (men-somasi) Tergugat Rekonvensi sebanyak 2 (dua) kali agar mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada Penggugat Rekonvensi dengan menyerahkan tanah yang disewakan Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi dalam keadaan baik dan kosong tanpa beban apapun, namun 2 (dua) somasi yang dikirimkan Penggugat Rekonvensi tersebut tidak dilaksanakan oleh Tergugat Rekonvensi;
- 11 Bahwa pada tahun 2016, selain tetap menyewakan tanah milik Penggugat kepada pihak lain, Tergugat Rekonvensi juga telah mendirikan pondasi bangunan semi permanen diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi. Akibat perbuatan-perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak memiliki itikad baik dan merugikan Penggugat Rekonvensi, akhirnya Penggugat Rekonvensi kembali mengirimkan somasi kepada Tergugat Rekonvensi untuk meminta pertanggungjawaban atas perbuatannya sebagaimana diminta Penggugat Rekonvensi dalam somasi-somasi sebelumnya, namun Tergugat Rekonvensi tetap tidak mempunyai itikad baik untuk melaksanakan somasi-somasi dari Penggugat Rekonvensi tersebut;
12. Bahwa akibat perbuatan pidana yang dilakukan Tergugat Rekonvensi terhadap tanah milik Penggugat Rekonvensi, pada tanggal 3 Mei 2016 Penggugat Rekonvensi membuat Laporan Polisi Nomor: LP/2133/V/2016/PMJ/Ditreskrimum terhadap Tergugat Rekonvensi karena diduga melakukan tindak pidana sebagaimana dimaksud Pasal 167 KUHP dan Pasal 385 KUHP, yang saat ini Laporan Polisi tersebut sedang dalam tahap penyidikan dan penyidik telah menetapkan status Tergugat Rekonvensi sebagai Tersangka dalam Laporan Polisi tersebut;
13. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang tanpa hak menyewakan tanah milik Penggugat Rekonvensi serta mendirikan pondasi bangunan semi permanen diatas tanah Penggugat Rekonvensi adalah perbuatan melanggar hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara dan telah membawa kerugian yang nyata kepada Penggugat Rekonvensi, yaitu tidak dapat dikuasainya tanah tersebut oleh Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik tanah. Sehingga atas peristiwa tersebut, menurut hukum Penggugat Rekonvensi mempunyai hak yang dilindungi undang-undang untuk menuntut Tergugat Rekonvensi secara perdata kerana telah melanggar hak Penggugat

Halaman 32 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi dan menimbulkan kerugian materiil bagi diri Penggugat Rekonvensi. Oleh karenanya, secara hukum Tergugat Rekonvensi sepatutnya dapat dibebani pertanggungjawaban secara hukum (perdata) untuk membongkar bangunan-bangunan yang ada diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi dan menyerahkan tanah seluas 550 M2 kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut dalam keadaan baik kosong dan tanpa beban apapun serta membayar kerugian kepada Penggugat Rekonvensi atas biaya sewa yang selama ini diperoleh dan dinikmati Tergugat Rekonvensi dari hasil sewa tanah milik Penggugat Rekonvensi selama + 11 (sebelas) tahun, yaitu sebesar Rp. 121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah);

14. Bahwa menurut pasal 606a RV mengatur sepanjang suatu keputusan hukum mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terdakwa tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim dan uang tersebut dinamakan uang paksa. Berdasarkan ketentuan ini, sudah sepatutnya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar sejumlah uang sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi tidak memenuhi atau tidak melaksanakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap atas Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi dalam perkara a quo;

Maka, berdasarkan hal-hal serta alasan-alasan tersebut di atas, dengan hormat Tergugat I dalam Konvensi/Penggugat dalam Rekonvensi Memohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI.**

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijkverklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

## **DALAM POKOK PERKARA.**

## **DALAM KONVENSI.**

1. Menerima dan mengabulkan seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Tergugat I;

Halaman 33 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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

2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

### DALAM REKONVENSI.

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 550 M2 (lima ratus limapuluh meter persegi) yang terletak di daerah Perkavelingan Departemen Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 06/002, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 dengan NIB: 09.03.08.04. 00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/1978 tanggal 6 November 1978;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyewakan dan mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan dan mengosongkan tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 yang disewakan dan didirikan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi serta selanjutnya menyerahkan tanah tersebut segera dalam keadaan baik, kosong tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi atas keuntungan hasil sewa-menyewa tanah diatas tanah yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 sebesar Rp. 121.000.000,- (seratus dua puluh satu juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap harinya setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara dalam keadaan baik dan kosong setelah adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya perkara;

Halaman 34 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau

Dalam hal Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya (ex aequo et bono).

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Nopember 2017, Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt. yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonvensi :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan rekonvensi Penggugat dalam Rekonvensi untuk sebagian.
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 550 M2 (lima ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di daerah Perkavelingan Departemen Hankam Blok T.I No. 23, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kebon Jeruk (Sekarang Kecamatan Kembangan), Jakarta Barat atau dikenal dengan nama Jalan Raya Joglo, RT/RW: 01/006, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 dengan NIB: 09.03.08.04. 00555 dan Surat Ukur No. 240/2265/ 1978 tanggal 6 November 1978;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menyewakan dan mendirikan bangunan diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membongkar segala bangunan dan mengosongkan tanah diatas Sertifikat Hak Milik Nomor: 02382 yang disewakan dan didirikan bangunan oleh Tergugat Rekonvensi serta selanjutnya menyerahkan tanah tersebut segera dalam keadaan baik, kosong tanpa dibebani sesuatu hak apapun juga kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Kompensi yang lain dan selebihnya ;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah)

Halaman 35 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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

untuk setiap harinya setiap keterlambatan Tergugat Rekonvensi mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara dalam keadaan baik dan kosong setelah adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi /Penggugat dalam konpensi untuk membayar biaya yang timbul perkara ini yang jumlahnya sebesar Rp.1.516.000,- (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) :

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 171/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT jo Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMOKO, S.H.,M.H., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa pada tanggal 30 Nopember 2017, Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Nopember 2017, Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 26 Pebruari 2018, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Pebruari 2018 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding tertanggal 5 Pebruari 2018 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Pebruari 2018, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 26 Pebruari 2018, dan kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 12 Pebruari 2018 ;

Menimbang, bahwa kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 April 2018 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 9 April 2018, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 17 April 2018 ;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang

Halaman 36 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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

ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, tanggal 17 April 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Kuasa Hukum Terbanding I semula Tergugat I Kompensi/Penggugat Rekonpensi telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, tanggal 26 Pebruari 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa kepada Terbanding II semula Tergugat II telah diberitahukan untuk membaca dan mempelajari berkas perkara (inzage) melalui Jurusita Pengganti yang ditunjuk oleh Panitera atas perintah Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, tanggal 12 Pebruari 2018 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari kerja berturut-turut terhitung mulai tanggal tersebut di atas;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut cara-cara yang ditentukan pasal 7 UU No. 20 tahun 1947, sehingga telah memenuhi syarat formal yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Judex Factie telah salah menerapkan hukum yang dalam pertimbangan hukum Judex Factie menolak gugatan Pembanding (Penggugat);
- Judec Factie telah salah menerapkan hukum bahwa karena sama sekali tidak mempertimbangkan bahwa semua Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang menunjukkan asal Persil PERKAVLINGAN HANKAM dibatalkan dan dinyatakan tidak sah berdasarkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 141/G/2007/PTUN.JKT tanggal 26 Maret 2008 jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 115/B/2008/PT.TUN.JKT tanggal 28 Oktober 2008 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 110K/TUN/2009 tanggal 09 Desember 2010;

Halaman 37 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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

Oleh karena Sertifikat Hak Milik No. 2382/Joglo luas : 550 M2 atas nama ZITO MULYABUDHI tersebut, asal Persil Perkavlingan HANKAM maka seharusnya Tergugat II tidak menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2382/Joglo, luas 550 m2, atas nama ZITO MULYABUDHI oleh karena asal Persil Sertifikat tersebut dari bidang tanah Perkavlingan Dep. Hankam;

- Judex Factie a quo dalam pertimbangan hukumnya berpendapat bahwa Terbanding memperoleh Ha katas tanah tersebut dari Tuan SALEH BASARAH dengan itikad baik berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 01 Mei 1978 Nomor : SK.152/HGB/DA/78;

- Selanjutnya berdasarkan alasan-alasan hukum diatas, perkenankan kehadiran Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan memutus dengan diktum menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 Nopember 2017, Nomor 141/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt. serta mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding **menyatakan sependapat** dengan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dikarenakan Putusan dimaksud telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum dan hukum acara yang berlaku dan berkeadilan serta berdasarkan kepada fakta-fakta dan bukti-bukti yang terungkap dalam persidangan, oleh karenanya, Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut sudah tepat dan benar.
- Bahwa Terbanding **“sangat keberatan dan menolak dengan tegas”** seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pembanding di dalam Memori Banding-nya, kecuali terhadap hal-hal yang secara terang dan tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding.
- Bahwa Terbanding menolak dengan tegas dalil-dalil Pembanding pada huruf A (Obyek Sengketa) dan huruf B (Duduk Perkara) pada halaman 4 – 26 Memori Bandingnya dikarenakan TIDAK DIDASARKAN PADA FAKTA DAN BUKTI HUKUM DI PERSIDANGAN SERTA PENUH DENGAN PENYESATAN.

Halaman 38 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan seluruh uraian di atas, **SENYATANYA** Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam mengadili dan memutus perkara *a quo* tidak salah menerapkan hukum, akan tetapi sebaliknya telah memberikan pertimbangan hukum secara benar dan tepat sesuai hukum dan hukum acara yang berlaku serta didasarkan pada bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan dengan demikian, Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat *a quo* sudah benar dan tepat, sehingga harus dikuatkan, dan karenanya alasan-alasan keberatan Pembanding dalam Memori Banding-nya tidak berdasar dan beralasan hukum, sehingga harus ditolak untuk seluruhnya.
- Selanjutnya berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, Terbanding dengan hormat **MOHON** kiranya Yang Terhormat Bapak Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta cq. Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memberikan Putusan Menolak permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat/Tergugat Rekonpensi tersebut serta menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 141/PDT.G/2017/ PN.JKT.BRT., tanggal 20 November 2017.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara dan salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 141/PDT.G/2017/ PN.JKT.BRT., tanggal 20 November 2017. Memori banding dari Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi serta Kontra Memori Banding dari Terbanding I semula Tergugat I Konpensi/Penggugat Rekonpensi, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan majelis hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara aquo di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 141/PDT.G/2017/ PN.JKT.BRT., tanggal 20 November 2017., dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi dalam kedua tingkat pengadilan berada dipihak yang kalah, maka Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi harus dihukum

Halaman 39 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan ;

Mengingat Undang-Undang No : 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang No: 48 Tahun 2009 jo Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 serta pasal-pasal dari Perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 November 2017 Nomor : 141/PDT.G/2017/PN.JKT.BRT., yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya perkara untuk dua tingkat pengadilan, dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp. 150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Selasa** tanggal **23 Oktober 2018** oleh kami : **JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.**, dan **I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Anggota Majelis Hakim, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tertanggal 30 Agustus 2018 Nomor : 464/Pen/Pdt/2018/PT.DKI ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **25 Oktober 2018** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, serta dihadiri oleh **SUMIR, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS HAKIM,

**DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H., JOHANES SUHADI, S.H.,M.H.,**

**I NYOMAN ADI JULIASA, S.H.,M.H.,**

Halaman 40 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/PT.DKI.



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

PANITERA PENGGANTI,

**SUMIR, S.H.,M.H.,**

Rincian Biaya Banding :

- |    |                   |   |               |
|----|-------------------|---|---------------|
| 1. | Biaya Meterai     | : | Rp. 6.000,-   |
| 2. | Biaya Redaksi     | : | Rp. 5.000,-   |
| 3. | Biaya Pemberkasan | : | Rp. 139.000,- |

-----  
Jumlah Rp. 150.000,-

**(seratus lima puluh ribu rupiah)**

Halaman 41 dari 41 halaman put nomor 464/Pdt/2018/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)