



P U T U S A N

Nomor : 26/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL R.I cq KANTOR WILAYAH
BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI, PROPINSI DKI JAKARTA cq
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT,
PROPINSI DKI JAKARTA,**

beralamat kantor di Jalan Selaparang Blok B- 15, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini dikuasakan kepada : NUR IHWAN, S.H., TRI PAMBUDI HARTA, S.SiT., NURHAYATUN NUFUS, S.H., SYARIFUDDIN, S.H., SUWARTO, S.H., YAYAN, S.H., SAMSI FITRIYANI, S.H., IWAN RIDWAN., memilih alamat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.2748 Leg.Srt.Kuasa PN.Jkt.Pst, tanggal 2 Nopember 2015., untuk selanjutnya disebut sebagai :

PEMBANDING semula **TERGUGAT ;**

L A W A N

RADINKA ARIAPANDITYA DJAN,

Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pondok Karya D/16 RT.003 RW.004, Pela Mampang, Mampang Prapatan, Jakarta, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : HUMPHREY R JEMAT, S.H, LL.M., ADHIKA WISHNU PRABOWO,S.H., JUSBY EKO PRATJOJO, S.H., DWI DAROJATUN PATRA SUWITO, S.H dan RIDWAN AHMAD YUDHABAKTI, S.H., Para Advokat pada Kantor Hukum GANI D JEMAT & PARTNERS, ADVOCATES / SOLICITORS, beralamat kantor di Plaza Gani Djemaat Lt.8, Jalan Imam Bonjol No.76-78, Jakarta 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2015., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.1572/Leg.Srt.Kuasa/PN.Jkt.Pst, tanggal 14 Juli 2015., untuk

Hal - 1 - dari 29 hal, Put.No.26/PDT/2017/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai ;

TERBANDING

semula

PENGUGAT ;

1. **DINAS PERUMAHAN DAN GEDUNG PEMERINTAH DAERAH DKI JAKARTA.,**

beralamat di Komplek Dinas-dinas Teknis Jatibaru, Jalan Taman Jatibaru No.1, Jakarta 10150., dalam hal ini menugaskan : ANI SURYANI, S.H., LEDY NATALIA, S.H, M.Sc., JANI MANAN MALAU, S.H., HENDRY SUGANDI, S,H, M.M., ARIE FERNANDO., berdasarkan surat tugas No.3996/-082.74, tanggal 6 Oktober 2015., untuk selanjutnya disebut sebagai ,

TURUT TERBANDING II semula **TURUT TERGUGAT-I;**

2. **SIE SWAN HWIE,**

bertempat tinggal di Jalan Padang Nomor 13, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya : MUHAMMAD JAMSIK, S.H., KRISTINA YULIANI, S.H, LL.M., RIEKE SAVITRI, S.H., SIGIT NURHADI NUGRAHA, S.H., M.H., IRZAN KRISTIAN, S.H., KAHLIL R ZEN, S.H, SE, M.Sc., RADEN UMAR FAARIS PERMADI, S.H., LORENSIA PERANGIN-ANGIN, S.H., AGHNESIA DORINA REBECCA, S.H., I PUTU EDWIN WIBISANA KARTIKA, S.H., Para Advokat dan Asisten Advokat yang tergabung pada Kantor Hukum "SAP ADVOCATES" berkantor di Grand Slipi Tower Lantai.9-Suite H & I, Jalan Let.Jend S Parman Kav.22-24, Jakarta Barat 11480., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 23 September 2015 yang telah telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.2148/Srt.Kuasa/PN.Jkt.Pst, tanggal 28 September 2015., untuk selanjutnya disebut sebagai

TURUT TERBANDING II semula **TURUT TERGUGAT II ;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 26/PEN/PDT/2017/PT.DKI., tanggal 17 Januari 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ; ----

Hal. - 2 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 14 Juli 2015, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Juli 2015 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. KEWENANGAN PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT

PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT BERWENANG MEMERIKSA, MEMUTUS SERTA MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa dasar Penggugat mengajukan gugatan perdata Pebuatan Melawan Hukum ("**Gugatan**") ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah karena kedudukan Tergugat yang berada di wilayah Jakarta Pusat, yaitu di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat 10610;
2. Bahwa Pasal 118 ayat (1) *Het Herziene Indonesisch HIR*) telah mengatur secara jelas bahwa suatu gugatan perdata haruslah diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri di daerah hukum siapa Tergugat bertempat tinggal atau diam;
3. Bahwa sejalan dengan ketentuan hukum di atas. Ahli hukum Indonesia, **M. Yahya Harahap, S.H.** dalam bukunya yang berjudul "**Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan**", Penerbit Sinar Grafika, Cetakan Ketiga, tahun 2005 pada halaman 192, turut mengutarakan doktrin hukum tentang suatu kewenangan pengadilan negeri dalam mengadili suatu perkara yang didasarkan pada tempat kedudukan tergugat. Doktrin hukum tersebut adalah sebagai berikut:

" ...Patokan ini digariskan Pasai 118 ayat (1) HIR yang menegaskan :

- yang berwenang mengadilii suatu perkara adaiah PN tempat tinggal Tergugat;
- oleh karena itu, agar gugatan yang diajukan Penggugat tidak melanggar batas kompetensi relatif, gugatan harus diajukan dan dimasukan kepada PN yang berkedudukan di wiiayah atau daerah hukum tempat tinggal Tergugat"

[Cetak tebal oleh Penggugat adalah sebagai penegasan]

4. Berdasarkan uraian fakta dan ketentuan hukum di atas, sangatlah tepat jika Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dinyatakan sebagai pengadilan negeri yang berwenang untuk **memeriksa, memutus dan mengadili perkara a quo sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata yang berlaku**, karena kedudukan Tergugat yang terletak di wilayah Jakarta Pusat, yaitu di Jalan Selaparang Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran,

Hal. - 3 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



Jakarta Pusat 10610;

II. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING) PENGUGAT

5. Bahwa Penggugat telah secara sah menguasai serta menduduki tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Borobudur No. 22, RT009/RW002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat (**"Objek Sengketa"**) sejak tahun 2012. Dasar penguasaan Penggugat atas Objek Sengketa adalah Surat Izin Perumahan (**"SIP"**) yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I kepada Penggugat, yaitu SIP No. TS. 1.03/00002/05.15 tertanggal 23 Mei 2012 (**"SIP Objek Sengketa"**);
6. Bahwa dalam periode penguasaan atas tanah dan bangunan Objek Sengketa, Penggugat menemukan suatu fakta bahwa Objek Sengketa adalah merupakan tanah yang terlantar karena sejak tahun 1964, yaitu tahun diterbitkan sertifikat atas Objek Sengketa hingga 23 Mei 2012, yaitu dimana Penggugat menerima SIP Objek Sengketa dari Turut Tergugat I (kurang lebih selama 48 tahun), tidak ada satupun pihak yang mengakui sebagai pemilik atas Objek Sengketa tersebut;
7. Bahwa berdasarkan fakta yang ditemukan dimana ternyata adalah tanah yang terlantar, maka Penggugat kemudian mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa pada tahun **2013 ("Permohonan Pendaftaran Tanah")** kepada Tergugat;
8. Bahwa terhadap Pemohonan Pendaftaran Tanah Penggugat tersebut. Tergugat telah memberikan tanggapan secara resmi kepada Penggugat, melalui Surat Pemberitahuan Nomor: 1440/3-31.71-200/V/2013, tertanggal 14 Mei 2013 (**"Surat 1440/2013"**), yang pada pokoknya berisi tentang pemberitahuan Tergugat mengenai status Objek Sengketa yang sudah terdaftar;
9. Bahwa pernyataan Tergugat pada Surat 1440/2013, khususnya poin a, yang menyatakan bahwa status Objek Sengketa ternyata telah terdaftar dengan Sertifikat Hak Milik No. 130, 131 dan 132/Menteng, merupakan suatu pernyataan yang sangat keliru karena Tergugat telah mengabaikan fakta-fakta terkait Objek Sengketa, sebagaimana yang Penggugat telah uraikan pada butir 6 di atas. Tindakan Tergugat yang memberikan pernyataan pada Surat 1440/2013 dapat dikategorikan sebagai suatu tindakan kesewenang-wenangan Penguasa yang telah merugikan dan melanggar asas-asas keadilan bagi Penggugat;
10. Bahwa merujuk pada fakta-fakta di atas dan dikaitkan dengan asas-asas keadilan, telah terlihat secara nyata bahwa **Penggugat memiliki**

Hal. - 4 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



hubungan hukum dengan Tergugat (*legal standing*) sehingga

Penggugat

memiliki dasar hukum yang jelas dalam mengajukan Gugatan *a quo*;

III. URAIAN POKOK PERMASALAHAN OBJEK SENGKETA DALAM PERKARA A QUO MERUPAKAN

TERMASUK TANAH YANG TERLANTAR SEBAGAIMANA DIMAKSUD DALAM KETENTUAN PERUNDANG-UNDANGAN ;

11. Bahwa di bawah ini akan kembali Penggugat tegaskan kepada Majelis Hakim Yang Mulia bahwa Objek Sengketa dalam gugatan *a quo* adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Borobudur No.22, RT.009/RW.002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat, yang Penggugat kuasai dan tinggali sejak tahun 2012 berdasarkan SIP yang diterbitkan oleh Turut Tergugat-I;
12. Bahwa kemudian, berdasarkan dalil-dalil yang Penggugat telah sampaikan pada butir 6 di atas. Penggugat menemukan fakta yang tidak terbantahkan bahwa Objek Sengketa yang dikuasai oleh Penggugat ternyata termasuk dalam kategori Tanah Telantar, karena sejak diterbitkannya sertifikat atas Objek Sengketa hingga saat Penggugat mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah, tidak pernah ada pihak yang mengakui atas kepemilikan Objek Sengketa;
13. Pada bagian Penjelasan Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("**UU Pokok Agraria**") telah tercakup definisi yang cukup jelas tentang Tanah Telantar. Adapun kutipan dari Penjelasan Pasal 27 UU Pokok Agraria adalah sebagai berikut:
"Tanah ditelantarkan kalau dengan sengaja tidak dipergunakan sesuai **Dengan keadaannya** atau sifat dan tujuan daripada haknya"
14. Selanjutnya, Pasal 27 UU Pokok Agraria pun telah mengatur mengenai akibat hukum atas tanah yang ditelantarkan oleh pemiliknya, yaitu tanah tersebut akan kembali ke Negara. Berikut kutipan dari Pasal 27 UU Pokok Agraria:
"Hak Miiik hapus bila :
 - a. Tanahnya Jatuh kepada Negara :
 1. Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18;
 2. Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
 3. Karena ditelantarkan;

Hal. - 5 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



4.....”

15. Berdasarkan uraian fakta-fakta dan ketentuan hukum di atas, telah sangat jelas bahwa Objek Sengketa termasuk dalam kategori tanah yang terlantar dan penguasaannya atas tanah tersebut sebenarnya telah kembali kepada Negara;

PENGGUGAT MERUPAKAN PENGHUNI YANG TELAH BERIKTIKAD BAIK

DALAM MEMELIHARA OBJEK SENGKETA SEHINGGA PENGGUGAT BERHAK MENGAJUKAN PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH

16. Bahwa sejak Penggugat menguasai Objek Sengketa pada tahun 2012, Penggugat telah beriktikad baik dalam memelihara Objek Sengketa tersebut, meskipun Penggugat menyadari bahwa Objek Sengketa termasuk kategori Tanah Terlantar. Adapun bentuk iktikad baik Penggugat atas Objek Sengketa, adalah sebagai berikut:

- a. Penggugat telah memenuhi kewajibannya dalam hal pembayaran pajak bumi dan bangunan (“PBB”);
- b. Penggugat dengan rasa tanggung jawab yang besar, telah dengan sukarela melakukan perawatan dan pemeliharaan yang diperlukan selama Penggugat menguasai Objek Sengketa tersebut, meskipun membutuhkan biaya yang tidak sedikit;

17. Bahwa Black’s Law Dictionary, Eight Edition, 2004 West, pages 713 (*Kamus Black Law, pada halaman 713*), telah memberikan definisi tentang frasa “Itikad Baik”, yaitu suatu kehendak manusia yang jujur, setia pada kewajiban atau perikatan, taat pada standar usaha yang wajar, atau adil dalam perdagangan atau bisnis tertentu, atau tidak bermaksud menipu atau memperoleh keuntungan secara tidak adil;

Dengan mengacu pada definisi dari frase “Itikad Baik” di atas, sudah sangat jelas bahwa Penggugat mempunyai itikad baik, karena Penggugat selalu memenuhi kewajiban-kewajiban selaku pihak yang menguasai dan menempati objek sengketa sejak tahun 2012;

18. Bahwa di bawah ini dikutip ketentuan-ketentuan hukum terkait pendaftaran tanah sebagai berikut:

Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah (“PP Pendaftaran Tanah”)

(1) Obyek pendaftaran tanah meliputi:

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha,

Hal. - 6 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



- hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. tanah hak pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. hak milik atas satuan rumah susun;
- e. hak tanggungan;
- f. tanah Negara;

Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UU Pokok Agraria

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. **pendaftaran hak-hak atas tanah** dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Mengacu pada ketentuan-ketentuan hukum di atas, maka harus diartikan bahwa Tanah Telantar kembali menjadi tanah Negara {vide Pasal 27 UU Pokok Agraria}, dan oleh sebab itu terhadapnya dapat diajukan permohonan pendaftaran tanah {vide Pasal 9 ayat (1) huruf f PP Pendaftaran Tanah}, yang mana terhadap pendaftaran tersebut wajib dilakukan oleh Pemerintah demi menjamin kepastian hukum {vide Pasal 19 ayat (1) jo. ayat (2) huruf b UU Pokok Agraria};

- 19. Berdasarkan uraian fakta-fakta di atas, dimana Objek Sengketa merupakan Tanah Telantar dan adanya Iktikad Baik dari Penggugat, maka sangatlah beralasan jika Penggugat berhak mengajukan Permohonan Pendaftaran Tanah kepada Tergugat. Dengan demikian, tidak ada alasan bagi Tergugat untuk menolak Permohonan Pendaftaran Tanah yang diajukan oleh Penggugat, bahkan menurut hukum Tergugat memiliki kewajiban untuk mengabulkan permohonan Penggugat tersebut;

TERGUGAT TELAH MELAKUKAN DAN MEMENUHI UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM KARENA MENOLAK MENERBITKAN PERMOHONAN PENDAFTARAN TANAH YANG TELAH DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

- 20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum, ketentuan hukum dan dirangkaikan dengan perbuatan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, telah membuktikan terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365

Hal. - 7 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut:

"Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"

21. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara di atas, ahli hukum Indonesia yaitu Mariam Darus Badruizaman telah mengemukakan unsur-unsur yang wajib dipenuhi dari suatu perbuatan sehingga dapat dikualifikasikan sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang dikutip dalam buku yang ditulis oleh Rosa Agustina dalam bukunya berjudul "*Perbuatan Melawan Hukum*", halaman 50. Adapun kutipan tersebut adalah sebagai berikut:

"...bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini bersifat positif maupun yang bersifat negative, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
3. Ada kerugian;
4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
5. Ada kesalahan (*schuld*);

(Cetak tebal oleh Penggugat adalah sebagai penegasan)

22. Berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum yang telah diuraikan pada butir 22 di atas. Penggugat akan membuktikan bahwa Tergugat telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, sebagaimana yang akan Penggugat uraikan sebagai berikut:

A. UNSUR "PERBUATAN"

Dengan adanya penolakan Tergugat terhadap Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat, dapat dikategorikan sebagai unsur Perbuatan;

B. UNSUR PERBUATAN "MELAWAN HUKUM"

Penolakan Tergugat terhadap Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa yang diajukan Penggugat adalah suatu perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu Pasal 19 ayat (1) UU Pokok Agraria, dimana berdasarkan ketentuan hukum tersebut. Tergugat wajib untuk menjamin suatu kepastian hukum dengan cara menerima Permohonan Pendaftaran Tanah, sehingga tindakan Tergugat

Hal. - 8 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



tersebut dapat dikualifikasikan sebagai Melawan Hukum;

C. UNSUR “KERUGIAN”

Perbuatan melawan hukum Tergugat sebagaimana yang telah Penggugat uraikan di atas mengakibatkan adanya fakta diajukannya permohonan pengosongan terhadap Objek Sengketa oleh Turut Tergugat-II kepada Turut Tergugat-I, sehingga telah menimbulkan penderitaan batin bagi Penggugat karena merasa tidak aman, tidak tenang dan terkurasnya tenaga, pikiran dan waktu. Penderitaan tersebut merupakan kerugian *Immateriil* yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun untuk memenuhi rasa keadilan maka patut jika kerugian *Immateriil* tersebut dinilai sebesar Rp50.000.000.000,00 (lima puluh milyar Rupiah);

D. UNSUR “SEBAB AKIBAT”

Bahwa oleh karena terbukti Tergugat telah adanya penolakan yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat dan adanya fakta pengajuan permohonan pengosongan terhadap Objek Sengketa, maka telah menunjukkan adanya hubungan yang erat antara perbuatan yang dilakukan Tergugat secara melawan hukum dengan kerugian yang diderita Penggugat;

E. UNSUR “KESALAHAN”

Bahwa secara jelas Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum tersebut dengan sengaja menolak Permohonan Pendaftaran Tanah atas Objek Sengketa yang diajukan oleh Penggugat, maka sangat terang dan nyata merugikan Penggugat, Selain itu tidak adanya suatu alasan pembenar atau alasan pemaaf dari perbuatan-perbuatan Tergugat atas penolakan tersebut;

23. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan mulai angka 21 sampai dengan angka 23 di atas, telah menerangkan secara terang benderang, serangkaian perbuatan-perbuatan yang telah dilakukan oleh Tergugat di atas telah memenuhi unsur-unsur sebagai suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

IV. PERMOHONAN PROVISI

24. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang telah terbukti dilakukan oleh Tergugat berpotensi menimbulkan kerugian yang lebih besar kepada Penggugat seperti adanya upaya tindakan pengosongan terhadap Objek Sengketa yang dikuasai dan ditempati oleh Penggugat secara

Hal. - 9 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



sewenang- wenang;

25. Bahwa guna mencegah kerugian yang lebih besar pada Penggugat sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang diuraikan di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus dalam provisi yang memerintahkan Tergugat dan/atau pihak-pihak lainnya agar tidak melakukan tindakan hukum apapun terkait dengan Objek Sengketa, selama proses perkara berlangsung sampai dengan adanya putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

26. Bahwa pengajuan permohonan provisi dalam Gugatan a quo adalah berdasarkan ketentuan hukum yang diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, sebagaimana dikutip di bawah ini:

“ Ketua pengadilan negeri dapat memerintahkan supaya keputusan itu dijalankan dahulu biarpun ada perlawanan atau banding, Jika ada surat yang syah, suatu surat tulisan yang menurut aturan yang berlaku dapat diterima sebagai bukti atau jika ada hukuman lebih dahulu dengan keputusan yang sudah mendapat kekuasaan pasti, demikian juga jika dikabulkan tuntutan dahulu, lagi pula di dalam oerselisihan tentang hak kepunyaan ”;

27 Bahwa berdasarkan keadaan yang dapat mengancam kerugian yang lebih besar terhadap Penggugat sebagaimana telah Penggugat uraikan dan mengingat ketentuan hukum Pasal 180 ayat (1) HIR diatas sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia mengabulkan permohonan Provisi yang diajukan oleh Penggugat;

PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOERBAR BIJ VOORRAD)

28. Bahwa oleh karena Gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya serta tak terbantahkan sehingga cukup berdasar hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbar bij voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun perlawanan (*verzet*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas. Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Ketua Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara perdata a guomemberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan Provisi Penggugat;

Memerintahkan Tergugat dan/atau Turut Tergugat-I dan/atau Turut Tergugat-

Hal. - 10 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II dan/atau kuasa hukumnya dan/atau pihak-pihak lainnya agar tidak melakukan tindakan hukum apapun terkait dengan Objek Sengketa sampai adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
Menyatakan hukumnya Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
2. Menyatakan hukumnya bahwa tanah yang terletak di Jalan Borobudur No.22, Rt.009/Rw.002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah tanah terlantar dan oleh karenanya menjadi tanah Negara;
3. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat berhak melakukan pendaftaran tanah atas tanah yang terletak di Jalan Borobudur No.22, Rt.009/Rw.002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat;
4. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan pendaftaran tanah atas tanah yang terletak di Jalan Borobudur No.22, Rt.009/Rw.002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat menjadi milik Penggugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp50.000.000.000,00 (Lima Puluh Milyar Rupiah);
6. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbaar bij vooraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkaraperdata a guoberpendapat lain. Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Membaca, jawaban dari Turut Tergugat II dalam surat jawabannya tertanggal 8 Desember 2015, telah pula mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM REKONVENSİ

Dalam Pokok Perkara Rekonsensi

1. Bahwa pertama-tama. Penggugat Rekonsensi mohon agar hal - hal yang disampaikan sebagai Jawaban Pokok Perkara pada bagian Konvensi diatas dimasukkan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari gugatan Rekonsensi ini, dan oleh karenanya mohon dianggap telah terulang dan

Hal. - 11 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



termuat dalam bagian Rekonvensi ini;

PENGUGAT MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

Rekonvensi karena merupakan Ahli Waris dari Sie Sioe Ho (Pemilik Obyek atas nama dalam Sertifikat No. 130/Menteng, No. 131/Menteng, dan No. 132/Menteng);

2. Bahwa Penggugat Rekonvensi merupakan Ahli Waris dari Sie Sioe Ho (Pemilik obyek a quo berdasarkan Sertifikat No. 130/Menteng, No. 131/Menteng, dan No. 132/Menteng), yang telah dikukuh secara tegas dalam Akta Notaris No. 2 tahun 1983 tanggal 28 Juni 1983, dihadapan Notaris GHS Loemban Tobing, SH., Notaris di Jakarta; Akta Notaris No.8/Wrs/VI/2014 tanggal 17 Juni 2014 dihadapan Notaris Dr. Irawan Soerodjo, SH., M.Si., Notaris di Jakarta, Akte Panitera No.07/Plk.W/2014/PN.Jkt.Ut. tanggal 19 September 2014 ditandatangani oleh Bapak Fardoni (Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Utara); Akta Notaris No. 151 tahun 2014 tanggal 28 November 2014 dihadapan Notaris Daniel Parganda Marpaung, SH, Notaris di Jakarta;
3. Bahwa dengan kedudukan Penggugat Rekonvensi sebagai ahli waris dari Sie Sioe Ho sebagaimana tersebut di atas, maka berdasarkan asas *7e saisit le vli* (disebut Hak Saisine), seluruh hak dan kewajiban Sie Sioe Ho beralih kepada Penggugat Rekonvensi, termasuk namun tidak terbatas dalam perkara a guo untuk mempertahankan hak dan kewajiban di dalam maupun di luar persidangan;
4. Bahwa selanjutnya oleh karena pokok perkara dalam Gugatan Konvensi adalah Penolakan Permohonan Pendaftaran Tanah berdasarkan surat 1440/2013 (*in casu* Obyek Gugatan merupakan hak milik Penggugat Rekonvensi), maka adalah sah dan sesuai menurut hukum Penggugat Rekonvensi mengajukan Gugatan Rekonvensi;
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka menurut hukum Penggugat Rekonvensi memiliki kepentingan langsung untuk membela dan mempertahankan hak atas obyek dalam perkara a sehingga menurut hukum Penggugat Rekonvensi memiliki "*legal*" untuk mengajukan gugatan rekonvensi a quo ;

Tergugat Rekonvensi Melakukan Perbuatan Melawan Hukum

(*Onrechtmatiae Daad*) Karena Menguasai Obyek Secara Illegal/ Tanpa Alas Hak;

Hal. - 12 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat Rekonvensi melakukan penguasaan atas obyek tanah di Jalan Borobudur No.22 Menteng - Jakarta Pusat berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) No. TS. 1.03/00002/05.15 tertanggal 23 Mei 2012 ;
7. Bahwa SIP yang menjadi dasar penguasaan obyek sebagaimana tersebut di atas sudah berakhir sejak tanggal 23 Mei 2015. Sehingga menurut hukum, sejak tanggal 23 Mei 2015 tersebut Tergugat Rekonvensi harus sudah meninggalkan (mengosongkan) obyek gugatan;
8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 8 huruf (a) Peraturan Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.7 Tahun 1971 Tentang Peraturan Pelengkap dan Pelaksanaan Peraturan Perumahan Untuk Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta (Perda DKI 7/1971);
“ Surat Izin Perumahan menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (van rechtswege) apabila:
a. Jangka waktu yang ditentukan dalam surat idzin tersebut telah berakhir”;
9. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 8 huruf (a) Perda DKI 7/1971 tersebut di atas, maka menurut hukum Tergugat Rekonvensi wajib meninggalkan obyek sejak berakhirnya jangka waktu ijin SIP. Secara *a contrario*, tindakan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau meninggalkan obyek sejak berakhirnya jangka waktu SIP (V? casu 23 Mei 2015) serta masih menempati obyek hingga saat ini, merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUH Perdata;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan hukum, perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana ketentuan 1365 KUH Perdata harus memenuhi unsur-unsur:
 - a. adanya perbuatan;
 - b. adanya kesalahan;
 - c. adanya unsur melawan hukum;
 - d. adanya kerugian;
 - e. adanya kausalitas ;

ad.1. Unsur perbuatan

yaitu perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi berupa tindakan penguasaan atas obyek milik Penggugat Rekonvensi secara illegal. Dalam hal ini indikator illegal adalah ditandai dengan berakhirnya masa berlaku SIP sejak tanggal 23 Mei 2015. Tindakan penguasaan secara illegal sejak

Hal. - 13 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 24 Mei 2015 hingga sekarang, telah memenuhi unsur "perbuatan" sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUH Perdata;

ad.2. Unsur kesalahan;

yaitu penguasaan obyek secara illegal (tanpa alas hak) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 24 Mei 2015 hingga sekarang. Karena sejak tanggal 24 Mei 2015 hingga sekarang. Karena sejak tanggal 24 Mei 2015 tersebut, Tergugat Rekonvensi sudah tidak memiliki hak untuk bertempat tinggal di obyek milik Penggugat dikarenakan SIP yang dimilikinya sudah berakhir masa berlakunya; ad. 3. Unsur Melawan Hukum,

bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang menguasai obyek secara illegal (tanpa alas hak) sejak tanggal 24 Mei 2015 hingga sekarang, secara nyata merupakan tindakan yang bertentangan dengan pasal 8 huruf (a) Perda DKI 7/1971;

Berdasarkan ketentuan pasal 8 huruf (a) Perda DKI 7/1971 tersebut di atas, mengatur bahwa SIP menjadi batal dan tidak berlaku lagi demi hukum (*van rechtswege*) apabila jangka waktu yang ditentukan sudah berakhir (*in casu* tanggal 23 Mei 2015). Sehingga sejak tanggal 24 Mei 2015 Tergugat yang sudah tidak memiliki SIP untuk tinggal obyek a guowajib meninggalkan obyek a guokarena alas hak untuk bertempat tinggal (menguasai obyek) sudah berakhir;

ad.4. Unsur Kerugian;

bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi yang menguasai obyek milik Penggugat Rekonvensi secara illegal (tanpa alas hak) sejak tanggal 24 Mei 2015 sangat merugikan Penggugat Rekonvensi, baik secara materiil maupun secara immaterial;

Kerugian Materiil

Kerugian Materiil yang diderita Penggugat Rekonvensi adalah sebesar Rp 2.688.000.000,- (**dua miliar enam ratus delapan puluh delapan juta rupiah**), yang diakibatkan oleh tindakan penguasaan obyek oleh Tergugat Rekonvensi secara illegal (tanpa alas hak) sehingga menyebabkan Penggugat Rekonvensi (ahli waris Sie Sioe Ho lainnya) menyewa rumah lain sebagai tempat tinggal;

Adapun kerugian material sebagaimana tersebut di atas didasarkan pada fakta bahwa harga sewa rumah di daerah menteng adalah (empat ratus empat puluh delapan juta rupiah) per bulan. Sehingga penguasaan obyek a

Hal. - 14 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



quo oleh Tergugat Rekonvensi sejak tanggal 24 Mei 2015 hingga sekarang (6 bulan) menyebabkan kerugian sebesar Rp448.000.000,- x 6 bulan = Rp 2.688.000.000,- (dua miliar enam ratus delapan puluh delapan juta rupiah); Oleh karena proses persidangan masih berlanjut sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi terus terjadi. Untuk itu mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo memperhitungkan kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi dengan menghitung/menyesuaikan ganti rugi materiil ini hingga putusan a quo berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Kerugian Immateriil

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi tersebut di atas, menimbulkan kekhawatiran berkepanjangan bagi Penggugat Rekonvensi dimana Penggugat Rekonvensi selalu memikirkan obyek a quo yang merupakan warisan dari orang tuanya. Sehingga hal ini menimbulkan penderitaan bathin yang luar biasa bagi Penggugat Rekonvensi yang merasa tidak tenang serta terkurasnya waktu, pikiran dan tenaga untuk mengurus dan mempertahankan obyek a quo. Kerugian Penggugat tersebut tidak dapat diukur dan tidak dapat digantikan dengan uang. Namun demi memberikan rasa keadilan bagi Penggugat Rekonvensi, maka wajar dan layak menurut hukum jika Tergugat Rekonvensi dijatuhi sanksi untuk membayar ganti-rugi immateriil kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp 50.000.000.000,- (*lima puluh miliar rupiah*);

ad.5. Unsur Kausalitas (sebab-akibat)

bahwa kausalitas ini secara nyata tampak dari perbuatan Tergugat Rekonvensi yang menguasai obyek secara illegal (tanpa alas hak) sejak tanggal 24 Mei 2015 hingga sekarang, menyebabkan Penggugat Rekonvensi tidak bisa menikmati hak kebendaan yang dimilikinya secara bebas sebagaimana ketentuan pasal 570 dan pasal 571 KUHPerdota. Dengan demikian nampak jelas kausalitas antara perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan akibat (kerugian) yang ditimbulkan/diderita oleh Penggugat Rekonvensi Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, maka secara nyata-nyata Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), dimana unsur-unsur pasal 1365 KUHPerdota telah terpenuhi secara sempurna;

Dalam Provisi:

12. Bahwa melihat itikad tidak baik Tergugat Rekonvensi yang hingga saat ini

Hal. - 15 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masih menguasai obyek secara illegal (tanpa alas hak) serta tidak mau menyerahkan obyek a *quo* kepada Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik (ahli waris) obyek a *quo*, maka untuk menjamin pelaksanaan putusan a *quo* agar tidak menjadi illusionir sehingga diperlukan penetapan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap obyek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Borobudur No. 22 Menteng Jakarta Pusat;

13. Bahwa untuk itu mohon Majeis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a *quo* meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Borobudur No.22 Menteng Jakarta Pusat;
14. Bahwa mengingat dalil-dalil Penggugat Rekonvensi didasarkan pada bukti-bukti otentik yang sah menurut hukum, maka patut kiranya putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voraac*/Jmeskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi;

DALAM REKONVENSI

Dalam Provisi

1. Mengabulkan Gugatan Provisi dari Pengugat Rekonvensi;
2. Menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) terhadap obyek berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Borobudur No.22 Menteng Jakarta Pusat;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan obyek tanah yang beralamat di Jalan Borobudur no. 22 Jakarta Pusat adalah milik Sie Sioe Ho berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 130/Menteng, No.131/Menteng, No.132/Menteng;
3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) karena menguasai obyek tanah yang beralamat di Jalan Borobudur No.22 Jakarta Pusat secara *illegal* (tanpa alas hak);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi materiil sebesar Rp 2.688.000.000,- (*dua miliar enam ratus delapan puluh delapan juta rupiah*) dan akan terus diperhitungkan/disesuaikan sampai putusan ini berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*) serta membayar ganti rugi immateriil sebesar Rp 50.000.000.000,- (*lima puluh miliar rupiah*) kepada Penggugat Rekonvensi;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan obyek gugatan rekonvensi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Borobudur

Hal. - 16 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.22 Jakarta Pusat, dan menyerahkan obyek a quo secara langsung dan seketika kepada Penggugat Rekonvensi;

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (*sepuluh Juta rupiah*) per hari dari setiap keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan ini;

7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan terhadap obyek tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Borobudur No.22 Jakarta Pusat;

8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voraad*);

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang sesuai dengan kebenaran dan keadilan (*ex aequo et bono*);

Membaca, putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318 / Pdt.G / 2015 / PN.Jkt.Pst, tanggal 26 Januari 2016 yang telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat-II tentang kewenangan Absolut tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bewenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara tersebut;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

Membaca, salinan putusan resmi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 318 / Pdt.G / 2015 / PN.JKT PST, tanggal 24 Mei 2016 yang telah menjatuhkan putusan akhir, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Tergugat, Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk seluruhnya;

DALAM PROVISI :

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan hukumnya Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan hukumnya bahwa tanah yang terletak di Jalan Borobudur

Hal. - 17 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.22, RT.009/RW.002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah tanah Negara;

4. Menyatakan hukumnya bahwa Penggugat berhak melakukan pendaftaran tanah atas tanah yang terletak di Jalan Borobudur No.22, Rt.009/Rw.002, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng Jakarta Pusat;
5. Menghukum Turut Tergugat-I dan Turut Tergugat-II untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
6. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.516.000, (satu juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Turut Tergugat-II Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Turut Tergugat-II Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar NIHIL;

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 30 Mei 2016, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Turut Tergugat II melalui kuasanya I PUTU EDWIN WIBISANA KARTIKA, SH, menerangkan bahwa pada tanggal 30 Mei 2016, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 318 / Pdt.G / 2015 / PN.JKT PST, tanggal 24 Mei 2016 tersebut ;
2. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 31 Agustus 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 31 Agustus 2016, kepada pihak lawannya Terbanding/Penggugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. Relaas pemberitahuan pernyataan permohonan banding tanggal 1 September 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 01 September 2016, kepada pihak lawannya Turut Terbanding I/Tergugat dan Turut Terbanding II/ Turut Tergugat I telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

Hal. - 18 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



4. Memori banding tanggal 22 Agustus 2016, yang diajukan oleh Pemanding/Turut Tergugat II, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 22 Agustus 2016, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 31 Agustus 2016;
5. Kontra memori banding tanggal 6 oktober 2016, yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Oktober 2016, telah diserahkan salinan resminya kepada pihak lawannya pada tanggal 8 Nopember 2016;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 1 September 2016 dan tanggal 31 Agustus 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta yang diajukan banding tersebut dijatuhkan pada tanggal 24 Mei 2016, dengan dihadiri Kuasa Pemanding / Turut Tergugat II, selanjutnya Kuasa Pemanding / Turut Tergugat II mengajukan permohonan banding pada tanggal 30 Mei 2016, dengan demikian permohonan banding dari Pemanding/Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari, sesuai dengan tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura , oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding/Turut Tergugat II di dalam Memori Bandingnya mengemukakan bahwa Pemanding/Turut Tergugat II keberatan dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah melampaui kewenangannya dengan menolak kompetensi absolut karena sengketa ini adalah merupakan sengketa tata usaha negara yang harus diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara, oleh karena yang yang digugat Terbanding/Penggugat adalah mengenai penolakan permohonan pendaftaran tanah yang diajukan

Hal. - 19 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Terbanding/Penggugat kepada Turut Terbanding I/Tergugat, yang menganggap perkara yang diajukan adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Terbanding I atas diterbitkannya Surat Nomor 1440/2013;

2. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah dan keliru dalam memberikan pertimbangan hukum menyangkut eksepsi kurang pihak, dimana Terbanding/Penggugat tidak menarik ahli waris pemilik objek gugatan secara lengkap;
3. Pengadilan Negeri aquo keliru dan menyimpangi hukum dalam memberikan pertimbangan hukum terkait penetapan tanah terlantar sebagaimana tercantum dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2010 tentang Penertiban dan Pendayagunaan tanah terlantar, selanjutnya selengkapya eksepsi ke 4 sampai dengan ke 8 sebagaimana dalam eksepsi Pembanding/Turut Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

Pembanding/Turut Tergugat II keberatan, yang pada pokoknya Majelis Hakim Tingkat Pertama keliru mempertimbangkan hukum mengenai dwi kewarganegaraan dan mengenai tanah negara, tanah terlantar dan surat izin perumahan, yang lengkapnya sebagaimana dalam memori bandingnya tanggal 22 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding / Penggugat di dalam Kontra Memori bandingnya pada pokoknya menyatakan bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dalam pertimbangan hukum dan putusannya ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan memori banding dari Pembanding semula Turut Tergugat II, sebagaimana uraian pertimbangan di bawah ini, dan selanjutnya terhadap Kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa kontra memori banding tersebut merupakan pengulangan fakta-fakta yang telah dipertimbangkan dalam tingkat pertama, karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari serta meneliti berkas perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 318/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 24 Mei 2016, baik

Hal. - 20 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalil-dalil Penggugat, jawaban Tergugat dan Turut Tergugat, alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat dan Turut Tergugat di depan persidangan serta pertimbangan hukum pendapat dan kesimpulan dalam putusan Pengadilan Negeri tersebut, dihubungkan dengan memori-banding dan kontra memori banding, selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Terbanding/Tergugat, Turut Terbanding/Turut Tergugat I, Pembanding/Turut Tergugat II mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut dalam jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo karena posita gugatan mempermasalahkan putusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Surat Pemberitahuan Nomor 1440/3.31.71-200/V/2013, tanggal 14 Mei 2013, karenanya pengadilan negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;
2. Gugatan yang diajukan Penggugat tidak jelas dan kabur, karena tidak menjelaskan secara rinci objek sengketa yang diduduki berdasarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) adalah tidak jelas, mengenai luas tanah dan batas-batasnya;
3. Gugatan Penggugat tidak berkualitas (*legal standing*), karena Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan (SIP) adalah hubungan sewa menyewa, sebatas bangunan saja bukan terhadap bidang tanah aquo, tidak hubungan hukum antara tanah aquo dengan Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang dimintakan banding sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan pokok dalam gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum Tergugat dalam Surat Pemberitahuan Nomor 1440/3.31.71-200/V/2013, tanggal 14 Mei 2013, yang

Hal. - 21 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya berisi penolakan Tergugat terhadap permohonan pendaftaran tanah objek sengketa yang diajukan Penggugat karena objek sengketa telantar;

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya menyangkal dalil Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan bahwa tanah objek sengketa bukanlah tanah terlantar karena tanah objek sengketa adalah tanah hak milik SHM Nomor 130, SHM Nomor 131, SHM Nomor 132 atas nama Sie Sioe Ho ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti berupa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-6 dan seorang ahli yang bernama AGUS RIYANTO, S.H, M.H., dan Tergugat untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-5, Turut Tergugat-I mengajukan bukti tertanda TT.I-1 sampai dengan TT.I-14, dan Turut Tergugat-II mengajukan surat bukti tertanda TT.II / PR-1 sampai dengan TT.II/PR-34 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-6 ternyata Penggugat hanya mengajukan bukti P-1 berupa SIP (surat izin perumahan) tanggal 23 Mei 2012 atas nama Penggugat yaitu Radinka Aria Panditya, bukti P-2 berupa SIP tanggal 31 Juli 2009, bukti P-3a dan P-3b, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015 Nomor 0117492, dan foto copy resi Pembayaran SPPT a.n. Penggugat Radinka Aria Panditya, tahun pajak 2015, serta bukti P-4a dan P-4b berupa Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2015 Nomor 0117494, dan foto copy resi Pembayaran SPPT a.n. Penggugat Radinka Aria Panditya, tahun pajak 2015, bukti P-5 Surat Kementerian Hukum dan Ham, Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor AHU.4.AH.10.01-213, tanggal 27 Nopember 2015 tentang Penjelasan Status Kewarganegaraan a.n. Sie Sioe Ho, dan bukti P-6 berupa foto copy gambar denah rumah objek sengketa di Jl.Borobudur Nomor 22, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa keterangan ahli dari Penggugat bernama Agus Riyanto, SH.MH., Kemenkumham, Jabatan Kasubdit Direktirjen Administrasi Umum Kemenkumham RI, yang pada pokoknya menerangkan mengenai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1958 tentang Persetujuan Negara Republik Indonesia dengan Republik Rakyat Tiongkok mengenai Dwi Kewarganegaraan;

Hal. - 22 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan Terbanding/Penggugat, ternyata Penggugat tidak mengajukan Surat Pemberitahuan Nomor 1440/3.31.71-200/V/2013, tanggal 14 Mei 2013, yang menjadi dasar dalil gugatannya, yaitu penolakan Tergugat terhadap permohonan pendaftaran tanah objek sengketa yang diajukan Penggugat dengan alasan tanah objek sengketa terlantar ;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengeluarkan Surat Pemberitahuan Nomor 1440/3.31.71-200/V/2013, tanggal 14 Mei 2013, karena Tergugat dalam tindakannya bertugas dalam kewenangannya, sebagai pelaksana pendaftaran tanah telah melakukan pengukuran atas tanah objek sengketa dan terbukti tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa yang terletak di jalan Borobudur Nomor 22, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng Kota Administrasi Jakarta Pusat, adalah tanah bersertifikat yaitu SHM 130/Menteng, SHM Nomor 131/Menteng dan SHM Nomor 132/Menteng ketiganya atas nama Sie Sioe Ho, berdasarkan bukti T-1, T-2 dan T-3, yang bersamaan dengan bukti TT2/PR3, TT2/PR4, TT2/PR5 ;

Menimbang, bahwa tanah objek sengketa bukan tanah terlantar karena tanah objek sengketa ditetapkan sebagai tanah dan rumah yang ber-SIP sejak tahun 1964, yang penggunaan dan penempatannya dibawah penguasaan Kepala Daerah Gubernur Provinsi DKI Jakarta cq Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta rumah ber SIP sesuai bukti TT2/PR13, TT2/PR14, TT2/PR14, TT2/PR15, TT2/PR16, menunjukkan bahwa tanah objek sengketa dikuasai Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta sejak Tahun 1964, selain itu Penggugat menempati rumah objek sengketa adalah atas dasar sewa menyewa sebagaimana bukti P-1 berupa Surat Izin Perumahan Nomor TS.1.03/00002/05.15 tanggal 23 Mei 2012, ini berarti adanya persetujuan antara pemilik dan penyewa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas terbukti bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya yang menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dalam Surat Pemberitahuan Nomor 1440/3.31.71-200/V/2013, tanggal 14 Mei 2013, yang menolak pendaftaran tanah objek sengketa yang diajukan Penggugat dengan alasan objek sengketa adalah tanah terlantar ;

Hal. - 23 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan tidak terbukti maka petitum gugatan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM REKONPENSI ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Turut Tergugat II/Penggugat dalam Rekonsensi telah mengajukan gugatan rekonsensi sebagaimana dalam duduk perkara di atas ;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan rekonsensi Pengugat Dalam Rekonsensi / Turut Tergugat II dalam konsensi pada pokoknya menuntut menyatakan obyek sengketa tanah dan rumah yang beralamat di Jalan Borobudur no. 22 Jakarta Pusat adalah milik Sie Sioe Ho berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 130/Menteng, No.131/Menteng, No.132/Menteng;

Menimbang, bahwa apa yang sudah dipertimbangkan dalam gugatan konsensi adalah termasuk menjadi pertimbangan dalam gugatan rekonsensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas gugatan rekonsensi tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa berdasarkan bukti T-1, T-2 dan T-3, yang bersamaan dengan bukti TT2/PR3, TT2/PR4, TT2/PR5, yang masing-masing berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 130/Menteng, Nomor 131/Menteng, Nomor 132/Menteng, masing-masing atas nama Sie Sioe Ho, maka dalil pokok gugatan rekonsensi dapat dibuktikan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil pokok gugatan terbukti maka selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan petitum gugatan, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa mengenai petitum 2, berdasarkan bukti TT2/PR10, TT2/PR11, TT2/PR13, TT2/PR-14, TT2/PR15, TT2/PR16, tanah dan rumah objek sengketa ditetapkan sebagai objek ber-SIP sejak tahun 1964 oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta Raya cq Kantor Urusan Perumahan, (Administratie Kantoort Verluist), disewakan kepada warga yang membutuhkan rumah dengan Surat Izin Perumahan (SIP) dari Kantor Urusan Perumahan DKI Jakarta, dan uang sewa dikirimkan kepada Sie Sioe Ho atau keluarganya, dengan demikian terbukti bahwa tanah dan rumah objek sengketa

Hal. - 24 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah hak milik Sie Sioe Ho sehingga tidak dapat dikatakan tanah terlantar karenanya petitum 2 dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 5, agar Tergugat Rekonsensi mengosongkan tanah dan rumah objek sengketa karena hak sewa Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi telah berakhir sejak tanggal 23 Mei 2015, berdasarkan bukti P-1= bukti TTI-1 berupa Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor TS.1.03/00002/05.15 tanggal 23 Mei 2015 atas objek sengketa rumah di Jalan Borobudur Nomor 22 Jakarta Pusat atas nama pemegang SIP yaitu Radinka Aria Panditya, berlaku sampai dengan tanggal 23 Mei 2015 ;

Menimbang, bahwa oleh karena hak Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi berakhir pada tanggal 23 Mei 2015, maka sudah merupakan kewajiban Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi untuk meninggalkan atau mengosongkan rumah objek sengketa sejak tanggal 23 Mei 2015 untuk dikembalikan kepada Kantor Dinas Perumahan Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai pengelola oleh karenanya petitum 5, mengosongkan tanah rumah objek sengketa dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa apakah Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, ternyata Penggugat dalam Rekonsensi/Turut Tergugat II dalam kompensi tidak membuktikan bahwa Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi masih menempati tanah rumah objek sengketa, sedangkan bukti TT2/PR34 berupa permohonan pengosongan rumah objek sengketa tertanggal 11 Mei 2015, kepada Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta, ini berarti bahwa permohonan pengosongan belum jatuh tempo Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi untuk mengosongkan rumah sehingga apakah Tergugat dalam Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi masih menempati rumah objek sengketa setelah masa sewa berakhir, haruslah dapat dibuktikan oleh Penggugat dalam rekonsensi/Turut Tergugat II dalam kompensi, karenanya petitum 3, menyatakan Tergugat rekonsensi melakukan perbuatan melawan hukum harus ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 4 mengenai tuntutan ganti-rugi, bahwa oleh karena tuntutan perbuatan melawan hukum ditolak maka petitum

Hal. - 25 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai tuntutan membayar ganti-rugi juga harus ditolak karena tuntutan ganti rugi adalah karena adanya perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 6, tuntutan membayar uang paksa (*dwangsom*) dapat dikabulkan karena eksekusi bukan merupakan pembayaran sejumlah uang maka tuntutan untuk membayar uang paksa dapat dikabulkan, namun besarnya uang paksa menurut Majelis Hakim Tingkat Banding adalah cukup adil sebesar Rp5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari dari setiap keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan ini ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum ke 7 mengenai sah dan berharga sita jaminan terhadap objek perkara tidak dapat dikabulkan karena Pengadilan Negeri tidak melaksanakan sita-jaminan (*conservatoir beslaag*) ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 8 putusan dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij vorraad*), tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) HIR ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum 8, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas maka gugatan rekonsensi dari Turut Tergugat II dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 318/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 24 Mei 2016, yang dimohonkan banding tersebut, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dengan mengadili sendiri, yang amarnya sebagaimana tersebut di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Terbanding semula Penggugat untuk kedua tingkat peradilan, yang besarnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang RI Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan

Hal. - 26 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ulangan Untuk Jawa dan Madura, Pasal-pasal KUHPerdara, Ketentuan-Ketentuan HIR dan peraturan perundang-undangan lainnya berhubungan ; -----

MENGADILI

- I. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- II. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor 318/Pdt.G.PN.Jkt.Pst., tanggal 24 Mei 2016, yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSASI ;

DALAM PROVISI ;

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI ;

- Menyatakan eksepsi Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA ;

Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSASI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi dalam rekonsensi;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Rekonsensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Borobudur Nomor 22, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat adalah hak milik Sie Sioe Ho berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 130 / Menteng, Nomor 131 / Menteng, Nomor 132 / Menteng ;
3. Menghukum Tergugat Rekonsensi untuk mengosongkan tanah dan rumah objek sengketa yang terletak di Jalan Borobudur Nomor 22, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sejak tanggal 23 Mei 2015, dan menyerahkan objek sengketa a quo secara langsung dan seketika kepada Penggugat Rekonsensi ;

Hal. - 27 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) per hari dari setiap keterlambatan melaksanakan putusan pengadilan ini;
5. Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya; pada dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI ;

- Menghukum Pembanding semula Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang dalam tyyingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150.000,- (*seratus lima puluh ribu rupiah*);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim Majelis Pengadilan Tinggi Jakarta pada **HARI : KAMIS TANGGAL ENAM APRIL TAHUN DUA RIBU TUJUH BELAS (6 – 4 - 2017)** oleh kami **Hi. A SANWARI HA , SH. MH** Hakim Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, **HJ. ELNAWISAH, SH.MH** dan **I NYOMAN SUTAMA, SH.MH.** Hakim Tinggi DKI Jakarta, masing – masing sebagai Hakim Anggota putusan mana telah diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS TANGGAL DUA PULUH APRIL TAHUN DUA RIBU TUJUH BELAS (20– 4 - 2017)** itu juga dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota serta HASNIWARTI HZ, SH.MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA

NY. HJ.ELNAWISAH, SH.MH.-

Hi A SANWARI HA, SH, MH.-

I NYOMAN SUTAMA, SH. MH.-

Hal. - 28 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.

Disclaimer

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



PANITERA PENGGANTI

NY. HASNIWARTI HZ, SH MH.-

Perincian Biaya Banding :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 5.000,-
3. Administrasi.....	Rp. 139.000,-
<u>J u m l a h</u>	<u>Rp. 150.000,-</u>
(seratus lima puluh ribu rupiah)	

Hal. - 29 - dari 29 Put. No. 26 / PDT./ 2017 / PT.DKI.