



**PUTUSAN**

**Nomor: 101/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

KOENTJAHJA WIDJAJA, yang beralamat di Jl. Permata Hijau Blok A/46, RT.009/RW.009, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili kuasanya DJ. SYARIEF, SH.,MH dan BAHARUDDIN RITONGA, SH, Advokat, Pengacara dan Penasihat Hukum pada LEMBAGA BANTUAN HUKUM ANGKATAN MUDA INDONESIA, beralamat di Jl. Pelatuk No. 2 Cipinang Indah II Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2015, selanjutnya disebut PEMBANDING semula TERGUGAT ;

M e l a w a n

WALUJO SUSANTO, dalam hal ini memberi kuasa kepada : DR. H. SYAMSU DJALAL, SH., MH, YOFNEDI, SH., MM, JOSE ANDREAWAN, SH., MH, dan HEFI ELIZA, SH., Kesemuanya tergabung pada kantor hukum SYAMSU DJALAL & PARTNERS, yang berkedudukan di Vinilon Building Lt. 3 #7, Jl. Raden Saleh Kav. 13-17, Jakarta - 10430, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016, selanjutnya disebut TERBANDING semula PENGGUGAT;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 2 Maret 2017 Nomor 101/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 2 Mei 2016 Nomor 497/PDT.G/2015/PN.JKT. SEL dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatan tertulis sebagaimana telah diterima dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan di bawah Register Perkara Perdata Gugatan Nomor 497/Pdt.G/2015/PN.

Hal 1 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jkt.Sel., tanggal 25 Agustus 2015, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas  $\pm 325 \text{ M}^2$  (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Raden Inten, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana Girik C 3465/Kelurahan Duren Sawit an. Ny. Midaria Lavino Purba berikut Surat Keterangan Lurah Duren Sawit Nomor : 27/1.711.1 tanggal 05 Maret 1996, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 940/Duren Sawit/1996 tanggal 05 Maret 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Eddy Herlambang
  - Sebelah Timur : Tanah Walujo Susanto
  - Sebelah Selatan : Tanah Ian Rianto Susanto
  - Sebelah Barat : Jalan Raden Inten
2. Bahwa pada sekitar bulan Januari tahun 2015, ketika Penggugat hendak memanfaatkan tanah milik Penggugat sebagaimana angka 1 diatas, diketahui bahwa sebidang tanah milik Penggugat tersebut telah dimanfaatkan dan/atau dikuasai oleh Tergugat dengan cara memagar, memasang plang, dan meletakkan barang, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat selaku pemilik tanah yang sah;
3. Bahwa perbuatan Tergugat mengambil manfaat dan/atau menguasai tanah milik Penggugat secara tanpa hak tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;
4. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat yang menguasai dan mengambil manfaat dari tanah milik Penggugat seluas  $\pm 325 \text{ M}^2$  (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) tersebut, maka Penggugat mengalami kerugian materiil karena kehilangan kesempatan atas pemanfaatan bidang tanah milik Penggugat tersebut terhitung setidaknya-tidaknya sejak diketahui oleh Penggugat yaitu sejak bulan Januari tahun 2015 sampai dengan gugatan ini didaftarkan yaitu bulan Agustus tahun 2015 (selama  $\pm 8$  bulan);
5. Bahwa apabila Penggugat dapat memperoleh manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut dengan analogi menyewakan tanah tersebut kepada pihak ketiga, maka seharusnya Penggugat akan memperoleh keuntungan yang jika diperhitungkan dengan harga pasaran sewa tanah sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah)/ $\text{M}^2$  (permeter persegi) per bulan, dengan

Hal 2 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

luas  $\pm 325 \text{ M}^2$  (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) yaitu dengan perincian sebagai berikut :

Harga Sewa per bulan :

Rp. 100.000,- X  $325 \text{ M}^2$  = Rp. 32.500.000,- (tiga puluh dua juta lima ratus ribu rupiah),

Maka kerugian materiil yang dialami Penggugat hingga saat ini adalah :

Rp. 32.500.000,- X 8 bulan = Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah),

Oleh karena itu sudah sepatutnya menurut hukum, Penggugat menuntut ganti kerugian materiil sejumlah tersebut diatas kepada Tergugat;

6. Bahwa untuk menjamin hak-hak Penggugat dan mencegah itikad buruk dari Tergugat serta agar Tergugat dengan sukarela mau memenuhi kewajibannya membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar bunga sebesar 1% (satu persen) dari nilai kerugian materiil yang harus dibayarkan kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara aquo;
7. Bahwa oleh karena Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dimaksud dalam perkara aquo, maka Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya harus dihukum untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, dan bersih serta tanpa syarat apapun;
8. Bahwa untuk menjamin agar Tergugat dengan sukarela menjalankan isi Putusan dalam perkara aquo untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, dan bersih serta tanpa syarat, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam perkara aquo;
9. Bahwa Penggugat secara patut memiliki kekhawatiran jika Tergugat akan berupaya untuk mengaburkan, mengalihkan, dan/atau melakukan hal-hal yang akan mempersulit dan merugikan Penggugat sehingga gugatan ini akan menjadi sia-sia, maka untuk itu Penggugat memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap tanah objek dalam perkara aquo;
10. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasarkan pada alasan hukum serta bukti-bukti yang benar dan otentik, maka sudah sepatutnya putusan

Hal 3 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara aquo haruslah dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau peninjauan kembali dari Tergugat serta membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat.

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan tersebut diatas, mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk berkenan mengadili dan memutus perkara ini dengan suatu putusan yang adil dan berdasarkan hukum sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas  $\pm 325 \text{ M}^2$  (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Raden Inten, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur, sebagaimana Girik C 3465/Kelurahan Duren Sawit an. Ny. Midaria Lavino Purba berikut Surat Keterangan Lurah Duren Sawit Nomor : 27/1.711.1 tanggal 05 Maret 1996, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 940/Duren Sawit/1996 tanggal 05 Maret 1996, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Tanah Eddy Herlambang
  - Sebelah Timur : Tanah Walujo Susanto
  - Sebelah Selatan : Tanah Ian Rianto Susanto
  - Sebelah Barat : Jalan Raden Inten
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar bunga sebesar 1% (satu persen) dari nilai kerugian materiil yang harus dibayarkan kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam perkara aquo;
6. Menghukum Tergugat dan/atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 2 diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, dan bersih serta tanpa syarat;

Hal 4 hal. Putusan No.101/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

7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) kepada Penggugat, atas setiap hari keterlambatan Tergugat melaksanakan isi Putusan dalam perkara aquo;
8. Mengabulkan serta menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakan atas tanah obyek dalam perkara aquo;
9. Menyatakan putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi atau peninjauan kembali;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara aquo.

## SUBSIDAIR :

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, di persidangan Kuasa Tergugat telah mengajukan jawaban tertulis tertanggal 09 Nopember 2015, sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI

### Dalam Eksepsi

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak;

Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara AQUO adalah kurang pihak, oleh karena.

- a. Ny. Midaria Lavino Purba sebagai Pihak yang mengalihkan Tanah Kepada Penggugat,
- b. Hasan Bin H. Tohir, sebagai pihak yang mengalihkan / menjual Obyek Tanah Sengketa Kepada Tergugat dan
- c. Kepala Kelurahan Duren sawit yang merupakan Letak Obyek Tanah sengketa

Seharusnya ditarik/diikut sertakan sebagai Pihak dalam Perkara ini.

Yurisprudensi MARI No. 151 K/Sip/1972 tanggal 13 Mei 1975 : Bahwa oleh karena Gugatan tidak lengkap, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Dengan demikian Gugatan Penggugat sangat beralasan hukum dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima

Hal 5 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas

Bahwa Gugatan Penggugat dalam Perkara AQUO adalah Kabur, tidak jelas karena :

- a. Surat Gugatan Penggugat tidak diuraikan secara jelas Tanah Milik Adat Girik C No : 3465 Persil... nomor.... berapa ? apakah tanah darat atau Tanah sawah .... ? yang diakui miliknya
- b. Objek Tanah Milik Adat yang dikuasai / dimiliki Tergugat ( Obyek Tanah yang dialihkan H. Hasan Bin H Tohir, kepada Tergugat ), Sejak Tahun 1991 hingga saat sekarang ini adalah sebidang Tanah Milik Adat Girik. C.No.44/1202 Persil 21 D-1 atas nama H. Hasan Bin H Tohir /SPPT Nop: 31.72.031.002.049-0553.0 Seluas : + 4.690 M2 atas nama Tergugat yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Duren sawit, Kec. Duren Sawit ( Kec.Jati Negara ) Kota Administrasi Jakarta Timur ( Dahulu Kel.Jatiwaringin Kec.Pondok Gede Kota Bekasi - Jawa Barat ) dengan batas-batas :  
Sebelah Utara : Tanah H Asih  
Sebelah Timur : Jalan Inspeksi  
Sebelah Selatan : Tanah Dokon  
Sebelah Barat : Jalan Radian Inten

adalah berbeda dan tidak sama luas serta batas-batas dengan Tanah Mlik Adat yang diakui miliknya oleh Penggugat ( obyek tanah yang dibeli Penggugat dari Ny.Midaria Lavino Purba ).

“Yurisprudensi MARI No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971 :

Karena Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama luas maupun batas-batasnya dengan yang tercantum Dalam Surat Gugatan. Gugatan Harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

Dengan demikian Gugatan Penggugat sangat beralasan hukum dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## 3. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara A quo :

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak berwenang memeriksa dan mengadili Perkara Gugatan yang diajukan Penggugat, oleh karena apabila diperhatikan secara seksama Obyek Tanah yang dipermasalahkan Penggugat didalam Perkara ini adalah Sebidang Tanah Milik Adat yang terletak di Kelurahan Duren Sawit, Kec.Duren Sawit Kota Administrasi

Hal 6 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur.

Dengan demikian Untuk mempermudah pemeriksaan Perkara sudah sepantasnya Gugatan diajukan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan menarik / mengikut sertakan Kepala Kel.Duren Sawit. ( Pasal 125 ayat 2 Dan pasal 133, 136 HIR )

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa hal-hal yang diuraikan dalam Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini.
2. Bahwa Tergugat Membantah/menyangkal dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Perkara A quo, kecuali terhadap Dalil /hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
3. Bahwa Gugatan Penggugat Terhadap Tergugat dalam Perkara AQUO adalah Gugatan Kurang Pihak, karena :
  - a. Ny. Midaria Lavino Purba sebagai Pihak yang mengalihkan Tanah Kepada Penggugat,
  - b. H Hasan Bin H. Tohir, sebagai pihak yang mengalihkan/menjual Obyek Tanah Sengketa Kepada Tergugat.
  - c. Kepala Kelurahan Duren Sawit Letak Obyek Tanah.

Tidak ditarik/diikut sertakan sebagai Pihak dalam Perkara ini.

Tidak Jelas dan kabur karena :

Objek Tanah Milik Adat yang dikuasai/dimiliki Tergugat ( ObyekTanah yang dialihkan H. Hasan Bin H. Tohir, kepada Tergugat ) adalah berbeda dan tidak sama luas serta batas-batasnya dengan Tanah Milik Adat yang diakui miliknya Penggugat ( obyek tanah yang dibeli Penggugat dari Ny.Midaria Lavino Purba Yurisprudensi MARI No. 81 K/Sip/1971 tanggal 9 Juli 1971 : Karena Tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama luas maupun batas-batasnya dengan yang tercantum Dalam Surat Gugatan. Gugatan Harus dinyatakan tidak dapat diterima."

Dengan demikian Gugatan Penggugat Harus di tolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima

3. Bahwa Tergugat Membantah secara tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita Nomor : 1 dan 2 yang menyatakan Obyek Tanah Sengketa ( Obyek tanah yang dikuasai ditempati dan dimiliki Tergugat ) adalah Tanah Milik Adat Penggugat dengan Girik C No : 3465 atas nama Ny.Midaria Lavino Purba seluas + 325 M2. ( Akta Jual Beli No :940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 ) Karena :
  - a. Sejak Tahun 1991 Tergugat/Dr.Koencahyo Widjaya telah menguasai

Hal 7 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan memiliki Sebidang Tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I atas nama H. Hasan Bin H. Tohir /SPPT Nop: 31.72.031.002.049-0553.0 Seluas :  $\pm$  4.690 M2 atas nama Tergugat yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit ( Kec.Jati Negara ) Kota Administrasi Jakarta Timur ( Dahulu Kel. Jatiwaringin Kec. Pondok Gede Kota Bekasi - Jawa Barat ) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah H. Asih  
Sebelah Timur : Jalan Inspeksi  
Sebelah Selatan : Tanah Dokon  
Sebelah Barat : Jalan Radian Inten

- b. Bahwa Obyek Tanah Milik Adat Seluas :  $\pm$  4.690 M<sup>2</sup> SPPT/PBB (NOP) : 31.72.031.002.049.0553.0 Jo Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I diperoleh/dimiliki Tergugat atas dasar Membeli dari H. Hasan Bin H. Tolhir, sebagaimana dimaksud Akta Jual-Beli No : 022/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 Dan Akta Jual Beli No : 023/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Jatinegara, diketahui dan disaksikan Kepala Kelurahan Durensawit
- c. Bahwa berdasarkan Keterangan Penjelasan Kepala Kelurahan Duren Sawit No : 87/1.77.1 tanggal 11 Maret 2011 Dan Keterangan Kepala Kel. Duren Sawit No : 367/1.711 tanggal 14 September 2015 pada pokoknya telah menerangkan Bahwa Tanah Milik Adat yang diakui milik Penggugat dengan Surat Girik C No : 3465 Persil 21 D-I atas nama Ny. Midaria Lavino Purba

TIDAK TERCACAT / TIDAK ADA DATANYA PADA BUKU LETTER. C. DESA KEL. DUREN SAWIT- JAKARTA TIMUR,  
BAHWA LETTER C YANG ADA HANYA SAMPAI DENGAN NOMOR : 726

Dengan demikian Gugatan Penggugat pada Posita Nomor : 1 dan 2 dalam Perkara Aquo Adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, oleh karenanya sangat beralasan hukum dan sepatutnya untuk ditolak atau setidak-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa Tergugat Membantah secara tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita Nomor : 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 Karena :
- a. Tergugat tidak pernah menguasai mengambil dan memanfaatkan Tanah Milik Adat Pengugat
- b. Bahwa berdasarkan Keterangan / Penjelasan Kepala Kelurahan Duren

Hal 8 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sawit No : 87/1.77.1 tanggal 11 Maret 2011 Dan No : 367/1.711 tanggal 14 September 2015 pada pokoknya telah menerangkan Bahwa Tanah Milik Adat yang diakui miliknya Oleh Penggugat dengan Surat Girik C No : 3465 Persil 21 D-I atas nama Ny. Midaria Lavino Purba ( yang dibeli Penggugat dari Ny. Midaria Lavino Purba ) tidak tercatat/tidak ada datanya pada buku letter C Desa Kel. Duren Sawit - Jakarta Timur.

Dengan demikian Akta Jual-Beli No : 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 antara Penggugat dengan Ny. Midaria Lavino Purba Adalah Cacat Hukum Dan Penggugat Patut dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk karena Sebelum Penggugat membeli Obyek Tanah dari Ny. Midaria Lavino Purba, dimana Pengugat selaku pembeli Tidak Memperhatikan Secara Seksama Surat-Surat, bukti kepemilikan atas Tanah yang akan dibeli dan Obyek Tanahnya serta Tidak Mempertanyakan Alas Hak /Surat bukti Kepemilikan dari Pihak Penjual Kepada Kepala Kel. Duren Sawit ( Penggugat Tidak memperhatikan, meneliti Secara Seksama Kebenaran Data Fisik dan Data Yuridis atas tanah yang akan dibeli)

"Yurisprudensi MARI No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 : pihak pembeli sebelum membeli tanah harus memperhatikan secara saksama surat-surat bukti kepemilikan, hak penjual atas tanah."

- c. Obyek tanah yang dikuasai Idimiliki Tergugat sejak tahun 1991 adalah Tanah Milik Adat Tergugat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I atas nama H. Hasan Bin H. Tohir /SPPT Nop: 31.72.031.002.049-0553.0 Seluas :  $\pm$  4.690 M2 atas nama Tergugat, terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit ( Kec. Jati Negara ) Kota Administrasi Jakarta Timur ( Dahulu Kel. Jatiwaringin Kec.Pondok Gede Kota Bekasi - Jawa Barat dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tanah H Asih
Sebelah Timur	: Jalan Inspeksi
Sebelah Selatan	: Tanah Dokon
Sebelah Barat	: Jalan Raden Inten

- d. Bahwa dalam sengketa masalah Jual-Beli Tanah tidak ada/tidak dikenal Persoalan Bunga, maka Tuntutan Penggugat kepada Tergugat untuk membayar bunga 1 % dari Nilai kerugian materil untuk setiap hari kepada Penggugat adalah Tidak berdasar hukum ( Yurisprudensi

Hal 9 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MARI No. 1061 K/Sip/1973 Tanggal 19 Nopember 1975 )

Dengan demikian Gugatan Penggugat pada Posita Nomor : 3, 4, 5, 6, 7 dan 8 dengan memperhatikan Surat keterangan Kel. Duren Sawit dan Yurisprudensi MARI, maka sangat beralasan hukum dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya-tidaknya harus dinyatakan tidak dapat diterima.

6. Bahwa Tergugat Membantah secara tegas dalil Gugatan Penggugat pada Posita Nomor 9 dan 10 oleh Karena :

- a. Penggugat tidak pernah menguasai, dan memiliki Obyek Tanah Sengketa yang menguasai dan yang memiliki sejak tahun 1991 Adalah Tergugat
- b. Alas hak /surat bukti kepemilikan yang dipergunakan Pengugat untuk mengakui sebagai Pemilik atas obyek Tanah sengketa adalah Cacat Hukum
- c. Bahwa berdasarkan Keterangan Penjelasan Kepala Kelurahan Duren Sawit No : 87/1.77.1 tanggal 11 Maret 2011 Dan No : 367/1.711 tanggal 14 September 2015 pada pokoknya telah menerangkan Bahwa Tanah Milik Adat yang diakui miliknya Oleh Penggugat dengan Surat Girik C No : 3465 Persil 21 D-I atas nama Ny. Midaria Lavino Purba ( yang dibeli Penggugat dari Ny.Midaria Lavino Purba ) tidak tercatat/tidak ada datanya pada buku letter C Desa Kel. Duren Sawit-Jakarta Timur
- d. Tanpa seizin, tanpa sepengetahuan dari Tergugat dimana pada tahun 1996 Ny. Midaria Lavino Purba telah mengalihkan /menjual Tanpa Hak atas sebageian dari Tanah Milik Adat Penggugat Kepada Penggugat ( Yurisprudensi MARI No. 1132K/Pdt/1987 tanggal 23 Desember 1988 telah dinyatakan : Karena Tanah Sengketa terbukti bukan Milik Penjual maka transaksi Jual-Beli Tanah ini Batal demi Hukum)

Bahwa dengan demikian Akta Jual-Beli No : 940/Durensawit /1996 tanggal 5 Maret 1996 antara Penggugat dengan Ny. Midaria Lavino Purba Adalah Cacat Hukum Dan Penggugat Patut dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk karena Sebelum Penggugat membeli Obyek Tanah dari Ny. Midaria Lavino Purba dimana Pengugat selaku pembeli Tidak Memperhatikan Secara Seksama Obyek Tanah yang Akan dibeli dan tidak memperhatikan secara seksama Surat-Surat, bukti kepemilikan atas Tanah yang akan dibeli Aquo serta Tidak Mempertanyakan Alas Hak /Surat bukti Kepemilikan dari Pihak Penjual Kepada Kepala Kel. Duren Sawit (Penggugat Tidak memperhatikan, meneliti Secara Seksama Kebenaran

Hal 10 hal. Putusan No.101/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Data Fisik dan Data Yuridis atas tanah yang akan dibeli)

“Yurisprudensi MARI No. 4340 K/Pdt/1986 tanggal 28 Juni 1988 : Pihak pembeli sebelum membeli tanah harus memperhatikan secara saksama surat-surat bukti kepemilikan, hak penjual atas tanah.”

Dengan demikian Gugatan Penggugat pada Posita Nomor : 9 dan 10 sangat beralasan hukum dan sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya tidak harus dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM REKONPENSİ :

1. Hal-hal yang telah diuraikan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi ini
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam konvensi adalah Pemilik atas sebidang Tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I atas nama H. Hasan Bin H. Tohir /SPPT,Nop: 31.72.031.002.049-0553.0 Seluas :  $\pm$  4.690 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit ( Kec. Jati Negara ) Kota Administrasi Jakarta Timur ( Dahulu Kel. Jatiwaringin Kec. Pondok Gede Kota Bekasi - Jawa Barat ) dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Tanah H Asih

Sebelah Timur : Jalan Inspeksi

Sebelah Selatan : Tanah Dokon

Sebelah Barat : Jalan Radian Inten

Selanjutnya disebut Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi/Tanah Sengketa

3. Bahwa Obyek Tanah Milik Adat Seluas :  $\pm$  4.690 M2 Girik.C.No.44/11202 Persil 21 D-I diperoleh, dimiliki Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam konvensi atas dasar Membeli dari H. Hasan Bin H. Tolhir sebagaimana dimaksud Akta Jual-Beli No : 022/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 Seluas : 2.151 M2 Dan Akta Jual-Beli No : 023/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 Seluas : 2.539 M2 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Jatinegara diketahui dan disaksikan Kepala Kelurahan Durensawit.

Dengan demikian Transaksi Jual-Beli antara Penggugat Rekonvensi /Tergugat dalam konvensi dengan H. Hasan Bin H. Tohir telah Sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku Pasal 19, 25 PP No.10/1961 Jo PP No.24/1997 Karenanya Harus dinyatakan Sah Dan Mengikat.

“Juris Prudensi MARI No.937 K/Sip/1970 Tanggal 22 Maret 1972 telah dinyatakan :

Hal 11 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



Suatu Akta Perjanjian Jual-Beli yang dilaksanakan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akte Tanah menurut UU No.10/1961 dianggap sebagai Akte yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna.

4. Bahwa Transaksi Jual-Beli tanah Milik Adat seluas :  $\pm$  4.690 M2 antara Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam konvensi dengan H. Hasan Bin H. Tohir /Penjual tersebut dilakukan dengan Itikad Baik dan Penuh Kehati-hatian, karena sebelum Penggugat Rekonvensi /Tergugat Rekonvensi membeli Obyek Tanah Aquo, dimana Penggugat Rekonvensi terlebih dahulu Mempertanyakan Kebenaran dan Status /Alas Hak Surat Bukti Kepemilikan Pihak Penjual/H. Hasan Bin H. Tohir atas Objek Tanah Milik Adat AQUO Kepada Penjual dan kepada Kepala Kel. Duren Sawit, berdasarkan Keterangan Pihak Penjual dan Kepala Kel. Durensawit telah Menyatakan dan menerangkan Bahwa Objek Tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I AQUO Benar Milik Pihak Penjual /H. Hasan Bin H. Tohir tercatat/Terdaftar di Buku Desa Duren Sawit, tidak dalam Status Sengketa

Dengan Demikian Penggugat Rekonvensi adalah Pembeli Tanah yang beritikad baik, karenanya harus mendapat perlindungan Hukum :

“Yuris Prudensi MARI No. 1230 K/ Sip/1980 tanggal 29 Maret 1982 Telah dinyatakan : Pembeli yang beritikad baik harus mendapat Perlindungan hukum “;

5. Bahwa setelah Penggugat Rekonvensi /Tergugat Dalam Konvensi Membeli Obyek Tanah Milik Adat Girilk. C. No.44/1202 Persil 21 D-I seluas :  $\pm$  : 4.690 M2 dimana H. Hasan Bin H. Tohir selaku Penjual telah menyerahkan Tanah dan surat-suratnya kepada Penggugat Rekonvensi selanjutnya Pengugat Rekonvensi telah menguasai dan melakukan Pemagaran di atas tanah Milik adat Aquo.

“Yuris Prudensi MARI No.992K/Sip/1979 Tanggal 14 april 1980 : Semenjak Akta Jual Beli ditandatangani dihadapan PPAT Hak Milik Atas Tanah yang dijual beralih kepada Pembeli.”

6. Bahwa selanjutnya Setelah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Dalam Konvensi Membeli Objek Tanah milik adat Girilk. C.No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm$  4.690 M2 dari H. Hasan Bin H. Tolhir dimana Penggugat telah mengajukan permohonan untuk diterbitkan Wajib Pajak /SPPT, PBB Kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Banguna, Jakarta Timur Karenanya Kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Jakarta Timur Telah Menerbitkan Wajib Pajak SPPT/PBB ( NOP ) :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.72.031.002.049.0553.0 Seluas :  $\pm$  4.690 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi diatas Tanah Aquo

7. Bahwa ternyata pada tahun 1992/1993 Obyek Tanah yang dikuasai, dimiliki Penggugat Rekonvensi Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I seluas :  $\pm$  4.690 M2 yang dibeli Penggugat Rekonvensi dari H. Hasan Bin H. Tohir Aquo telah dengan sengaja diakui miliknya oleh Ny. Daisy Hudono dengan Alas Hak berupa Sertifikat Hak Milik No 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bekasi pada tanggal 19 Desember 1975 Bahwa sehubungan dengan perbuatan yang dilakukan Ny. Daisy Hudono tersebut telah dilaporkan Pengugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi Kepada Pihak Penyidik Mabes Polri dengan Laporan Dugaan Perkara Tindak Pidana Pemalsuan Surat Pasal 263, 266 KUHPidana yang dilakukan Daisy Hudono, Dkk sebagaimana dimaksud Laporan Polisi No.Pol : LP/270/IX/1998/SIAGA-I tanggal 6 September 1998 di Mabes Polri.
8. Bahwa ternyata setelah Pihak Penyidik Polri memeriksa Ny Daesy Hudono Dkk dan Pihak PPAT Camat Pondok Gede diperoleh Fakta Hukum bahwa Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Jo Sertifikat Hak Milik No : 301/Duren Sawit Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono adalah Cacat Hukum, dan Ny Daesy Hudono Dkk telah ditetapkan sebagai Tersangka Pasal 263, 266 KUH Pidana karena :
  - a. Berdasarkan Keterangan dan Pengakuan dari Ny. Daisy Hudono dihadapan Penyidik Polri yang pada Pokoknya telah menerangkan :
    - Tersangka Tidak mengetahui Letak luas dan batas-batas tanah yang dibeli karena yang membeli tanah adalah Orang tua Tersangka ( dr. Suwito Tj Hudono), Dan Tersangka tidak Kenal Penjualnya
    - Bahwa didalam Akta Jual-Beli No :1272/1974 Tidak ada Tanda tanah Tersangka selaku Pembeli, yang tertulis sebagai Pembeli adalah Angela Kinny Worang ( Sepupu Tersangka ) Dan Tidak Ada Tanda Tangan Muhammad Bin Kodjir selaku Penjual
    - Bahwa didalam Akta Jual-Beli No : 1272/1974 benar tidak ada Hari, tanggal bulan dan tahun PenerbitannyaDengan demikian apabila diperhatikan secara seksama ketentuan hukum yang berlaku ( Pasal 19 PP No.10/1961 Jo PP No.24/1997 ) akta Jual Beli No :1272/1974 Adalah Cacat Hukum dan diduga keras Palsu
  - b. Pada tanggal 16 April 1975 Daisy Hudono telah dengan sengaja

Hal 13 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempergunakan Akta Jual-Beli No : 1272/1974 yang cacat Hukum tersebut mengakui sebagai pemilik atas Obyek Tanah Sengketa mengajukan Permohonan sertipikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bekasi dengan Alas Hak /Bukti Kepemilikan berupa Akta Jual-Beli No : 1272/1974 Tanpa .... Tanggal... bulan dan Tahun ..... PPAT Camat Jatiwaringin

Dengan demikian sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku Akta Jual-Beli No : 1272/1974 antara Daisy Hudono dengan Muhammad Bin Kodjir Adalah Cacat Hukum, tidak sah dan Batal demi Hukum.

- c. Bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli No : 1272/1974 yang Cacat Hukum, tersebut pada tahun tanggal 19 Desember 1975 Kantor Pertanahan Kab. Bekasi karenanya pada tanggal 19 Desember 1975 Kantor Pertanahan Kab. Bekasi Telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Daisy Hudono adalah perbuatan melawan hukum dan patut diduga menggunakan Akta Palsu atau menyuruh menempatkan keterangan palsu kedalam sesuatu akta Otentik Pasal 266 KUH Pidana karenanya Sertifikat Hak Milik No. 282/Jatiwaringin Seluas 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Adalah Cacat Hukum
- d. Bahwa pada saat Daisy Hudono Mengajukan Permohonan sertipikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kab. Bekasi telah menyatakan, menerangkan : Sebagai Pemilik Tanah, Dan Menguasai Fisik Tanahnya Padahal Daisy Hudono Tidak Pernah Memiliki, menguasai Fisik Tanah yang menguasai memiliki sejak tahun 1960 Hingga tahun 1991 adalah H. Hasan Bin H. Tohir dan sejak tahun 1991 hingga Saat Sekarang ini Adalah Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi Dengan demikian perbuatan yang dilakukan Daisy Hudono adalah Perbuatan Melawan Hukum karenanya Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Adalah Cacat Hukum tidak berkekuatan Hukum
- " Yurisprudensi MARI No. 1294 K/Pdt/1994 tanggal 28 Mei 1997 : Sertipikat Hak Milik tanah adalah bersifat cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan Hukum bilamana penerbitannya terbukti menyimpang atau melanggar peraturan Perundang-undangan "
- e. Bahwa pada bulan September 1991 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah memberikan Surat keterangan

Hal 14 hal. Putusan No.101/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

- Pendaftaran tanah No : 947 /1991 tanggal 12 September 1991 yang menerangkan Bahwa Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono masuk /Terletak di Kelurahan Cipinang Melayu Jakarta Timur ( Bukan di Kel.Durensawit Jakarta Timur).
- f. Bahwa selanjutnya Ny. Daisy Hudono mengetahui bahwa Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono, terletak di Kelurahan Cipinang Melayu, Jakarta Timur, pada tahun 1992 Daisy Hudono/Kuasanya telah mendaftarkan Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Aquo di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur karenanya pada tanggal 4 Desember 1992 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No : 301/Durensawit Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Dengan demikian Apabila diperhatikan secara seksama Perbuatan yang dilakukan Ny. Daisy Hudono tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum, karenanya Sertifikat Hak Milik No : 301/Durensawit Seluas : 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono Adalah Cacat Hukum
- g. Bahwa pada tahun 1993 Ny. Daisy Hudono telah dengan sengaja mempergunakan Sertifikat Hak Milik No: 301/Durensawit Seluas: 5.530 M2 atas nama Daisy Hudono yang Cacat Hukum untuk mengakui sebagai pemilik atas Obyek tanah Sengketa dan mengalihkan /menjual kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi ( Waluyo Susanto ) dengan Akta Jual-Beli No : 05/Durensawit /1993 Tanggal 3 Nopember 1993 yang dibuat Notaris/PPAT Darsono, Purnomo Sidi,SH Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Ny. Daisy Hudono adalah Perbuatan Melawan Hukum karenanya Transaksi Jual Beli No : 05/Durensawit /1993 Tanggal 3 Nopember 1993 yang dibuat Notaris/PPAT Darsono Purnomo Sidi,SH Antara Ny. Daisy Hudono dengan Tergugat Rekonvensi/ Waluyo Susanto Adalah Cacat Hukum
9. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Jual-Beli No : 05/Durensawit /1993 Tanggal 3 Nopember 1993 yang Cacat Hukum tersebut telah dengan sengaja dipergunakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengakui sebagai pemilik atas Obyek Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi dan bahkan telah mengajukan permohonan balik nama/ mutasi kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, Karenanya pada tahun 1994 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi

Hal 15 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No : 382 /Durensawit Seluas : 5.530 M2 atas nama Waluyo Susanto/Tergugat Rekonvensi Dengan demikian perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum, karenanya Sertifikat Hak Milik No : 382 /Durensawit Seluas : 5.530 M2 atas nama Waluyo Susanto/Tergugat Rekonvensi Adalah Cacat hukum/Tidak mempunyai kekuatan hukum

10. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik No : 382 /Durensawit Seluas : 5.530 M2 atas nama Waluyo Susanto/Tergugat Rekonvensi yang Cacat hukum/Tidak mempunyai kekuatan hukum tersebut, telah dengan sengaja dipergunakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengakui sebagai pemilik atas Obyek Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan mengalihkan sebagian kepada Sdr. Ir. Sugeng Susilo Seluas : 450 M2 dengan Akta Jual-Beli No : 2711/Durensawit /1994 Tanggal 22 Desember 1994 yang dibuat Notaris/PPAT Richardus Mangkih Sinulingga SH Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum, karenanya Akta Jual-Beli No : 2711/Durensawit /1994 Tanggal 22 Desember 1994 antara Tergugat Rekonvensi dengan Ir. Sugeng Susilo adalah Cacat Hukum.

11. Bahwa berdasarkan Akta Jual-Beli No: 2711/Durensawit /1994 Tanggal 22 Desember 1994 yang Cacat Hukum tersebut telah dengan sengaja dipergunakan Ir. Sugeng Susilo untuk mengajukan Permohonan /pemecahan sertifikat Hak Milik kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur karenanya pada tahun 1995 Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No : 381/Durensawit Seluas : 450 M2 atas nama Ir. Sugeng Susilo pada tanggal 24 Mei 1995 Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Ir. Sugeng Susilo adalah Perbuatan Melawan Hukum karenanya Sertifikat Hak Milik No : 381/Durensawit Seluas : 450 M2 atas nama Ir. Sugeng Susilo adalah Cacat Hukum.

12. Bahwa dengan dialihkannya /dijualnya kepada Susilo Seluas : 450 M2 sebagaimana dimaksud Akta Jual-Beli No : 2711/Durensawit /1994 Tanggal 22 Desember 1994 Jo Sertifikat Hak Milik No : 381/Durensawit Seluas : 450 M2 atas nama Ir. Sugeng Susilo yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tanggal 24 Mei 1995 dimana Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengakui sebagai pemilik atas Tanah sisa Seluas : 1359 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No : 382/Durensawit

Hal 16 hal. Putusan No.101/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

Seluas : 3.359 M2 GS No : 1990/1992 atas nama Waluyo Susanto /Tergugat Rekonvensi Dengan demikian Laporan Polisi yang diajukan Penggugat Rekonvensi terhadap Ny. Daisy Hudono,Dkk sebagai Terlapor pasal 263, 266 KUH Pidana sebagaimana dimaksud Laporan Polisi No.Pol : LP/270/IX/1998/SIAGA-I tanggal 6 September 1998 di Mabes Polri adalah sudah tepat dan berdasar hukum

Pasal 108 Ayat 1 KUHP : Setiap orang yang mengalami, melihat menyaksikan dan atau menjadi Korban peristiwa yang merupakan tindak pidana berhak untuk mengajukan laporan atau pengaduan kepada penyelidik dan atau penyidik baik lisan maupun tertulis.

13. Bahwa selanjutnya pada tahun 2006 Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dengan sengaja mengakui sebagai Pemilik atas Obyek Tanah yang dikuasai, dimiliki Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam konvensi ( Obyek Tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I /SPPT Nop: 31.72.031.002.049-0553.0 Seluas 4.690 M2 atas nama Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur ) Aquo dengan Alas Hak/Bukti kepemilikan berupa :

- a. Sertifikat Hak Milik No. 382/Durensawit Seluas 3.359 M2 nama Waluyo Susanto
- b. Dan Akta Jual-Beli No: 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Ny.Midaria Lavino Purba/Penjual atas tanah Milik Adat Girik C No: 3465 Seluas + 325 M<sup>2</sup>.

Pada hal Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah mengetahui/Patut mengetahui :

- Bahwa Obyek Tanah Milik Adat Seluas :  $\pm$  4.690 M<sup>2</sup> SPPT/PBB (NOP 31.72.031.002.049.0553.0 Jo Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I) telah dikuasai dan dimiliki Penggugat Rekonvensi sejak tahun 1991 dengan alasan telah membeli dari H. Hasan Bin H. Tohir sebagaimana dimaksud Akta Jual-Beli No : 022/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 Tanah Seluas : 2.151 M2 Dan Akta Jual-Beli No : 023/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 Tanah Seluas : 2.539 M<sup>2</sup> yang dibuat dihadapan PPAT Camat Jatinegara diketahui dan disaksikan Kepala Kelurahan Durensawit.
- c. Bahwa sedangkan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Konvensi

Hal 17 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



mengakui

- Memiliki Obyek Tanah Sertifikat Hak Milik No: 382/Durensawit Seluas 3.359 M<sup>2</sup> nama Waluyo Susant ( Ex Obyek Tanah Sertifikat Hak Milik No : 301/Durensawit Seluas : 5.530 M<sup>2</sup> atas nama Daisy Hudono Jo Sertifikat Hak Milik No: 282/Jatiwaringin Seluas : 5.530 M<sup>2</sup> atas nama Daisy Hudono ) Adalah Sertipikat yang Cacat Hukum yang dibeli Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ( Waluyo Susanto ) pada tahun 1993 dari Ny. Daisy Hudono dengan Akta Jual-Beli No : 05/Durensawit /1993 Tanggal 3 Nopember 1993 yang dibuat Notaris/PPAT Darsono Purnomo Sidi,SH Dan Ny. Daisy Hudono,Dkk telah ditetapkan sebagai Tersangka dalam Perkara Tindak Pidana Pemalsuan Pasal 263, 266 KUH Pidana sebagaimana dimaksud Laporan Polisi No.Pol : LP/270/IX/1998/SIAGA-I tanggal 6 September 1998 di Mabes Polri
- Dan Tanah Milik Adat Girik C No: 3465 Seluas :  $\pm$  325 M<sup>2</sup> dengan alasan telah membeli dari Ny.Midaria Lavino Purba dengan Akta Jual-Beli No : 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 Pada hal berdasarkan Keterangan Penjelasan Kepala Kelurahan Duren Sawit No :87/1.77.1 tanggal 11 Maret 2011 Dan Keterangan Kepala Kel. Duren Sawit No : 367/1.711 tanggal 14 September 2015 pada pokoknya telah menerangkan Bahwa Tanah Milik Adat yang diakui miliknya Oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Surat Girik C No : 3465 Seluas :  $\pm$  325 M<sup>2</sup> Persil 21 D-I atas nama Ny.Midaria Lavino Purba tidak tercatat/tidak ada datanya pada buku letter C Desa Kel.Duren Sawit Jakarta Timur Serta diterangkan Pula Nomor Girik sebagaimana Buku Letter C Desa Kel. Duren Sawit yang ada hanya sampai dengan Girik C Nomor : 726.

Dengan demikian Perbuatan yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi adalah Perbuatan Melawan Hukum dan patut diduga telah melakukan perkara tindak pidana Pemalsuan Surat Pasal 262, 266 KUH Pidana karenanya Transaksi Jual-Beli antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Dengan Ny. Midaria Lavino Purba dengan Akta Jual-Beli No: 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 Dan Akta Jual-Beli No : 05/Durensawit /1993 Tanggal 3 Nopember 1993 Antara Ny. Daisy Hudono dengan Tergugat Rekonvensi /Waluyo Susanto Adalah Cacat Hukum :

“Yurisprudensi MARI No. 1132K/Pdt/1987 tanggal 23 Desember 1988 telah dinyatakan : Karena Tanah Sengketa terbukti bukan Milik Penjual

Hal 18 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI





maka transaksi Jual-Beli Tanah ini Batal demi Hukum.”

14. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patut dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad buruk/tidak jujur, karena ternyata sebelum Tergugat Rekonvensi membeli Obyek Tanah :

- a. Milik Adat Girik C No : 3465 Seluas  $\pm$  325 M<sup>2</sup> dari Ny.Midaria Lavino Purba dengan Akta Jual-Beli No: 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 dimana Tergugat Rekonvensi tidak memperhatikan Secara Seksama Lokasi, Tanah dan Surat-Suratnya serta tidak mempertanyakan Status Hak Dan Surat Bukti Kepemilikan dari Pihak Penjual atas Obyek Jual-Beli Dengan Demikian Tergugat Rekonvensi patut dinyatakan sebagai Pembeli yang Tidak Jujur karenanya Akta Jual-Beli No: 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 Adalah Cacat Hukum
- b. Sertifikat Hak Milik No: 301/Durensawit Seluas : 5.530 M<sup>2</sup> atas nama Daisy Hudono ( yang berasal dari Obyek Tanah Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas 5.530 M<sup>2</sup> atas nama Daisy Hudono ) dengan Akta Jual-Beli No : 05/Durensawit 1993 Tanggal 3 Nopember 1993 yang dibuat Notaris/PPAT Darsono Purnomo Sidi,SH dimana Tergugat Rekonvensi tidak memperhatikan Secara Seksama Lokasi Tanah dan Surat-Suratnya serta tidak mempertanyakan Status Hak Dan Surat Bukti Kepemilikan dari Pihak Penjual dan Kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur atas Obyek Jual-Beli ( Tidak memperhatikan secara seksama data Fisik dan data yuridis ) Dengan Demikian Tergugat Rekonvensi patut dinyatakan sebagai Pembeli yang tidak jujur karenanya Akta Jual-Beli No. 05/Durensawit 1993 Tanggal 3 Nopember 1993 Adalah Cacat Hukum

15. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat rekonvensi/Penggugat dalam konvensi tersebut Penggugat rekonvensi / Tergugat dalam konvensi telah mengalami kerugian materil maupun immateril yaitu sebesar Rp.11. 500.000.000,- ( Sebelas milyar limaratus Juta rupiah ) dengan perincian sebagai berikut :

- a. Kerugian materil, dimana Penggugat Rekonvensi tidak dapat mengalihkan hak atas Obyek Tanah milik Adat Obyek Tanah Millik Adat SPPT/PBB ( NOP ) : 31.72.031.002.049.0553.0 Jo Girk C. No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm$  4.690 M<sup>2</sup> Sejak Tahun 1994 hingga saat sekarang ini ( 2015 ) selama 21 Tahun dimana apabila disewakan untuk setiap tahun minimal sebesar Rp.500.000.000,- (lima



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah). Maka kerugian Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 500.000.000,- X 21 Tahun = Rp. 10.500.000.000,- (Sepuluh milyar lima ratus juta rupiah).

b. Kerugian in materil sebesar Rp.1.000.000.000,- ( satu milyar rupiah )

Bahwa sehubungan dengan Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi /Penggugat Dalam Konvensi tersebut Secara Hukum Penggugat Rekonvensi Berhak Menuntut/menggugat Ganti Rugi kepada Tergugat Rekonvensi (Pasal 1365 KUH.Perdata)

Pasal 1365 KUH.Perdata : Tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain mengharuskan orang yang karena kesalahannya itu menimbulkan terjadinya kerugian mengganti kerugian yang dimaksud.

16. Bahwa untuk menjamin Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak sia-sia dibelakan hari karenanya Penggugat Rekonvensi Mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakar Selatan Untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap Harta/Aset (Tanah Berikut Bangunan) Tergugat Rekonvensi

17. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, mohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim memberikan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat rekonvensi, mohon kepada ketua dan anggota majelis hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini kiranya berkenan memutuskan :

## DALAM KONVENSI :

### Dalam Eksepsi

- Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat diterima

### Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya

## DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam konvensi seluruhnya
2. Menyatakan Akta Jual-Beli No : 022/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 antara Penggugat Rekonvensi dengan H. Hasan Bin H. Tohir atas objek tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I seluas :  $\pm 2.151 \text{ M}^2$

Hal 20 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Sah dan mengikat

3. Menyatakan Akta Jual-Beli No : 023/Jatinegara /1991 Tanggal 8 Januari 1991 Antara Penggugat Rekonvensi dengan H. Hasan Bin H. Tohir atas objek tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I seluas :  $\pm 2.539 \text{ M}^2$  adalah Sah dan mengikat
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi /Tergugat dalam konvensi Adalah Pembeli yang beritikad Baik
5. Menyatakan Penggugat Rekonvensi / Tergugat dalam konvensi adalah pemilik yang sah atas sebidang Tanah Milik Adat Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm 4.690 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur ( Dahulu Kel. Jatiwaringin Kec. Pondok Gede Kota Bekasi - Jawa Barat ) dengan batas-batas :

Sebelah Utara	: Tanah H Asih
Sebelah Timur	: Jalan Inspeksi
Sebelah Selatan	: Tanah Dokon
Sebelah Barat	: Jalan Radian Inten
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 282/Jatiwaringin Seluas :  $\pm 5.530 \text{ M}^2$  atas nama Daisy Hudono Adalah Cacat Hukum tidak berkekuatan Hukum diatas Obyek Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm 4.690 \text{ M}^2$
7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 301/Durensawit Seluas :  $\pm 5.530 \text{ M}^2$  atas nama Daisy Hudono Adalah Cacat Hukum tidak berkekuatan Hukum diatas Obyek Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm 4.690 \text{ M}^2$
8. Menyatakan Akta Jual-Beli No : 05/Durensawit 1993 Tanggal 3 Nopember 1993 antara Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan Ny. Daisy Hudono adalah Adalah Cacat Hukum
9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 382 /Durensawit Seluas :  $\pm 5.530 \text{ M}^2$  atas nama Waluyo Susanto/Tergugat Rekonvensi Adalah Cacat hukum/Tidak mempunyai kekuatan hukum diatas Obyek Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm 4.690 \text{ M}^2$  yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur
10. Menyatakan Akta Jual-Beli No : 2711/Durensawit /1994 Tanggal 22 Desember 1994 antara Tergugat Rekonvensi dengan Ir. Sugeng Susilo adalah Cacat Hukum.

Hal 21 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No : 381/Durensawit Seluas :  $\pm$  450 M<sup>2</sup> atas nama Ir. Sugeng Susilo adalah Cacat Hukum/Tidak mempunyai kekuatan hukum diatas Obyek Tanah Milik Adat Penggugat Rekonvensi Girik. C. No.44/1202 Persil 21 D-I Seluas :  $\pm$  4.690 M<sup>2</sup> yang terletak di Jl. Radian Inten Kp. Rawa Domba RT.005/07 Kelurahan Durensawit Kec. Duren Sawit Kota Administrasi Jakarta Timur
  12. Menyatakan Akta Jual-Beli Akta Jual-Beli No: 940/Durensawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 antara Tergugat Rekonvensi dengan Ny. Midaria Lavino Purba atas objek tanah Milik Adat Girik C No: 3465 Seluas  $\pm$  325 M<sup>2</sup> adalah Cacat Hukum, tidak sah dan Batal demi hukum
  13. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi sebagai Pembeli yang tidak Jujur
  14. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum
  15. Menghukum Tergugat rekonvensi /Penggugat dalam Konvensi untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat rekonvensi /Tergugat dalam konvensi sebesar Rp.11.500.000.000,- (Sebelas milyar lima ratus Juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti
  16. Menghukum Tergugat rekonvensi /Penggugat dalam konvensi untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 5.000.000,- /hari atas kelalaiannya tidak melaksanakan isi putusan ini
  17. Menyatakan Sah Dan berharganya sita Jaminan yang dimohonkan
- DALAM KONVENSI /REKONVENSI**
- Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul akibat perkara ini.

Dan apabila Ketua dan Anggota majelis hakim berpendapat lain Tergugat dalam Konvensi /Penggugat rekonvensi mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan tanggal 2 Mei 2016 Nomor 497/PDT.G/2015/PN.JKT.SEL, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

- Menolak Eksepsi Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

**DALAM KONPENSI :**

Hal 22 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas  $\pm 325 \text{ M}^2$  (tiga ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jln. Raden Inten, Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Kotamadya Jakarta Timur sebagaimana Girik C. 3465/Kelurahan Duren Sawit atas nama Ny. Midaria Lavino Purba, berdasarkan Akta Jual Beli No : 940/Duren Sawit/1996 tanggal 05 Maret 1996 dengan batas-batas :  
Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Eddy Herlambang.  
Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah Waluyo Susanto.  
Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Ian Rianto Susanto.  
Sebelah Barat berbatasan dengan Jln. Raden Inten.
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 260.000.000,- (dua ratus enam puluh juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah milik Penggugat sebagaimana dimaksud dalam petitum angka 2 diatas kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik, dan bersih serta tanpa syarat ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 250.000,- (dua ratus lima puluh ribu rupiah) kepada Penggugat setiap hari atas keterlambatan Tergugat menyerahkan tanah objek sengketa dihitung sejak putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap;

## DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonsensi tidak dapat diterima ;

## DALAM KONPENSI DAN DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Tergugat Konpensi / Penggugat Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.726.000,- (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 2 Mei 2016, Nomor 497/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tersebut, Pembanding semula Tergugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 12 Mei 2016, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 21 Juli 2016;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Selatan

Hal 23 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 25 Agustus 2016. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 29 Agustus 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 1 September 2016. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 19 September 2016.

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Tergugat tanggal 11 Agustus 2016 dan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 28 Juli 2016;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya mengajukan keberatan-keberatan sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding semula Penggugat mendalilkan sebagai Pemilik yang sah atas tanah  $\pm$  325 m2 terletak di Jalan raden Inten, Kelurahan Duren Sawit Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur dengan Girik C 3465/Kel. Duren Sawit atas nama Ny. Nmidaria Lavoni Purba berdasarkan akta jual beli No. 940/Duren Sawit/1996 tanggal 5 Maret 1996 faktanya dalam persidangan Girik C.3465 tidak ada aslinya.
- Bahwa antara AJB No.940/Duren Sawit/1996 tanggalnya sama dengan tanggal surat keterangan Kepala Kelurahan yaitu tanggal 5 maret 1996 tidak lazim, paling tidak harus berbeda;
- Bahwa Penjual dalam perkara ini tidak ditarik sebagai pihak;
- Bahwa Letter C yang ada pada Kelurahan Duren Sawi hanya sampai dengan No. C. 726

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam Kontra bandingnya mengajukan keberatan sebagai berikut :

- Bahwa fakta di persidangan dalam tahap pembuktian sebagaimana

Hal 24 hal. Putusan No.101/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

dituangkan dalam putusan halaman 25 alinea ke 4 angka 1 ternyata bukti P1 berupa Girik C.3465 adalah sesuai dengan aslinya lagipula bukti P1 bersesuaian dengan bukti P2 dan P3;

- Bahwa mengenai keterangan 2 saksi Pegawai Kecamatan Duren Sawit dan BPN apakah dapat dipertimbangkan mengenai sesuatu hal yang nyata terdapat pada Kecamatan Jatinegara.
- Bahwa keberatan Pembanding semula Tergugat yang lainnya hanya merupakan pengulangan atas dalil-dalilnya yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh peradilan tingkat pertama dalam putusannya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding membaca dan mempelajari secara teliti dan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 497/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Mei 2016, memori banding dan kontra memori banding yang diajukan kedua pihak dipersidangan, Majelis Hakim tingkat banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, sudah tepat dan benar, karena telah dipertimbangkan berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah diuji kebenarannya dipersidangan dengan pertimbangan sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat Dalam Konvensi / Penggugat Dalam Rekonvensi dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat kurang pihak.
2. Gugatan penggugat kabur tidak jelas.
3. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Ad. 1. Gugatan Penggugat kurang pihak.

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan Majelis tingkat pertama bahwa substansi objek gugatan Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam rekonvensi adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi/Pembanding dengan menguasai objek tanah milik Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi Terbanding tanpa seizinnya, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa walaupun ketiga orang yang disebutkan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi (Pihak penjual tanah objek sengketa kepada Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam

Hal 25 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonpensi/Terbanding, pihak penjual tanah objek sengketa kepada Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat dalam rekonpensi/Pembanding tidak ditarik sebagai pihak, tidak menjadikan gugatan Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi/Terbanding kurang pihak karena ketiganya tidak ada kaitannya dengan substansi perkara oleh karenanya eksepsi ini harus ditolak;

Ad. 2. Eksepsi gugatam kabur tidak jelas.

Menimbang, bahwa eksepsi ini sebagaimana dalam pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama, Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam rekonpensi/Terbanding telah menguraikan secara jelas tentang objek sengketa, bahwa suatu gugatan dinyatakan tidak jelas dan kabur apabila posita gugatan tidak mendukung petitum gugatan atau bertentangan antara posita dengan petitum gugatan,. Dan ternyata setelah diteliti tidak ditemukan dimana letak ketidakjelasan dan kekaburan gugatan Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi/Terbanding. Dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa eksepsi Ad. 2 ini harus ditolak;

Ad.3. Eksepsi bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo.

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi ini, telah ada putusan sela yang pada intinya sesuai dengan amar putusan sela Pengadilan tingkat pertama, telah menolak eksepsi yang menyangkut kewenangan relatif dalam perkara aquo maka dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding dengan mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama berpendapat bahwa eksepsi ini harus ditolak;

**DALAM POKOK PERKARA.**

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding, telah sependapat dengan pertimbangan hukum dan kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya, yang menyatakan bahwa Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi/Terbanding telah berhasil membuktikan dalil gugatannya dan telah mengabulkan petitum gugatan angka 1, 2, 3, 4, 5,6.

Menimbang, bahwa peradilan tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya telah didasarkan atas fakta-fakta hukum dan bukti-bukti, baik bukti surat maupun saksi-saksi yang diajukan di persidangan serta telah sesuai dengan keadaan yang mendukung gugatannya dan oleh karenanya kesimpulan yang diambil dalam putusannya telah tepat dan benar. Dan Majelis Hakim tingkat banding dapat menyetujuinya dan mengambil alih semua pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini ditingkat banding.

Hal 26 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi setelah dipelajari dan diteliti, Majelis Hakim tingkat banding tidak menemukan hal-hal yang baru yang dapat membatalkan putusan ini dan semuanya telah tercakup dalam pertimbangan hukum peradilan tingkat pertama dalam putusannya dan oleh karenanya dikesampingkan. Demikian juga mengenai kontra memori banding dari Terbanding/Penggugat Dalam Kompensi/Tergugat Dalam Rekonpensi yang intinya hanya mendukung putusan yang diambil oleh Majelis Hakim peradilan tingkat pertama;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 497/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Mei 2016 tetap dipertahankan dan dikuatkan.

Dalam Rekonpensi.

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam bagian kompensi dimana Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi telah dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan dalam gugatan Rekonpensi Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Kompensi dinyatakan tidak dapat diterima. Dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan mengambil alih pertimbangan hukum tersebut dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding.

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding/Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi tetap dinyatakan di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya yang timbul dikedua tingkat peradilan dan ditingkat banding akan dicantumkan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura Jo. Ketentuan-ketentuan HIR, jjs KUHPdata, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Ketentuan Perundang-undangan lain yang terkait;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Dalam Kompensi/Penggugat Dalam Rekonpensi.;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 497/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel tanggal 2 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat Dalam Konpensi/Penggugat Dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: JUMAT tanggal 15 MEI 2017 oleh kami Hi.A. SANWARI, HA, SH.,MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, HJ. ELNAWISAH, SH.,MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 101/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 2 Maret 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari KAMIS tanggal 18 MEI 2017 dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh DRA.Hj. EMMI ANEKA, SH.,MH, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

HJ. ELNAWISAH, SH.,MH

Hi..A. SANWARI,HA, SH.,MH

I NYOMAN SUTAMA, SH.,MH

PANITERA PENGGANTI

DRA.HJ. EMMI ANEKA, SH.,MH

Hal 28 hal. Putusan No.101/PDT/2017/PT.DKI





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

Rincian Biaya Banding

1	Biaya Materai	:	Rp. 6000,00
2	Biaya Redaksi	:	Rp. 5.000,00
3	Biaya Pemberkasan	:	<u>Rp. 139.00,00</u>
	Jumlah	:	Rp. 150.000,00
			(seratus lima puluh ribu Rupiah)