



PUTUSAN

Nomor 383/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

L A N N Y, AHLI WARIS DARI NAFSIAH, bertempat tinggal di Jalan Kedoya Raya No.7 Rt.04/Rw.07 Kelurahan Kedoya Utara, Kec. Kebon Jeruk Jakarta Barat, dalam perkara ini diwakili oleh kuasanya bernama Reynold Thonak, SH. Dkk. dari kantor Advokat pada “**Law Firm Rey, Ibadi, & Co.**” Berdasarkan surat kuasa Khusus No. 018/SK/RIC/VI/2015, tertanggal 18 Juni 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS**;

Melawan :

PT. METROPOLITAN PERMATA DEVELOPMENT, berkedudukan dan berkantor di Gedung Ariobimo Sentral Lantai 10 Jalan H.R.Rasuna Said Blok X-2 Kav.5 Jakarta, dalam perkara ini semula diwakili oleh Kuasanya MUH. BURHANUDDIN, SH, dan ANWAR SADAT TANJUNG, SH, sesuai dengan surat Kuasa khusus tertanggal 26 Maret 2015, kemudian Surat Kuasa tersebut di cabut sesuai dengan surat pengakhiran Pencabutan Kuasa tanggal 08 Juni 2015, selanjutnya diwakili oleh Kuasanya THOMAS ABBON, SH, MH., Dkk. dari kantor Hukum “**JAPTO S. SOEJOSOEMARNO & ASSOCIATES**” beralamat di Apartemen Patria Park Lantai 23 Unit 2307 Jl. Jend. DI. Panjaitan Kav. 5-7 Jakarta Timur, sesuai dengan surat kuasa khusus No. 033/SK-MPD/LGL/VI/15 tertanggal 08 Juni 2015 selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENS / TERGUGAT REKONPENS**;

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 383/PEN/PDT/2016/PT.DKI, tanggal 22 Juni 2016 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;

Hal 1 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



2. Berkas perkara Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt yang diputus tanggal 8 Desember 2015 dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Membaca, bahwa Penggugat dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 30 Maret 2015, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 27 Mei 2015, di bawah Register Nomor : 327/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 17 UURI Nomor 39 tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia disebutkan "setiap orang tanpa diskriminasi, berhak untuk memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan dan gugatan, baik dalam perkara pidana, perdata, maupun administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak sesuai dengan hukum acara yang menjamin pemeriksaan yang obyektif oleh hakim yang jujur dan adil untuk memperoleh putusan yang adil dan benar" ;
2. Bahwa Penggugat merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan Akta Berita Acara PT. Sawang Agung Permata Nomor 50 tanggal 17 Desember 1992 yang dibuat Notaris Rukmasanti Hardjasatya, S.H., yang telah diumumkan dalam Berita Negara RI tanggal 27 Agustus 1993 Nomor 69 dan telah berubah nama dari PT. Sawang Agung Permata menjadi PT. Metropolitan Permata Development ;
3. Bahwa legalitas PT. Metropolitan Permata Development berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Metropolitan Permata Development nomor 11 tanggal 28 September 2009 dibuat Notaris Jelly Eviana Notaris di Jakarta dan Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-54031.AH.01.02 Tahun 2009 tentang Persetujuan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan ;
4. Bahwa Penggugat telah diberi izin untuk keperluan pembebasan tanah pembangunan perumahan di Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh, Kota Tangerang berupa Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 593.82/SK.530-Pem.Um/90 tanggal 21 April 1990 tentang Perpanjangan Persetujuan Lokasi dan Pembebasan Tanah seluas + 60 Hektar di Kelurahan Petir Kecamatan Cipondoh Kabupaten Daerah Tingkat II Tangerang ;

Hal 2 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/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)



5. Bahwa Penggugat telah menerima berupa Advice Planning Perumahan dari Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Tangerang yang dikeluarkan Bappeda tanggal 22 Maret 1995 nomor 653/34-Bapp/111/95 dan Pengesahan Site Plan yang dikeluarkan Ketua Bapeda atas nama Walikotamadya Tangerang yang menjelaskan lokasi pembangunan yang dilakukan Penggugat di Kelurahan Petir, Kecamatan Cipondoh tidak bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku ;
6. Bahwa Penggugat yakni PT. Metropolitan Permata Development mempunyai alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 29/Petir diterbitkan tanggal 06 Desember 1995 dengan Gambar Situasinomor 8326 tanggal 6 Desember 1995 atas nama PT. MetropolitanPermata Development dan sertipikat hak guna bangunan nomor 30/Petir, gambar situasi nomor 1356 tanggal 1 April 1996 atas nama PT. Metropolitan Permata Development diterbitkan sesuai prosedur danberdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
7. Bahwa kawasan Perumahan Metland Blok G1, Sektor Katleya dan saat ini berdiri bangunan ruko Blok G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23 A, No. 25, No. 26, No. 27 sudah dijual ke user-user sesuai aturan dan ketentuan hukum yang berlaku dan obyek tersebut diklaim oleh Tergugat sebagai miliknya dan sudah dua kali digugat Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Putusan Gugatan Tidak Dapat Diterima ;
8. Bahwa Tergugat mengajukan gugatan pada tanggal 28 Maret 2013 dengan putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 164/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 10 Desember 2013 dan diajukan kembali pada tanggal 3 Maret 2014 dengan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.TNG tanggal 18 Februari 2015 sedangkan sertifikat yang dimintakan keberatan telah diterbitkan sejak tahun 1995 dan tahun 1996, sehingga jangka waktu pengajuan keberatan atau gugatan telah melewati 5 (lima) tahun tepatnya sudah 18 tahun lamanya ;
9. Bahwa obyek yang diklaim oleh Tergugat berupa SHGB nomor 29/Petir dan SHGB Nomor 30/Petir yang terletak di Blok G1 nomor 21 sampai nomor 27 sesuai hasil peninjauan setempat adalah obyek yang sudah di pecah-pecah sertifikatnya sejak 24 Desember 1997 yakni :
 - a. SHGB Nomor 900/Petir yang ditingkatkan haknya menjadi SHM Nomor 3095/Petir terletak di Blok G 1 nomor 21 sudah beralih ke pihak lain ;

Hal 3 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/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)



- b. SHGB nomor 901/Petir ditingkatkan haknya menjadi SHM nomor 2713/Petir terletak di Blok G 1 nomor 22 sudah beralih ke pihak lain ;
 - c. SHGB nomor 902/Petir ditingkatkan menjadi SHM nomor 3721 / Petir terletak di Blok G1 no. 23 sudah beralih ke pihak lain;
 - d. SHGB nomor 903/Petir ditingkatkan menjadi SHM nomor 3722/Petir terletak di Blok G 1 no. 23 A sudah beralih ke pihak lain ; .
 - e. SHGB nomor 904/Petir terletak di Blok G1 nomor 25 sudah beralih ke pihak lain ;
 - f. SHGB nomor 905/Petir terletak di Blok G1 nomor 26 sudah beralih ke pihak lain ;
 - g. SHGB nomor 906/Petir terletak di Blok G 1 nomor 27 sudah beralih ke pihak lain.;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan "(1).sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan". (2). Suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihaklain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut" ;
11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi (PT. Surabaya 24 Nopember 1952) ditegaskan "dengan selama 24 tahun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri tentang barang warisan dari ibunya, penggugat yang kemudian mengajukan gugatan, dianggap telah melepaskan haknya ".
12. Bahwa beberapa yurisprudensi menegaskan "Menduduki tanah selama 20 tahun tanpa gangguan, sedang pihak lawan selama itu membiarkan ke adaan demikian, adalah persangkaan berat bahwa pendudukan (bezit) itu adalah berdasarkan hukum". Putusan RvJ Jakarta 13 Januari 1939, T.241 ;



"Menduduki tanah dalam waktu lama tanpa gangguan, sedangkan yang menduduki tanah bertindak sebagai pemilik yang jujur mendapatkan perlindungan hukum". (Putusan RvJ Jakarta 12 Januari 1940, T 154 hal 269) ;

"Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik". Putusan MA No. 499K/Sip/1970(4 Pebruari 1970) ;

"Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut (rechtsverwerking). (MA 24-9-1958. No. 329K/Sip/1957) ;

13. Bahwa Penggugat mendalilkan telah terjadi PERBUATAN MELAWAN HUKUM sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdata yang dilakukan pihak Tergugat ;

14. Bahwa berdasarkan pandangan M.A, Moeghi Djojodirjo, SH dalam halaman 57 bukunya yang berjudul Perbuatan Melawan Hukum, Penerbit Pradnya Paramita, cetakan kedua ditegaskan :

"Perbuatan Melawan Hukum merupakan suatu perbuatan atau kealpaan, yang atau bertentangan dengan hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku sendiri atau bertentangan baik dengan kesusilaan maupun dengan sikap hati-hat yang harus diindahkan dalam pergaulan hidup terhadap orang lain atau benda ".

15. Bahwa suatu perbuatan dipandang sebagai suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :

- Ada perbuatan melawan hukumnya ;
- Ada kesalahan ;
- Ada kerugian ;
- Ada hubungan timbal balik antara unsur-unsur tersebut di atas ;

16. Bahwa unsur melawan hukum dalam arti yang luas meliputi hal-hal sebagai berikut :

- Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (perbuatan yang melanggar undang-undang) ;
- Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum ;
- Perbuatan yang bertentangan dengan kaidah kesusilaan ;



- Perbuatan yang bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap kepentingan / harta benda orang lain ;
17. Bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menyatakan Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat secara melawan hak dan mendalilkan kawasan Perumahan Metland Blok G1, Sektor Katleya berdiri bangunan ruko Blok G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23 A, No. 25, No. 26, No. 27 adalah kepunyaannya. Bahwa dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang nomor 164/Pdt.G/2013/PN.TNG tanggal 10 Desember 2013 dan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.TNG tanggal 18 Februari 2015, gugatan yang diajukan Lanny (Tergugat) tidak dapat diterima ;
 18. Bahwa Penggugat telah menyelesaikan seluruh pembayaran lunas atas tanah Lucas John Simon dan keluarga dan tidak ada lagi yang tersisa dengan harga Rp. 2.229.774.000,- dengan luas 47.442 M2 berdasarkan kuitansi pembayaran tanggal 3 Desember 1993 yang ditandatangani Lucas John Simon ;
 19. Bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan (schuld) dengan melakukan penyesatan dan tuduhan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat. Penggugat melakukan dan menerapkan asas itikad baik, asas kepatutan, asas kepastian, asas kepatutan dan prinsip tata kelola Perseroan yang baik dengan pengurusan dan transaksi jual beli tanah berdasarkan hukum dan melakukan proses penerbitan sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku khususnya tentang pendaftaran tanah ;
 20. Bahwa Tergugat juga telah melakukan kesalahan dengan telah melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan Perumahan Metland Blok G1, Sektor Katleya dan saat ini berdiri bangunan ruko Blok G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23A, No. 25, No. 26, No. 27. Bahwa dengan surat tersebut telah menjatuhkan kredibilitas Penggugat sebagai pengembang property di kawasan tersebut ;
 21. Bahwa perbuatan Tergugat sudah terkategori sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian baik secara materiil maupun immaterial. Bahwa kerugian yang ditimbulkan berhubungan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak Tergugat dengan rincian sebagai berikut :

Hal 6 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/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)



A.KERUGIAN MATERIL.

- Biaya kehilangan pendapatan/keuntungan dari bisnis property sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) ;
- Biaya selama proses hukum berlangsung sebesar Rp. 2.000.000.000, - (dua milyar rupiah) ;

B.KERUGIAN IMMATERIL.

Bahwa Penggugat telah mengalami tekanan psikologis yaitu reputasi, harga diri dan kehormatan perusahaan tercoreng, yang nilai kerugian sejumlah Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) ;

Total kerugian materil dan immaterial sebesar Rp. 152.000.600.000,- (seratus lima puluh dua milyar rupiah) ;

22. Bahwa selain tuntutan ganti rugi tersebut di atas, Penggugat juga menuntut Tergugat untuk membuat pernyataan minta maaf terbuka secara tertulis yang dimuat dalam halaman Koran nasional ;
23. Bahwa untuk menjamin agar tuntutan tidak illusioir atau hampa maka sesuai ketentuan dalam Pasal 1131 KUHPdata maka seluruh harta kekayaan Tergugat diletakkan sita jaminan guna menjamin pembayaran ganti kerugian yang diderita Penggugat ;
24. Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini, mohon pihak Tergugat dihukum membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari atas kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan ;
25. Bahwa Penggugat mohon putusan serta merta (bij voorrad) walaupun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat ;

Berdasarkan atas segala hal yang terurai di atas, maka Penggugat mohon dengan hormat sudilah kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat in casu Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan tindakan perbuatan melawan hukum sebagai mana yang di tegaskan dalam Pasal 1365 KUHPdata;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi ke pada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar :



A. KERUGIAN MATERIL :

- Biaya kehilangan pendapatan/keuntungan dari bisnis property sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) ;
- Biaya selama proses hukum berlangsung sebesar Rp. 2.000.000.000,-(dua milyar rupiah).

B. KERUGIAN IMMATERIL

Bahwa Penggugat telah mengalami tekanan psikologis yaitu reputasi, harga diri dan kehormatan perusahaan tercoreng, yang nilai kerugian sejumlah Rp.100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) ;

Dengan total kerugian materil dan immaterial sebesar Rp. 152.000.000.000,- (seratus lima puluh dua milyar rupiah) ;

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membuat Surat permintaan maaf terbuka yang dimuat di Koran nasional ;
5. Memerintahkan kepada Pihak manapun untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan ini ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban secara tertulis tertanggal 01 September 2015 dan diajukan ke persidangan pada tanggal 01 September 2015 sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

PENGUGAT TIDAK MEMILIKI HAK DAN KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT DAN PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU (*ERROR IN PERSONA*)

1. Bahwa Penggugat dalam poin nomor 9 (sembilan) dalil Gugatannya menyatakan “bahwa obyek yang diklaim oleh Tergugat berupa SHGB nomor 29/Petir dan SHGB nomor 30/Petir yang terletak di blok G1 nomor 21 sampai nomor 27 sesuai hasil peninjauan setempat adalah obyek yang sudah dipecah-pecah Sertipikatnya ...dst”;



2. Bahwa apa bila merujuk pada dalil Penggugat tersebut di atas, maka dalam hal ini jelas seharusnya Penggugat tidak lagi mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat, karena Penggugat telah mengakui Sertifikat Hak Guna Bangunan miliknya telah dipecah-pecah dan dialihkan kepada pihak-pihak lain sebagaimana yang dimaksud dalam point nomor 7 (tujuh) Gugatan Penggugat, sehingga apa bila atas tanah tersebut ada yang merasa dirugikan, maka yang seharusnya mengajukan Gugatan adalah pihak-pihak yang telah membeli dan menempati ruko-ruko tersebut, bukan lagi Penggugat;
3. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya pada poin nomor 20 (dua puluh) yang menyatakan “Bahwa Tergugat juga telah melakukan kesalahan dengan telah melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan Perumahan Metland...dst”;

Bahwa pada faktanya tindakan melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut di atas adalah merupakan tindakan yang dilakukan oleh Kuasa Hukum dari Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang dalam Perkara Nomor: 124/Pdt.G/2014/PN.TNG yang dilakukan dengan tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari Tergugat selaku Pemberi Kuasa, sehingga dalam hal ini telah menjadi jelas yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara *a quo* adalah Kuasa Hukum dari Tergugat bukan Tergugat;

4. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menyatakan menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat menerima Gugatan Penggugat (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa seharusnya Penggugat dalam Gugatan *a quo* juga menarik Kuasa Hukum Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No 124/Pdt.G/2014/PN.TNG sebagai pihak sehingga perkara ini menjadi lebih jelas dan terang mengenai duduk permasalahannya;
2. Bahwa oleh karena tidak ditariknya Kuasa Hukum Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang sebagai pihak yang terlibat secara langsung dalam permasalahan dimaksud menyebabkan Gugatan Penggugat kurang pihak dan atas Gugatan Penggugat yang demikian maka sudah seharusnya dan sepantasnya ditolak atau setidaknya



dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 621K./SIP/1975.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR/TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa Penggugat dalam dalil Gugatannya poin 6 menyatakan “Bahwa Penggugat yakni PT.Metropolitan Permata Development mempunyai alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 29/Petir diterbitkan tanggal 06 Desember 1995 dengan gambar situasi nomor 8326 tanggal 6 Desember..dst”;
2. Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat menyatakan memiliki tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan, namun Penggugat didalam Gugatannya tidak menyebutkan secara jelas dan tegas baik luas, lokasi maupun batas-batas dari tanah yang diakuinya miliknya;

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1149 K/Sip/1975, dinyatakan, “oleh karena surat Gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, Gugatan tidak dapat diterima atas alasan obscuur libel” ;

3. Bahwa Penggugat dalam Poin nomor 19 (sembilan belas) Gugatannya menyatakan “Bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan (schuld) dengan melakukan penyesatan dan tuduhan melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat. Penggugat melakukan dan menerapkan asas itikad baik..dst”;
4. Bahwa dalil tersebut tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*), karena Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat, namun Penggugat tidak menjelaskan secara tegas dan jelas tentang perbuatan apa yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Penggugat mengalami kerugian sebagai akibat dari perbuatan Tergugat. Terhadap gugatan yang tidak merinci adanya kerugian yang timbul sebagai akibat adanya Perbuatan Melawan Hukum, maka berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor. 566/K/SIP/1973 jo Nomor. 565/K/Sip/1973 jo Putusan Mahkamah Agung Nomor. 1149/K/Sip/1979 maka sudah semestinya Gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;

Hal 10 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/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)



II. DALAM POKOK PERKARA.

DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali fakta-fakta yang diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa dalil-dalil Tergugat sebagaimana yang diuraikan di dalam bagian Eksepsi merupakan suatu kesatuan (mutatis mutandis) yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil yang terdapat di dalam bagian pokok perkara;
3. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin 6 (enam) yang menyatakan “Bahwa Penggugat yakni PT. Metropolitan Permata Development mempunyai alas hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 29. Petir diterbitkan tanggal 6 Desember 1995 atas nama PT. Metropolitan Permata Development...dst”;
4. Bahwa dalil Gugatan Penggugat tersebut di atas adalah hal yang tidak benar atau direkayasa, karena pada faktanya di atas tanah yang dimaksud oleh Tergugat sebagaimana dimaksud dalam Gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang yang diperoleh dari Tn. Toncing bin Djaya Kemis berdasarkan Akta Jual Beli 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984 dan terdaftar atau teregister pada kantor Kecamatan Cipondoh, sesuai surat Keterangan Kecamatan Cipondoh Nomor 590/161-Pem/201 tertanggal 28 Desember 2012 yang menjelaskan Akta Jual Beli Nomor 1027/Agr/Jb/1984 tertanggal 15 Mei 1984 baik Arsip maupun Register ditemukan pada PPAT Kecamatan Cipondoh, telah berdiri Ruko-ruko yang pada saat ini telah dijual oleh Penggugat kepada user-user sebagaimana dimaksud di dalam Gugatan Penggugat pada poin nomor 7 (tujuh);
5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diakui milik Penggugat tersebut diterbitkan dengan cara melawan hukum, yaitu dengan dasar Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 1056/PPT/PHK/VII/86 tertanggal 22 Juli 1986 dari PT Sawang Agung Permata, yang dimana sebelum terjadi pelepasan hak tersebut, telah terjadi Proses Jual Beli yang sah antara orang tua (ibu kandung) Tergugat yang bernama Napsiah Alm. dengan Tuan Toncing bin Djaya Kemis sesuai dengan Akta Jual Beli nomor : 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984 dan terdaftar atau teregister pada kantor Kecamatan Cipondoh, sesuai surat Keterangan Kecamatan Cipondoh

Hal 11 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Nomor 590/161-Pem/201 tertanggal 28 Desember 2012 yang menjelaskan Akta Jual Beli Nomor 1027/Agr/Jb/1984 tertanggal 15 Mei 1984 baik Arsip maupun Register ditemukan pada PPAT Kecamatan Cipondoh;

6. Bahwa oleh karena Tergugat merasa telah membeli tanah sebagaimana yang dimaksud di dalam Akta Jual Beli tersebut, dan mengetahui jika Tn. Toning Djaya Kemis secara melawan hukum bersama dengan Camat Kecamatan Cipondoh dan Lurah Kelurahan Petir Kota Tangerang menjual lagi tanah tersebut pada tahun 1986, maka sangat pantas dan beralasan hukum jika Tergugat dalam rangka mempertahankan hak keperdataannya dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang;
7. Bahwa perbuatan Penggugat yang menggunakan foto copy atau bukan yang asli Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor : 1056/PPT/PHK/VI/86 tertanggal 22 Juli 1986, sebagai dasar untuk mohon penerbitan Sertipikat atas tanah yang di dalamnya termasuk tanah milik Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984 adalah Perbuatan Melawan Hukum, sehingga dalam hal penerbitan Sertipikat tersebut didasarkan pada warkah yang cacat hukum, dengan demikian Sertipikat yang terbit atas dasar warkah yang cacat hukum menjadi sertipikat yang cacat hukum pula;
8. Bahwa fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 1056/PPT/PHK/VI/86 tertanggal 22 Juli 1986 yang dijadikan dasar untuk penerbitan Sertipikat oleh Penggugat, tidak pernah dapat dibuktikan maupun ditunjukkan keasliannya dalam sidang di Pengadilan Negeri Tangerang, dan fotocopy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor : 1056/PPT/PHK/VI/86 tertanggal 22 Juli 1986 tidak terdaftar baik di kantor Kecamatan Cipondoh, Kelurahan Petir, maupun instansi-instansi terkait lainnya, sehingga patut dipertanyakan bagaimana Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 29/Petir tertanggal 6 Desember 1995 dan Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 30/Petir dapat diterbitkan ??;
9. Bahwa oleh karena dasar permohonan yang diajukan oleh Penggugat atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 29/Petir dan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 30/Petir dilakukan secara melawan hukum maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila

Hal 12 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/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)



Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* membatalkan sertifikat dimaksud ;

10. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin 7 (tujuh) yang menyatakan “Bahwa kawasan Perumahan Metland Blok G1, Sektor Katleya dan saat ini berdiri bangunan ruko blok G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23A, No. 25, No.26, No. 27 sudah dijual ke user-user sesuai aturan dan ketentuan hukum yang berlaku...dst” ;
11. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah hal yang tidak benar dan tidak sesuai dengan Fakta dan Hukum, karena bagaimana mungkin kawasan Perumahan Metland Blok G1 sebagaimana poin No 10 (sepuluh) di atas, sektor Katleya yang saat ini telah berdiri bangunan ruko dan telah dijual ke user-user sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dimana pada faktanya alas hak dari Penggugat yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 29/Petir dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Petir merupakan alas hak yang cacat hukum, karena dasar dari Penerbitan SHGB milik Tergugat tersebut hanya berupa foto copy dan tidak pernah ditunjukkan aslinya yaitu Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 1056/PPT/PHK/VII/86 tertanggal 22 Juli 1986, yang mana di atas bidang tanah yang sama tersebut telah menjadi hak milik dari Tergugat sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984 dan bidang tanah tersebut belum pernah dialihkan atau dijual kepada pihak manapun;
12. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin 17 (tujuh belas) yang menyatakan “Bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan menyatakan Penggugat telah menguasai tanah milik Tergugat secara melawan hak dan mendalilkan kawasan Perumahan Metland Blok G1..dst”;
13. Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah merupakan hal yang tidak sesuai dengan Fakta dan Hukum, karena pada fakta yang sebenarnya Tergugat secara hukum memiliki hak untuk mendalilkan bahwa tanah pada kawasan Perumahan Metland adalah miliknya, karena Tergugat telah melakukan Proses Jual Beli yang sah dan dilakukan secara Terang dan Tunai atas bidang tanah tersebut dengan Tuan Toncing bin Djaya Kemis selaku Penjual sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984 yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Tjutju Sukarna. BA selaku Camat Kecamatan Cipondoh yang pada saat itu bertindak sebagai Pejabat

Hal 13 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/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)



Pembuat Akta Tanah (PPAT), dan disaksikan oleh Mad.Rais yang pada saat itu menjabat sebagai Lurah Kelurahan Petir dan Adi Djaelani.M selaku Sekretaris Kelurahan Petir. Bahwa Akta Jual Beli milik Tergugat tersebut terdaftar atau teregister pada kantor Kecamatan Cipondoh, sesuai surat Keterangan Kecamatan Cipondoh Nomor 590/161-Pem/201 tertanggal 28 Desember 2012 yang menjelaskan Akta Jual Beli Nomor 1027/Agr/Jb/1984 tertanggal 15 Mei 1984 baik Arsip maupun Register di temukan pada PPAT Kecamatan Cipondoh. Sehingga dari uraian tersebut telah menjadi jelas dan terang bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat;

14. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin 18 (delapan belas) yang menyatakan “Bahwa Penggugat telah menyelesaikan seluruh pembayaran lunas atas tanah Lucas John Simon dan keluarga dan tidak ada lagi yang tersisa dengan harga Rp. 2.229.774.000...dst”;

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas adalah jelas merupakan hal yang mengada-ngada dan di rekayasa, karena Alm. Lucas John Simon tidak pernah melakukan Proses Jual Beli atas bidang tanah sebagaimana yang terurai di dalam Akta Jual Beli Nomor : 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984, sebab yang berhak dan berwenang secara hukum untuk menjual bidang tanah tersebut adalah Alm. Napsiah yang merupakan ibu kandung dari Tergugat bukan Alm. Lucas John Simon ;

15. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak dalil Gugatan Penggugat pada poin 20 (dua puluh) yang menyatakan “Bahwa Tergugat juga telah melakukan kesalahan dengan telah melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan Perumahan Metland...dst”;

Bahwa perlu untuk Tergugat tegaskan dalam hal ini yang melayangkan Surat Pemberitahuan Sita Jaminan sebagaimana dimaksud oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah merupakan tindakan yang dilakukan oleh Kuasa Hukum Tergugat di Pengadilan Negeri Tangerang dalam perkara No.124/Pdt.G/2014/PN.Tng, dan perbuatan tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan dan persetujuan Tergugat selaku Pemberi Kuasa sehingga yang harusnya dijadikan Tergugat dalam hal ini adalah Kuasa Hukum Tergugat yang mewakili sebagai Penggugat di Pengadilan Negeri Tangerang;



16. Bahwa tindakan Tergugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang tidak dapat dikatakan merupakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPPerdata. Bahwa menurut pendapat Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum halaman. 117 terbitan Universitas Indonesia Fakultas Hukum Pasca sarjana tahun 2003 menyatakan untuk dapat menilai apakah suatu perbuatan dapat dikategorikan merupakan Perbuatan Melawan Hukum diperlukan 4 syarat yaitu:

- 1) Bertentangan dengan Kewajiban Hukum Si pelaku;
- 2) Bertentangan dengan Hak Subyektif orang lain;
- 3) Bertentangan dengan Kesusilaan;
- 4) Bertentangan dengan keputusan, ketelitian dan kehati-hatian;

17. Bahwa syarat pertama dan kedua merupakan syarat yang diatur di dalam Undang-Undang (aturan tertulis), sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat mengenai aturan yang tidak tertulis yang hidup dan berlaku di dalam masyarakat. Dengan demikian maka jelas tindakan Tergugat mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Tangerang terhadap Penggugat maupun pihak-pihak yang dianggap telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum di Pengadilan Negeri Tangerang terkait pengalihan tanah milik Tergugat, tidak dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sangat berdasar dan beralasan Hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

18. Bahwa oleh karena dalil Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang dimaksud Penggugat dalam gugatannya tidak terbukti, maka sudah sepatutnya tuntutan kerugian baik materiil maupun immateriil sebagaimana dimaksud dalam Poin nomor 21 (dua puluh satu) Gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

III. DALAM REKOVENSI.

1. Bahwa apa yang didalilkan dalam Jawaban Konvensi merupakan satu kesatuan (*mutatistmutandis*) yang tidak terpisahkan dalam Gugatan Rekovensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekovensi / Tergugat Konvensi mendalilkan telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal

Hal 15 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



1365 KUHPPerdata yang dilakukan oleh Tergugat Rekovensi / Penggugat Konvensi, dimana Tergugat Rekovensi melakukan Pelepasan Hak dengan Tn. Toncing Bin Djaya Kemis selaku Penjual sesuai dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah nomor : 1056/PPT/PHK/VII/86 tertanggal 22 Juli 1986, padahal sebelumnya atas bidang tanah tersebut telah dilakukan Proses Jual Beli yang sah antara Penggugat Rekonvensi dengan Tn Toncing Bin Djaya Kemis selaku Penjual sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor : 1027/Agr/JB/1984 tertanggal 15 Mei 1984 yang dibuat di hadapan Pejabat yang berwenang yaitu Tjutju Sukarna.BA selaku Camat Kecamatan Cipondoh yang pada saat itu bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Mad.Rais yang pada saat itu menjabat sebagai Lurah Kelurahan Petir dan Adi Djaelani.M. selaku Sekretaris Kelurahan Petir. Bahwa Akta Jual B tersebut terdaftar atau teregister pada kantor Kecamatan Cipondoh, sesuai surat Keterangan Kecamatan Cipondoh Nomor 590/161-Pem/201 tertanggal 28 Desember 2012 yang menjelaskan Akta Jual Beli Nomor 1027/Agr/Jb/1984 tertanggal 15 Mei 1984 baik Arsip maupun Register di temukan pada PPAT Kecamatan Cipondoh;

3. Bahwa kemudian Tergugat Rekovensi mendirikan ruko-ruko di atas bidang tanah milik Penggugat Rekovensi dan menjual kepada user-user sebagaimana didalilkan Tergugat Rekovensi dalam Gugatannya pada Poin nomor 7 (tujuh);
4. Bahwa selama persidangan yang dilakukan di Pengadilan Negeri Tangerang dengan Penggugat Rekonvensi selaku Penggugat melawan Tergugat Rekonvensi dkk selaku Tergugat berdasarkan Register Perkara Nomor 164/Pdt.G/2013/PN.TNG tertanggal 10 Desember 2013 dan Perkara Nomor 124/Pdt.G/2014/PN.TNG tertanggal 18 Februari 2014. Bahwa selama proses persidangan Tergugat Rekonvensi tidak pernah dapat membuktikan ASLI Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor : 1056/PPT/PHK/VII/86 tertanggal 22 Juli 1986 sebagai bukti bahwa telah terjadi peralihan hak dari Tn. Toncing Bin Djaya Kemis kepada Tergugat Rekonvensi;
5. Bahwa dengan demikian terbukti jika Tergugat Rekovensi memohon penerbitan Sertipikat Kepada Badan Pertanahan Nasional Kota Tangerang atas tanah tersebut sebagaimana diakui oleh Tergugat

Hal 16 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Rekovensi yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 29/Petir dan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 30/Petir hanya dengan dasar foto copy yang tidak pernah ditunjukkan aslinya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Nomor: 1056/PPT/PHK/VII/86 tertanggal 22 Juli 1986. Bahwa untuk itu Penggugat Rekovensi meminta agar Tergugat Rekovensi membuktikan Asli dari surat dimaksud;

6. Bahwa tindakan Tergugat Rekovensi tersebut di atas adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum, karena secara Hukum Tergugat Rekovensi tidak memiliki hak dan wewenang atas bidang tanah tersebut, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 29/Petir dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Petir merupakan Sertifikat yang cacat hukum karena didasarkan pada warkah yang cacat hukum;
7. Bahwa oleh karena dasar permohonan yang diajukan oleh Tergugat Rekovensi atas penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 29/Petir dan Sertipikat Hak Guna bangunan Nomor 30/Petir dilakukan secara melawan hukum maka sangat beralasan dan berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* membatalkan sertifikat dimaksud;
8. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekovensi kepada Penggugat Rekovensi, yang menyebabkan Penggugat Rekovensi mengalami kerugian dan karenanya patut apabila Penggugat Rekovensi menuntut ganti kerugian kepada Tergugat Rekovensi, yang kami rinci sebagai berikut:
 - a) **Kerugian Materiil**, karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekovensi, adalah sebagai berikut : Rp. 12.800.000.000,- (dua belas miliar delapan ratus juta rupiah) dengan dasar perhitungan harga pasaran tanah tersebut adalah sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) permeter x 1600 M² (seribu enam ratus meter persegi);
 - b) **Kerugian Immateriil**, Rp. 3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dengan dasar perhitungan bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekovensi, Penggugat Rekovensi tidak dapat menguasai tanah tersebut, selama kurang lebih 29 (dua puluh sembilan) tahun, sehingga Penggugat Rekovensi tidak dapat memanfaatkan dan mendapatkan hasil dari pemanfaatan atas tanah tersebut ;

Hal 17 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat menolak seluruh Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, maka Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengambil putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Konvensi

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak berlaku Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 29/Petir dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Petir;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini ;

Dalam Rekovensi.

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekovensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekovensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara;
3. Menyatakan batal demi hukum atau tidak sah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 29/Petir dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 30/Petir Milik Tergugat Rekonvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekovensi secara tunai dan sekaligus sebesar:
 - a) **Kerugian Materiil**, karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekovensi, adalah sebagai berikut : Rp. 12.800.000.000,- (dua belas miliar delapan ratus juta rupiah) dengan dasar perhitungan harga pasaran tanah tersebut adalah sebesar Rp. 8.000.000,- (delapan juta rupiah) permeter x 1600 M² (seribu enam ratus meter persegi);
 - b) **Kerugian Immateriil**, Rp. 3.200.000.000,- (tiga miliar dua ratus juta rupiah) dengan dasar perhitungan bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat Rekovensi, Penggugat Rekovensi tidak dapat menguasai tanah tersebut, selama kurang lebih 29 (dua puluh sembilan) tahun, sehingga Penggugat

Hal 18 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Rekovensi tidak dapat memanfaatkan dan mendapatkan hasil dari pemanfaatan atas tanah tersebut;

5. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk mematuhi Putusan dalam Perkara *a quo*;
6. Menghukum Tergugat Rekovensi untuk membayar seluruh biaya timbul selama Perkara ini berjalan;

Namun apabila Majelis Hakim Berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor : 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt., tanggal 8 Desember 2015, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI;

DALAM EKSEPSI;

- Menyatakan menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang telah melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan Perumahan Metland Blok G1, sebagaimana yang didalilkan dalam gugatan angka (20) sebagai perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat untuk membuat Surat permintaan maaf terbuka yang dimuat di Koran nasional ;
4. Menghukum pula Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) setiap hari atas kelalaian memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 516.000,- (lima ratus enam belas ribu rupiah) ;
6. Menyatakan gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya tidak dapat diterima ;

DALAM REKONPENSI :

1. Menyatakan gugatan rekonpensi tidak dapat diterima ;



2. Biaya perkara dalam gugatan rekonsensi nihil ;

Membaca berturut-turut :

1. Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Plh Panitera / Panitera Muda Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 148/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.BRT Jo. Nomor : 327/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT, Tergugat Konkensi/ Penggugat Rekonsensi melalui kuasanya menerangkan bahwa pada tanggal 22 Desember 2015 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt., tanggal 8 Desember 2015 tersebut;
2. Surat mohon bantuan pemberitahaun pernyataan banding Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt dengan nomor surat W.10.U2/1597/HK.02/III/2016.Ay tertanggal 01 Maret 2016 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonsensi;
3. Surat mohon bantuan pemberitahaun kesempatan mempelajari berkas perkara Perdata Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt dengan nomor surat W.10.U2/1598/HK.02/III/2016.Ay tertanggal 01 Maret 2016 kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberitahukan kepada kuasa Terbanding semula Penggugat Konkensi/Tergugat Rekonsensi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa putusan yang diajukan banding tersebut diputus pada tanggal 8 Desember 2015, dengan hadirnya Tergugat Konkensi/ Penggugat Rekonsensi/Pembanding, dan permohonan banding diajukan oleh kuasa Tergugat Konkensi/ Penggugat Rekonsensi/Pembanding pada tanggal 22 Desember 2015, dengan demikian permohonan banding telah diajukan dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari, sesuai dengan syarat-syarat serta tata-cara yang ditentukan oleh undang - undang, maka permohonan banding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa sampai perkara diputus Pembanding semula Tergugat Konkensi/ Penggugat Rekonsensi tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt. tanggal 8 Desember 2015;

Hal 20 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat pertama dalam Eksepsi dari Tergugat/Pembanding sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama dalam pokok perkara, terkait tindakan/perbuatan Pembanding/Tergugat yang telah mengajukan gugatan/tuntutan hak di pengadilan Negeri Tangerang, sebagaimana telah diputus dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang yaitu Putusan Perdata No.164/Pdt.G/2013/PN.TNG, antara Lanny melawan Tn. Toncing bin Djaya Kemis,Cs, tertanggal 17 Desember 2013 (P-2) dan Putusan perdata No.124/Pdt.G/2014/PN.TNG, antara Lanny melawan Tn.Toncing bin Djaya Kemis,Cs, tertanggal 18 Pebruari 2015 (P-3) bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum, menurut hemat Pengadilan Tinggi pertimbangan dan kesimpulan ini telah tepat dan benar, karena adalah hak setiap orang untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat jika Tergugat tersebut memiliki hubungan hukum ataupun kepentingan hukum dengan orang yang mengajukan gugatan(Penggugat), bahwa soal menang atau kalah tergantung pada kekuatan pembuktian masing-masing pihak dalam mempertahankan haknya;

Menimbang, bahwa akan tetapi mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan hakim tingkat pertama terkait bahwa Tergugat telah melakukan kesalahan dengan telah melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan perumahan Metland Blok.G1,Sektor Katleya dan sat ini berdiri bangunan Ruko Blok.G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23 A, No. 25, No. 26, No. 27 surat pemberitahuan jaminan tersebut menurut hakim tingkat pertama telah menjatuhkan kredibilitas Penggugat sebagai pengembang property, menurut Pengadilan Tinggi adalah tidak tepat, dan tidak berdasar, oleh karena itu Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan seperti terurai di bawah;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 1801 KUHPerdata, "Si kuasa tidak saja bertanggung jawab tentang perbuatan-perbuatan yang dilakukan dengan sengaja, tetapi juga tentang kelalaian-kelalaian yang dilakukan dalam menjalankan kuasanya";

Hal 21 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Menimbang, bahwa “Pemberi Kuasa” utamanya dalam pemberian kuasa dari PRINSIPAL kepada “Penerima Kuasa” incasu seorang Pengacara (Advokat), tidaklah dapat dituntut atas kesalahan yang dibuat oleh si seorang Pengacara (Advokat) pemberi kuasa, karena sudah barang tentu Pemberi Kuasa (Prinsipal) telah mempercayakan kepada Penerima Kuasa incasu Pengacara (Advokat) untuk memperjuangkan hak-hak Pemberi Kuasa dengan cara-cara yang sesuai dengan hukum; bahwa kemudian dalam perkara aquo Penerima Kuasa incasu Pengacara (Advokat) melakukan kesalahan ataupun pelanggaran hukum dengan cara seperti disebut tergugat dalam gugatannya “melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan perumahan Metland Blok.G1,Sektor Katleya dan saat ini berdiri bangunan Ruko Blok. G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23 A, No. 25, No. 26, No. 27, yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1801 KUH PERDATA, Principal atau Pemberi Kuasa tidaklah dapat dipersalahkan, oleh karena itu Pemberi Kuasa tidak dapat diminta pertanggung jawaban;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut gugatan Penggugat/Terbanding haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;
DALAM REKONPENSI;

Menimbang, bahwa gugatan rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi/Pembanding adalah sebagaimana tersebut dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dari hakim tingkat pertama dalam Rekonsensi, Pengadilan Tinggi tidak sependapat akan tetapi, mengenai kesimpulan hakim tingkat pertama yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima, Pengadilan Tinggi sependapat;

Menimbang, bahwa fakta hukum menunjukkan bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konsensi/Pembanding mengajukan gugatan kepada Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konsensi / Terbanding adalah karena Penggugat Rekonsensi / Tergugat Konsensi / Pembanding sebagai klien dari seorang Kuasa (Pengacara) yang telah melayangkan surat pemberitahuan sita jaminan kepada para pemilik Ruko di kawasan perumahan Metland Blok. G1, Sektor Katleya dan saat ini berdiri bangunan Ruko Blok.G1 No. 20, No. 21, No. 22, No. 23, No. 23A, No. 25, No. 26, No. 27, pada hal atas hal itu Tergugat tidak tahu menahu, karena tidak diberitahu oleh Kuasa dan untuk itupun

Hal 22 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Tergugat tidak pernah memberi kuasa agar Kuasa (Pengacara) melayangkan pemberitahuan sita jaminan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi/Pembanding menyebutkan hubungan hukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi/Pembanding dengan TN.Toncing bin Djaya Kemis, dan tidak menunjukkan dan tidak membuktikan hubungan hukumnya dengan Tergugat Rekonsensi / Penggugat Kompensi / Terbanding (PT.Metropolitan Permata Development), oleh karena itu tidak terurai posisi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Kompensi/Terbanding (PT.Metropolitan Permata Development) sebagai pihak yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, justru yang tampil sebagai pihak dalam dalil gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi/ Pembanding adalah pribadi Tn.Toncing bin Djaya Kemis bukan PT. Metropolitan Permata Development, pada hal yang menjadi pihak dalam perkara aquo adalah PT.Metropolitan Permata Development;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi/Pembanding seperti tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa gugatan Penggugat merupakan gugatan yang kabur/tidak jelas (obscur);

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena putusan hakim tingkat pertama dibatalkan, maka itu berarti Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/Terbanding sebagai pihak yang kalah, dan oleh karena Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/Terbanding sebagai pihak yang kalah, maka haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ini dalam kedua tingkat pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Brt tanggal 8 Desember 2015, tidak dapat dipertahankan dalam tingkat banding, oleh karena itu putusan tersebut haruslah dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri;

Mengingat ketentuan-ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, KUHPerdata jo ketentuan-ketentuan HIR jis Undang-Undang Nomor 48

Hal 23 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Nomor 327/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br., tanggal 8 Desember 2015, yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA;

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI;

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI;

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditentukan sebesar Rp.150.000. (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **SENIN**, tanggal **19 SEPTEMBER 2016** oleh Kami **IMAM SUNGUDI, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **Hj. ELNAWISAH, SH.MH.** dan **HUMUNTAL PANE, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 354PEN/PDT/2016/PT.DKI tanggal 17 Juni 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **JUMAT**, tanggal **23 SEPTEMBER 2016** dalam sidang

Hal 24 dari 25 hal put. No.383/PDT/2016/PT.DKI



terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Hj. MAKHDALENA, SH.MH.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA :

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, SH.MH.**

IMAM SUNGUDI, SH.

2. **HUMUNTAL PANE, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

Hj. MAKHDALENA, SH.MH.

Rincian biaya perkara :

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

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,-