



P U T U S A N
NOMOR 508/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 ;

RUDY KARTADINATA, swasta, bertempat tinggal di Jl. Lontar Barat V/20 RT.015 RW.006 Kel.Tanjang Duren Utara Kec.Grogol Petamburan Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya L.SUPANDI SUARDI,SH, Advokat dari Law Firm L.Supandi Suardi & Partners, berkantor dikawasan CBD Pluit Blok B-01 Jl.Pluit Selatan Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 10 Februari 2016, dalam hal ini disebut sebagai :

PEMBANDING semula **PENGGUGAT** ;

Melawan

1. **KRIS WANDI alias KRIS CHONG**, swasta, bertempat tinggal di Sunrise Garden Blok V-X No.5 & 6, RT.012, RW.005 Kel.Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk Jakarta Barat, dalam hal ini disebut sebagai :

TERBANDING I semula **TERGUGAT I** ;

2. **E D I**, swasta, bertempat tinggal di Sunrise Garden Blok V-X, RT.012, RW.005, Kel.Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini disebut sebagai :

TERBANDING II semula **TERGUGAT II** ;

3. **KHO GOAN SOEY**, swasta, bertempat tinggal di Sunrise Garden Blok V-X, RT.012, RW.005, Kel.Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk Jakarta Barat, dalam hal ini disebut sebagai :

TERBANDING III semula **TERGUGAT III** ;

Para Tergugat masing-masing dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukum: Arnold V Purba, SH., dkk, Advokat/Penasihat Hukum/Asistent Advokat pada kantor Advokat "ARNOLD V PURBA & REKAN", beralamat di apartemen Kalibata City Tower Ebony Lantai-9 CG Jl.Taman Makam Pahlawan Kalibata Pancoran Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 10 Juni 2016 ;

4. **SYARIF HALIM DAN TONNY LATIF DHYWANTARA**, terakhir bertempat tinggal di Green Ville Blok E/8, RT.002, RW.009 Kel.Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi

hal 1 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



keberadaannya dimana baik didalam Maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia, dalam hal ini disebut sebagai:

TURUT TERBANDING I semula **TURUT TERGUGAT I** ;

5. **NY.NAPIJAH binti DJIMUN**, terakhir bertempat tinggal di Kampung Bali RT.005, RW.05, Kelurahan Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui Keberadaannya dimana baik didalam maupun diluar Wilayah Negara Republik Indonesia, dalam hal ini disebut sebagai:

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

6. **PT. SUNRISE GARDEN**, terakhir berkedudukan dan berkantor di Perumahan Sunrise Garden Jakarta Barat, sekarang tidak diketahui lagi kantornya dimana, dalam hal ini disebut sebagai:

TURUT TERBANDING III semula **TURUT TERGUGAT III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 508/Pen/Pdt/2016/PT.DKI. tanggal 25 Agustus 2016, tentang penunjukan Majelis Hakim tingkat banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini .

Surat penunjukan Panitera Pengganti No.508/Pdt/2016/PT.DKI tanggal 25 Agustus 2016 .

Membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa penggugat dengan surat gugatannya tanggal 09 Maret 2015 yang didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dibawah nomor register perkara : 122/Pdt.G/2015/PN.JKT.BRT.telah menarik pihak tergugat dan turut tergugat kedepan sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat atau dasar gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah berupa Girik No.3618 Kohir No. C.24/Duri Kepa Persil No. 42.D.II seluas +/- 360 M2 terletak di Sunrise Garden Blok W, RT. 012, RW. 05, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dengan batas-batas :
Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Kho Goan Soey (Tergugat III).
Sebelah Timur : berbatasan dengan tembok Perumahan Green Ville dahulu tanah Syarief Halim & Tonny L.D.
Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Mad Upi/Toko Bangunan.

hal 2 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Sebelah Selatan : Jalan.

2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No. 64 tanggal 19 Nopember 2007 yang dibuat oleh Notaris Abdul Salam, SH;
3. Bahwa sebelumnya Turut Tergugat I memperoleh tanah tersebut dari Turut Tergugat II (Ny. Napijah binti Djimun) berdasarkan Akta Jual Beli No. 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tanggal 3 Nopember 1989 yang dibuat oleh PPAT Ny. SITTI MARJAMI SOEPANGAT, SH;
4. Bahwa selain memiliki bidang tanah Girik No. 3618 Kohir No. C.24/Duri Kepa Persil No. 42.D.II seluas +/- 360 M2, Turut Tergugat I juga pernah memiliki tanah SHM No. 1658/Duri Kepa atas nama Tonny Latif dan Syarif Halim. Namun tanah tersebut sekarang sudah dijual ke Perumahan Green Ville dan sekarang tanah tersebut telah menjadi pembatas tanah sebelah timur yaitu tembok Perumahan Green Ville;
5. Bahwa bidang tanah Girik No. 3618 Kohir No. C.24/Duri Kepa Persil No. 42.D.II seluas +/- 360 M2, saat ini telah dikuasai/ditempati secara bersama-sama, tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III karena diatas tanah sengketa tersebut Tergugat I telah mendirikan/membuat bangunan garasi mobil dan mendirikan bangunan rumah tinggal yang saat ini juga telah ditempati oleh Tergugat II. Sedangkan Tergugat III juga telah melakukan perbuatan memagar untuk membuat taman yang letaknya berada disebelah barat tanah sengketa;
6. Bahwa jelas perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut merupakan perbuatan yang telah merugikan hak Penggugat dikarenakan Penggugat tidak bisa menguasai, menempati dan menikmati apa yang sudah menjadi hak Penggugat berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No. 64 tanggal 19 Nopember 2007 dan Akta Jual Beli No. 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tanggal 3 Nopember 1989, sehingga perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut dapat dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum;
7. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diberikan hukuman untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat.
8. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III diberikan hukuman secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi

hal 3 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada saat putusan perkara ini sudah memperoleh kekuatan hukum pasti (In kracht) sebagai akibat dari penguasaan dan penempatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III terhadap tanah sengketa tersebut dan menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng supaya membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;

9. Bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan bukti- bukti yang kuat dan autentik, maka sudah selayaknya jika putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Maka berdasarkan alasan-alasan Penggugat diatas, mohon kiranya kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak No. 64 tanggal 19 Nopember 2007 yang dibuat oleh Notaris Abdul Salam, SH dan Akta Jual Beli No. 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tanggal 3 Nopember 1989 yang dibuat oleh PPAT Ny. SITTI MARJAMI SOEPANGAT, SH;
3. Menyatakan tanah Girik No. 3618 Kohir No. C.24/Duri Kepa Persil No. 42.D.II seluas +/- 360 M2 terletak di Sunrise Garden Blok W, RT. 012, RW.5, Kel. Duri Kepa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat dengan batas-batas:
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan rumah Kho Goan Soey (Tergugat III);
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan tembok Perum. Green Ville dahulu tanah SyariefHalim & Tonny L.D.,
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah Mad Upi/Toko bangunan;
 - Sebelah Selatan : Jalan;adalah tanah milik / kepunyaan Penggugat.
4. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada Penggugat.
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari tanah sengketa tersebut untuk segera

hal 4 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat tanah Girik No. 3618 Kohir No. C.24/Duri Kupa Persil No. 42.D.II seluas +/- 360 M2 terletak di Sunrise Garden Blok W, RT. 012, RW. 05, Kel. Duri Kupa, Kec. Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dan jika Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membangkang agar supaya dikosongkan dan diserahkan secara paksa dengan menggunakan alat negara;

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng agar supaya membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada saat putusan perkara ini sudah memperoleh kekuatan hukum pasti (In kracht);
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng agar supaya membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III agar supaya mematuhi atau menaati putusan perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III agar supaya membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim berpandangan lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Tergugat I, II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh tergugat dalam Eksepsi;

Gugatan Penggugat Nebis In Idem

1. Bahwa senyatanya perkara ini pernah diajukan Penggugat beberapa kali di Pengadilan Negeri Jakarta Barat:
 - a) Pertama kali diajukan di PN Jakarta Barat, terdaftar didalam register perkara nomor : 380/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt. Dalam putusan mana gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*);
 - b) Berdasarkan adanya putusan dalam Perkara 380/Pdt.G/2013/PN Jkt.Brt aquo, kemudian Pengggugat mengajukan kembali Gugatan dan terdaftar

hal 5 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



dalam register perkara Nomor : 190/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Br. Dalam putusan mana gugatan Penggugat juga dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk veerklaard*);

- c) Bahwa berdasarkan adanya putusan dalam Perkara 190/Pdt.G/2013/PN Jkt.Br aquo, kemudian Penggugat mengajukan kembali Gugatan dan terdaftar dalam register perkara Nomor : 122/Pdt.G/2015/PN Jkt.Br. yang sekarang sedang diperiksa dan diadili oleh Majelis Hakim sekarang ini;
2. Bahwa meskipun putusan tersebut belum memasuki pokok perkara, namun beralasan dan berdasarkan hukum Tergugat I, II dan III menyampaikan bahwa Gugatan Penggugat ini adalah *Nebis In Idem* sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 1917 KUH Perdata;
3. Bahwa Menurut Ketentuan Pasal 1917 KUH Perdata menentukan bahwa unsur *nebis in idem* adalah :
 - a) Objek Tuntutan sama;
Yang dimaksud bahwa objek atau soal dari gugatan terdahulu, baik Perkara No. 380/Pdt.G/2013/PN Jkt.Br. maupun 190/Pdt.G/2014/PN Jkt.Br., adalah sama dengan yang digugat sekarang;
 - b) Alasan yang sama
Syarat kedua untuk adanya *nebis in idem* adalah alasan gugatan dan tuntutan adalah sama. Ini berarti dasar dari gugatan yang telah divonis adalah sama dengan alasan yang diajukan sekarang dalam perkara ini. Yaitu sama-sama merupakan gugatan perbuatan melawan hukum;
 - c) Subyek gugatan sama
Adapun yang dimaksud dengan subyek gugatan yang sama adalah para pihak dalam perkara tersebut sama, Penggugat RUDY KARTADINATA sedangkan Tergugat adalah KRIS WANDI alias KRIS CHONG, dan kawan-kawan;
 - d) Bahwa Gugatan Penggugat aquo telah memenuhi unsur *nebis in idem*, oleh karena itu, cukup beralasan kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Barat menolak pemeriksaan perkara ini;

Gugatan Penggugat Kabur (*obscure libel*)

- a)..Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak gugatan Penggugat pada poin ke 7 : "*bahwa gugatan ini diajukan berdasarkan atas perbuatan melawan hukum, maka sudah selayaknya dst" yang antara lain menyangkut permohonan ganti rugi Penggugat kepada Tergugat I, II*



- dan III;
- b) Bahwa permohonan ganti rugi tersebut tidak diuraikan secara terperinci oleh Penggugat baik mengenai jumlah tuntutan, maupun rincian apa saja yang menjadi alasan Penggugat mengalami kerugian, maka gugatan penggugat tidak jelas, tidak cermat. Bahwa sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, permohonan ganti rugi harus dibuat secara terperinci;
 - c) Bahwa dalam petitum gugatan penggugat *Poin ke-6 dan Poin ke-10* tertera : "*Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III supaya membayar biaya perkara*". bahwa apabila dicermati gugatan penggugat dari Posita poin ke-1 sampai dengan point ke-8, tidak ada satupun yang menjelaskan terlebih dahulu tentang adanya alasan, dasar dan permohonan agar Tergugat I, Tergugat II, Tergugat II supaya mengosongkan atau membayar biaya perkara;
 - d) Bahwa oien karena daiam posita tidak dijelaskan, adanya alasan dan permohonan agar membayar biaya perkara, maka petitum point ke-10 aquo telah melanggar hukum acara, karena permohonan penggugat tersebut bertentangan dan melanggar asas "*ultra petitum*";
 - e) Bahwa uraian dalam posita dan petitum tidak sinkron dan tidak saling berkaitan dan inkonsisten, sehingga gugatan penggugat tidak cermat, tidak jelas maka gugatan menjadi kabur (*obscure*) dan oien karena gugatan Penggugat tidak jelas, tidak cermat dan kabur maka Tergugat I, II, III memohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima;
 - f) Bahwa Penggugat tidak menjelaskan secara jelas dan cermat mengenai kualifikasi perbuatan masing-masing pihak, peran masing-masing tergugat, turut tergugat, mengenai seberapa jauh perbuatan masing-masing tergugat, turut tergugat, mengenai seberapa jauh perbuatan masing-masing yang dapat dikualifikasi sebagai suatu perbuatan hukum, sehingga dengan demikian gugatan Penggugat tidak jelas;

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (eksepsi plurium litis consortium)

1. Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan bulat oleh tergugat dalam Eksepsi;



2. Bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya pada *point ke-2* :
"bahwa sebelumnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat III telah memperoleh tanah tersebut dari Ny. Napijah Binti Djimun berdasarkan Akta Jual Beli di Notaris dengan No.217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tertanggal 3 Nopember 1989 yang dibuat oleh PPAT Ny.SITI MARJAMI SOEPANGAT, SH";
3. Bahwa dalam proses terjadinya hak kepemilikan suatu benda, melalui prosedur dan turut serta dikuatkan oleh pihak-pihak terkait yang berwenang untuk melakukan itu, oleh karenanya dalam gugatan a quo, harus pula ditarik dalam gugatan ini pihak-pihak terkait tersebut agar gugatan memenuhi syarat formil guna kelengkapan gugatan;
4. Bahwa seharusnya ada pihak-pihak yang ditarik masuk dalam perkara ini, mengingat dalam proses terbitnya hak kepemilikan yang didalilkan Penggugat terkait dengan Jual Beli antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II telah memperoleh tanah tersebut dari Ny. Napijah Binti Djimun, maka ada hubungan hukum antara Penggugat, Turut Tergugat dan Ny. Napijah Binti Djimun. Sehingga oleh karenanya Ny. Napijah Binti Djimun haruslah ditarik sebagai Pihak dalam Perkara ini;
5. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak menarik dan memasukkan Pihak-pihak dimaksud yakni Ny.Napijah Binti Djimun dalam gugatan, maka gugatan Penggugat menjadi kekurangan pihak;

Gugatan Penggugat Salah Alamat (*error in objekto*)

1. Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat, terutama yang menyangkut obyek tanah sengketa, karena gugatan salah alamat dan salah sasaran (obyek);
2. Bahwa yang dimaksud dan diklaim oleh Penggugat adalah tanah obyek Sengketa milik Tergugat I, II dan Tergugat III tidak ada hubungannya dengan tanah milik Penggugat karena dasar kepemilikan yang berbeda;
3. Bahwa Letak tanah yang dimaksud Penggugat sebagaimana di daiam Akta Jual Beli terletak di Rt.02 Rw.04, Kelurahan Duri Kepa sedangkan tanah yang menjadi objek sengketa terletak di Rt.012 Rw.05, sebelumnya Rt.012 Rw.05 Kelurahan Duri Kepa Jakarta Barat. Bahwa Tergugat I, II dan III yang berdomisili di wilayah tanah sengketa juga belum pernah mengalami perubahan administrasi wilayah dan administrasi kependudukan karena dari dahulu sampai dengan saat ini nama wilayah (wilayah administrasi yang sekarang disengketakan Penggugat adalah masih Rt.02 Rw. 05 Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon jeruk jakarta

hal 8 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Barat;

4. Bahwa tanah yang dimohon (tanah sengketa) adalah bukan berasal dari Persil/Blok Darat melainkan Persil/luk Sawah, sehingga tanah tersebut tidak memenuhi syarat diproses haknya keatas nama pemohon TONNY LATIP DHYWANTARA (Turut Tergugat I) dan SYARIP HALIM (Turut Tergugat II) karena data yuridis tidak cocok dengan data phisiknya;
5. Bahwa tanah sengketa (obyek sengketa) yang dimaksud oleh Penggugat adalah Tanah Sawah, sedangkan yang digugat adalah tanah darat. Sehingga dengan demikian obyek sengketa dalam perkara ini adalah salah;

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa Tergugat I, II dan III menegaskan bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi dianggap juga termuat dalam Jawaban pada pokok perkara dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan;

Tergugat I, II dan Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas dan buat oleh Tergugat I dan Tergugat II;

1. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III menolak dalil-dalil Penggugat pada pon 1 dan poin 2, karena dasar kepemilikan hak atas tanah yang didalilkan Penggugat bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang menjadi dasar kepemilikan tanah objek sengketa;

Peralihan Hak Dari Napijah kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II adalah Tidak Sah (Fiktif/Rekayasa)

2. *Bahwa pada point ke-1 dinyatakan : "bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah terletak di Sunrise Garden Blok W Rt.012 Rw.05 (dahulu Rt/Rw.002/04)dst.*

Bahwa Tergugat I, II dan III menolak dalil gugatan Penggugat ini karena, berdasarkan Pengetahuan dan Fakta yang ada, Para Tergugat yang mendiami langsung di lokasi sengketa sejak dari tahun 1980-an, bahwa secara administrasi pemerintahan, wilayah tersebut belum pernah ada perubahan nama Rw dan Rt. Karena dari dahulu sampai dengan saat ini (sekarang, nama wilayah tersebut masih Rt.012 Rw.05 Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat, tidak seperti didalilkan Penggugat yang dahulunya adalah Rt.02 Rw.04 Kelurahan Duri Kepa Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;

Bahwa demikian pula dengan batas-batas yang disebutkan dalam gugatan Sebelah Barat : Rumah Kho Goan Soey (Tergugat III);

hal 9 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Sebelah Timur : dahulu tanah Syarif Halim dan Tonny L.D,sekarang menjadi Pembatas Tembok Perumahan Green Ville.

Sebeian Utara : Dahuiu Tanah Mad Upi, sekarang Toko Bangunan.

Sebelah Selatan: Jalan

Khusus yang berbatasan sebelah Utara, Penggugat mereka-reka, senyatanya sebagian tanah tersebut masih milik Mad Upi;

3. Bahwa adapun alasan dan dasar dari Tanah yang di kuasai Tergugat I, II dan Tergugat III adalah sebagai berikut:
 - i. Bahwa pada tahun 1981 kondisi persil tanah sengketa adalah masih berupa rawa-rawa dan empang, dipergunakan sebagai WC Umum tempat pemancingan dan bahkan sebagai tempat pembuangan sampah; (Bukti TI-1 dan Bukti T2-1);
 - ii. Bahwa pada tahun 1982, Tergugat I membeli tanah dari Pengembang/Developer PT.Multiplaza yang kemudian menjadi PT.Sunrise Garden dimana tanah yang menjadi objek sengketa berada tepat didepan rumah tinggal Tergugat I, yaitu beralamat di Jalan Sunrise Garden, Blok 5X Nomor 05 dan 06 Kelurahan Duri Kepa Rt.012 Rw.05 Jakarta Barat dari Pengembang (*developer*) PT.Multiplaza yang kemudian menjadi PT.Sunrise Garden (saat ini sudah tutup/tidak ada kegiatan lagi);
 - iii. Bahwa berdasarkan fakta dan bukti pada tahun 1974-1975, lokasi tanah yang menjadi obyek sengketa merupakan tanah yang telah di bebaskan oieh Pengembang (*developer*) PT.Multiplaza yang kemudian menjadi PT.Sunrise Garden dan dijadikan perumahan (Bukti TI-2, dan T2-2);
 - iv. Bahwa tahun 1983 dikarenakan kondisi persil tanah sengketa menimbulkan polusi dan ketidaknyamanan dikarenakan sampah yang berserakan dan kondisi yang kumuh, maka dengan kondisi tersebut. Tergugat I menata dengan biaya sendiri berupa: Pembuatan selokan, pengurukan rawa-rawa, iaiu dipaving dengan conbiok yang selanjutnya Tergugat I manfaatkan sebagai Garasi mobil, sesuai surat Pernyataan Sugiyanto dan Pemberitahuan PT. Sunrise Garden No.03/Dir/SG/VII tanggal 28 Juli 2006 (Bukti TI-3,) (Bukti T2-3);
 - v. Bahwa di dalam dalil Penggugat Pada Poin 1 mendalilkan memiliki sebidang tanah terletak di Sunrise Garden Blok W/13 Rt.002, Rw.04, Kel.Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk,Jakarta Barat yang di peroleh dari Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak dan Pindahan Hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Abdul

hal 10 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Salam,SH No.64 tanggal 19 Nopember 2007 dengan bukti Kepemilikan berupa Girik No.3618 Kohir No.24 /Duri kepa Persil No.42 DII sekias + 360;

Hal ini adalah tidak benar, dan sangat bertentangan serta adanya kejanggalan dan rekayasa, mengingat berdasarkan bukti di dalam Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 03 November 1989 No. 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989, antara Turut Tergugat I dan Tergugat II dengan Napijah binti Jimun telah terjadi jual beli dihadapan Notaris Ny.Sitti Marjami Soepangkat,SH diterbitkan tanpa ada giriknya (Bukti T1-4/ Bukti T2-4);

Bahwa sebelas bulan Kemudian tanggal 30 Januari 1990 Penggugat melapor telah kehilangan Girik di POLRES JAKARTA BARAT dan pada hari yang sama diterbitkan girik dengan jumlah luas tanah yang berubah dan berbeda dari seluas 970 M2 menjadi 610 M2 dan terakhir 360 M2 tanah darat Darat (D.II) sedangkan persil yang sebenarnya Rawa Eks S.II (sawah); (bukti T1-5 dan bukti T2-5);

Akte Jual Beli Notaris No.217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tertanggal 3 Nopember 1989 diterbitkan tanpa Dasar Girik (Rekayasa karena Tanpa Nomor Girik)

vi. Bahwa selanjutnya pada tahun 1989, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengaku telah melakukan transaksi jual-beli dengan Nasijah Binti Jimun; dihadapan Notaris Ny Sitti Marjami Soepangkat,

Bahwa Hal ini tidak benar sebagaimana di dalam surat Pernyataan tertanggal 10 Januari 1991 dari USIN Bin NISAN ahli waris /anak dari Napijah Binti Djimun yang menyatakan orang tuanya Napijah Binti Djimun tidak pernah menjual sisa tanah ataupun menerima uang sejumlah Rp.21.600.000., atas dasar Akte jual Beli di Notaris dengan No.217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tertanggal 3 Nopember 1989 kepada Sdr. Syarief Halim dan Sdr.Tonny Latif (Bukti T1-6 dan Bukti T2-6);

Bahwa demikian pula di dalam surat Pernyataan tertanggal 14-1-1991, menyatakan Napijah Binti Djimun tidak pernah hadir ke Notaris Ny Siti marjami Soepangkat, SH untuk membubuhi sidik Jari atas Akte Jual Beli No.217/224/Kebon Jeruk /X1/1989 antara Sdr Syarief Halim dan Sdr Tonny Latif dengan Napijah Binti Djimun (Bukti T1-7 dan Bukti T2-7);

vii. Bahwa sekitar tahun 2002, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II megerahkan puluhan orang (masa) untuk melakukan pemasangan paksa patok lahan tanah sengketa. Melihat kondisi demikian kemudian

hal 11 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Tergugat I melaporkan kejadian ini ke POLDA METRO JAYA Divisi Harda Bangtah;

viii. Bahwa setelah diadakan penelitian dan penelusuran sampai dengan BPN dan berdasarkan Keterangan KHAMIM bin AKHMAD YUSRI Pegawai Kantor Pertanahan Jakarta Barat (dalam Berita Acara Pemeriksaan/BAP hari Jum'at, 18 Juli 2003 di Direktorat Reserse POLDA METRO JAYA, diterangkan antara lain bahwa : (Bukti T1-8 dan bukti T2-8);

Pengukuran teknis yang dilakukan pada bidang tanah yang letak dan batas-batas tanahnya ditunjukkan oleh M.SAKI ADAM,SH selaku Kuasa TONNY LATIF DHYWANTARA (TT-II) tanggal 21 Oktober 2002, apakah memenuhi syarat untuk diterbitkan Gambar situasi guna diterbitkan haknya keatas nama TONNY LATIF DHYWANTARA dan SYARIF HALIM (TT- I);

- a. Dapat dijelaskan sebagai berikut: bahwa setelah tanah yang dimohon pengukuran oleh Sdr. TONNY LATIP DHYWANTARA, diterbitkan peta bidang dan sedang diumumkan di Kantor Kelurahan Duri Kepa Jakarta Barat, telah terdapat keberatan dari masyarakat bernama sdr.KRISWANDI (T-I) dan memblokir hak selanjutnya atas tanah tersebut keatas nama TONNY LATIP DHYWANTARA dan SYARIF HALIM sebagaimana suratnya tertanggal 27 Mei 2003;
- b. Bahwa berdasarkan fakta yuridis maupun data phisik yang dimohon, ternyata terdapat beberapa kejanggalan maupun ketidaksamaan / perbedaan antara lain sebagaimana disebutkan pada penjelasan berikutnya:
- c. Bahwa Letak tanah yang dijual sebagaimana di dalam Akta Jual Beli terletak di Rt.02 Rw.04 Kelurahan Duri Kepa, sedang bidang tanah yang ditunjuk terletak di RT 012 RW 05 Kelurahan Duri Kepa Jakarta Barat;
- d. Bahwa Tanah yang di beli oleh Tony Latip D dan Syarif halim berdasarkan riwayat tanah adalah sebagian dari luas tanah C 24 Persil DII seluas 970 M2 yang berarti sebagian tanah sisa yang tidak di beli berdasarkan logika berada dan berbatasan dengan tanah yang di beli;
- e. Bahwa berdasarkan peneiitian asal usul tanah yang menjadi batas-batas tanah sebagaimana tersebut pada akta jual beli adalah tanah yang diterbitkan haknya yaitu :

Sebelah timur : berbatasan dengan tanah SHM 1658/Duri Kepa atas nama Tony latip D dan Syarif Halim yang berasal

hal 12 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



dari Girik C3522 persil 17 a Blok S.IV (sawah)

Sebelah Barat dan Selatan : berbatasan dengan tanah SHGB 1865/Duri Kepa yang berasal dari beberapa tanah Girik milik adat dengan Blok S.II (sawah dan tidak ada yang berasal dari C.24 seb Persil (blok) darat;

- f. Dari hasil penelitian tersebut diatas, maka secara teknis dapat diketahui bahwa tanah yang dimohon adalah bukan berasal dari Persil/Blok Darat melainkan Persil/Blok Sawah, sehingga tanah tersebut tidak memenuhi syarat diproses haknya keatas nama pemohon TONNY LATIP DHYWANTARA dan SYARIP HALIM karena data yuridis tidak cocok dengan data phisiknya;
4. Bahwa Tergugat I, II dan III juga keberatan atas dalil Penggugat bahwa kepemilikan tanah sengketa yang penggugat peroleh dari Turut Tergugat I dan turut Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak dari Notaris Abdul Salam, SH No.64 tanggal 29 Nopember 2007, sedangkan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memperoleh dari Ny. Napijah binti Djimun, berdasarkan Akta Jual-Beli No.217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tanggal 3 Nopember 1989 dibuat oleh Notaris Siti Marjami Soepangat, SH. Padahal berdasarkan Pernyataan dari Usin Bin Nisan anak kandung dari Napijah Binti Jimun, tidak pernah menjual tanah sisa ataupun menerima uang sebagai pembayaran sebagaimana Akta Jual-Beli No.217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 tanggal 3 Nopember 1989 begitu pula Pernyataan dari Napijah Binti Jimun, bahwa ia tidak pernah menandatangani apapun di hadapan Notaris;
5. Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat karena Tergugat I, II dan III tidak memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige dads*) sebagaimana didalilkan Penggugat. Karena berdasarkan riwayat kepemilikan tanah, bahwa tanah sengketa yang dikuasai Tergugat I, II dan Tergugat III sudah sah dan memiliki dasar kepemilikan yang kuat sebagaimana diperkuat oleh keterangan Pejabat yang berwenang (Kantor Pertanahan Jakarta Barat);
6. Bahwa uang paksa (*dwangsom*) sebagaimana didalilkan dalam poin ke-7 gugatan, sepanjang menyangkut tuntutan pemberian uang paksa dalam gugatan Penggugat Poin ke-7, oleh karena tidak diperjanjikan sebelumnya. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, tanggal 7 Desember 1976 Reg.No.307K/Sip/1976, *dwangsom* akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil. Permintaan tentang *dwangsom* dapat

hal 13 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



didasarkan pada pasal 225 HIR/259 Rbg dalam gugatan untuk melaksanakan suatu persetujuan (perjanjian) berdasarkan Pasal 1267 KUH Perdata. Akan tetapi *dwangsom* tidak berlaku tindakan untuk membayar uang. Artinya *dwangsom* tidak dapat dituntut bersama-sama dengan tuntutan membayar uang (Putusan Mahkamah Agung RI No. 791K/Sip/1972). Maka berdasarkan hal tersebut petitum Penggugat mengenai *dwangsom* haruslah ditolak karena tidak berdasar dan tidak beralasan;

DALAM REKONPENS!

Bahwa Para Tergugat menegaskan bahwa segala sesuatu yang telah disampaikan dalam Eksepsi, Jawaban Dalam Pokok Perkara dianggap juga termuat dalam Rekonpensi dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan.

Bahwa Tergugat I, II dan Tergugat III selanjutnya akan mengajukan Gugatan Balik (Gugat Rekonpensi) Tergugat I, II dan Tergugat III sebagai Penggugat I, II, III (Para Penggugat) Rekonpensi selanjutnya disebut Para Penggugat dalam rekonpensi (dr) dan Penggugat dalam Rekonpensi selanjutnya akan disebut Tergugat dalam rekonpensi (dr) dan Turut Tergugat I, II, dan III masing-masing disebut Turut Tergugat I, II, III dalam rekonpensi (dr) ;

Latar Belakang Riwayat Tanah (sengketa)

1. Bahwa pada tahun 1981 kondisi persil tanah sengketa adalah masih berupa rawa-rawa dan empang, dipergunakan sebagai WC Umum tempat pemancingan dan bahkan sebagai tempat pembuangan sampah;
2. Bahwa tahun 1982, Penggugat dr membeli yang berada disebelah tanah sengketa untuk rumah tinggal Penggugat dr, yaitu beralamat di Jalan Sunrise Garden, Blok 5X Nomor 05 dan 06 Kelurahan Duri Kupa Rt.012 Rw.05 Jakarta Barat dari Pengembang (*developer*) PT.Multipalaza yang kemudian menjadi PT. Sunrise Garden (saat ini sudah tutup/tidak ada kegiatan lagi);
3. Bahwa tahun 1983 dikarenakan kondisi persil tanah sengketa menimbulkan polusi dan ketidaknyamanan dikarenakan sampah yang berserakan dan kondisi yang kumuh, maka dengan kondisi tersebut, Penggugat I dr menata dengan biaya sendiri berupa: Pembuatan selokan, pengurukan rawa-rawa, lalu dipaving dengan conblok yang selanjutnya Penggugat I dr manfaatkan sebagai Garasi

hal 14 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



mobil, sesuai surat Pernyataan warga Rt.02 Rw.05 sebelumnya adalah Rt.012/Rw.05 dan Pemberitahuan ke PT. Sunrise Garden No.03/Dir/SG/VII tanggal 28 Juli 2006 (Bukti Ti-9) (Bukti T2-9) ;

4. Bahwa selanjutnya pada tahun 1989, 1990 Turut Tergugat dr II dan Turut Tergugat I dr yang berdomisili satu RW dengan Tergugat I yaitu RW.05 yang merupakan tetangga dan kerabat satu perumahan mengaku telah melakukan transaksi jual-beli dengan Napsijah Binti Jimun;

*Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 03 November 1989 No. 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989 dibuat **oleh Ny. Marjami Soepangat, SH Muncul Secara Tiba-tiba dan Adalah Hasil Rekayasa***

5. Bahwa dari Akta Jual Beli (AJB) tertanggal 03 November 1989 No. 217/224/Kebon Jeruk/XI/1989, dengan alamat Rt.02 Rw.04 antara Turut Tergugat II dr dengan Napsijah binti Jimun yang dilakukan dihadapan Notaris disertai surat keterangan dari Lurah Setempat tanpa ada giriknya;
6. Bahwa selang sebelas bulan kemudian tanggal 30 Juni 1990 baru Tergugat dr melapor kehilangan di POLRES JAKARTA BARAT dan pada hari yang sama dibuat girik pecahan dari laporan hilang seluas 970 m2 dasar Darat (D.II) sedangkan persil yang sebenarnya Rawa Eks S.II (sawah);
7. Bahwa Berdasarkan penelitian asal-usul tanah yang menjadi batas-batas tanah sebagaimana tersebut pada Akta Jual-Beli, adalah tanah yang sudah diterbitkan haknya yaitu sebelah Timur berbatasan dengan Tanah SHM 1658/Duri Kepa atas nama TONNY LATIP DHYWANTARA dan SYARIP HALIM yang berasal dari Girik C.3522 Persil 17 a Blok S.IV (sawah), sebelah Barat dan Selatan berbatasan dengan tanah SHGB 1865/Duri Kepa yang berasal dari beberapa tanah Girik milik adat dengan Blok S.II (sawah dan tidak ada yang berasal dari C.24 seb Persil (blok) darat;
8. Bahwa Dari hasil penelitian tersebut diatas, maka secara teknis dapat diketahui bahwa tanah yang dimohon adalah bukan berasal dari Persil/Blok Darat melainkan Persil/Blok Sawah, sehingga tanah tersebut tidak memenuhi syarat diproses haknya keatas nama pemohon TONNY LATIP DHYWANTARA dan SYARIP HALIM (Turut Tergugat I dan II dr) karena data yuridis tidak cocok dengan data phisiknya;
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Penggugat dr diatas, maka sudah jelas bahwa tanah sengketa yang dimaksudkan oleh Tergugat dr adalah hak Penggugat dr, sehingga dengan demikian, perbuatan Tergugat dr

hal 15 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



yang mengklaim hak Penggugat dr adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige dads*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

10. Bahwa akibat adanya perbuatan melawan hukum dari Tergugat dr tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat dr, baik kerugian materil maupun kerugian moril. Kerugian materil adalah kerugian akibat Perbuatan tergugat dr yang berakibat langsung hilangnya hak-hak Penggugat dr, terhambatnya aktifitas bisnis dan terganggunya waktu bekerja karena timbulnya perkara ini adalah pantas dan memadai bila dinilai dengan uang yakni sebesar Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
11. Bahwa sedangkan kerugian moril adalah kerugian yang diakibatkan tersitanya pikiran dan emosional, hiiangna kepercayaan dan peluang-peluang bisnis dari para relasi Penggugat dr, kerugian moril ini tidak dapat ditentukan dengan sejumlah uang, namun wajar dan pantas apabila Penggugat dr memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar Tergugat dr dihukum untuk membaar kerugian moril sebesar **Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)**’,
12. Bahwa agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) bilamana nantinya Tergugat dr tidak dengan sukarela melaksanakan isi putusan ini, maka mohon agar Tergugat dr dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat dr melaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak Putusan ini berkekuatan hukum tetap;
13. Bahwa gugatan Penggugat dr ini didukung oleh alat-alat bukti yang kuat dan otentik, maka mohon agar kiranya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit verbaar bij vorraad*) meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat dr;
14. Bahwa oleh karena Tergugat dr telan melakukan perbuatan melawanan hukum sehingga timbul sengketa ini, maka mohon kiranya agar Tergugat dr dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
15. Bahwa untuk menjamin agar putusan ini dapat dilaksanakan dengan baik, kiranya Turut Tergugat I, II dr dan Turut Tergugat III dr agar dihukum untuk dapat mematuhi isi putusan ini;

Berdasarkan dalil-dalil dalam Eksepsi dan jawaban Para Tergugat tersebut di atas, maka Para Tergugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri

hal 16 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Jakarta Barat untuk menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I,II dan Tergugat III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan seluruh dalil-dalil Jawaban Tergugat I,II,III;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI

Primair

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum bahwa Penggugat Rekonpensi adalah yang berhak atas tanah sengketa;
4. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar kerugian kepada Penggugat Rekonpensi, masing-masing :
 - a) Kerugian Materil Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)
 - b) Kerugian Immateril Rp 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah)TOTAL KERUGIAN Rp2.000.000.000,- (dua milyar rupiah)
5. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya atas keterlambatan Tergugat dr meaksanakan isi putusan ini, terhitung sejak Putusan ini berrkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Turut Tergugat I dr dan Turut Tergugat II dr untuk patuh dan taat pada isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara;
8. Menghukum Turut Tergugat I Rekonpensi, Turut Tergugat II Rekonpensi dan Turut Tergugat III rekonpensi untuk tunduk dan patuh pada isi putusan;

Subsidiar

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

hal 17 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 122/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br., tanggal 10 Pebruari 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

“Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Pihak Tergugat I,II dan III”;

DALAM POKOK PERKARA

“Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”;

DALAM REKONPENSI

“Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya”;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

“Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi dan Tergugat dalam Konpensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini masing-masing untuk seperdua bagiannya, biaya perkara mana hingga saat ini dihitung sebesar Rp. 8.416.000,- (delapan juta empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan banding No : 25/SRT/PDT.BDG/2016/PN.JKT.BRT.Jo.No : 122/Pdt.G/2015/PN. Jkt.Br., tanggal 23 Februari 2016, yang dibuat oleh MARTEN TENY PIETERSZ., Sos.SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat .telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 122/Pdt.G/2015/PN.JKt.Br., tanggal 10 Pebruari 2016 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tanggal 3 Juni 2016, dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I , Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 2 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori banding tertanggal 9 Mei 2016, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 12 Mei 2016 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, tanggal 3 Juni 2016, dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I , Turut

hal 18 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III masing-masing tanggal 2 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, melalui Kuasa Hukumnya telah pula mengajukan Kontra memori banding tertanggal 20 Juni 2016 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Juni 2016, telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 20 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 2 Juni 2016, tanggal 3 Juni 2016 dan tanggal 20 Juli 2016 telah memberi kesempatan kepada para pihak yaitu Pembanding semula Penggugat, Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan Para Turut Terbanding semula Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan Undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa sesuai dengan asas tunai dan nyata dalam hukum adat yang menjadi dasar Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 tahun 1960), akta pelepasan dan pemindahan hak atas objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Penggugat walaupun tidak dilaksanakan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tetapi dilaksanakan Notaris, maka pelepasan dan pemindahan hak dimaksud tidak bertentangan dengan ketentuan perundang- undangan yang berlaku cq pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, akan tetapi syarat- syarat yang bersifat material telah terpenuhi, maka berarti akta pelepasan dan pemindahan atas objek sengketa dari Turut Tergugat I kepada Penggugat adalah sudah sah menurut hukum ;

hal 19 dari 22 hal put. No.508/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)



2. Bahwa pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 tidak menyebutkan, peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar maupun hibah dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, tidak sah, jika tidak dilakukan dengan akta PPAT. Pasal 37 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997, hanya menyebut peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak atas lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang ;
3. Bahwa dengan demikian kepemilikan bidang tanah terletak di Sunrise Garden Blok W/13, RT.002, RW.04 (D/h RT.012, RW.05), Kel.Duri Kepa, Kec.Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang diperoleh Penggugat dari Turut Tergugat I berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak sebagaimana dimaksud dalam Akta Notaris Abdul Salam, SH, No.64 tanggal 19 Nopember 2007 dengan bukti kepemilikan berupa Girik No.3618 Kohir No.C 2/Duri Kepa Persil No.42 D.II seluas +/- 360 M2 dengan batas-batas sebagaimana disebutkan diatas adalah sah menurut hukum, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 122/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Br., tanggal 10 Februari 2016, harus dibatalkan; Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, telah pula mengajukan Kontra memori banding yang pada prinsipnya sependapat dengan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara cermat serta seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 122/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Br., tanggal 10 Pebruari 2016 , Memori banding dari Pembanding semula Penggugat serta Kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding III semula Tergugat III, ternyata alasan-alasan dalam memori banding tersebut tidak ada hal-hal baru, yang dapat

hal 20 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 122/Pdt.G/2015/PN.JKt.Brt., tanggal 10 Pebruari 2016, oleh karena alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat haruslah dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 122/Pdt.G/2015/PN.JKt.Brt., tanggal 10 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat ada dipihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini ;

Mengingat Peraturan hukum dari Perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang- undang No.48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor : 49 tahun 2009, serta Pasal-pasal lain dari peraturan perundang- undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 122/Pdt.G/2015/PN.JKt.Brt., tanggal 10 Pebruari 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;

hal 21 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI



- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Jumat** tanggal **11 Nopember 2016** oleh Kami : **HIDAYAT, SH.**, selaku Hakim Ketua Majelis **I.NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**, dan **M.ZUBAIDI RAHMAT, SH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **16 Nopember 2016** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HEYMAN SEMBIRING,SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. **I.NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH**

HIDAYAT, SH .,

2. **M.ZUBAIDI RAHMAT, SH**

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH

Rincian biaya perkara :

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

_____+

Jumlah-----Rp. 150.000,

hal 22 dari 22 hal put. No.508/PDT/2016/PT.DKI