



**PUTUSAN**

**Nomor 282/PDT/2017/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ;

1. RUDI SATRIJAWAN, beralamat di jalan Kramat Baru Buntu, No.10A, RT.001/RW.02, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Pemanding I semula Tergugat I ;
2. JONG JENI KURNIAWATI, baik atas namanya sendiri maupun sebagai ahli waris dari Junus Djaya, beralamat di jalan Kramat Baru Buntu, No.10A, RT.001/RW.02, Kecamatan Senen Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai Pemanding II semula Tergugat II ;

Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya bernama Asnawi P. Patandjengi, S.H., M.H., CLA Advokat yang beralamat di Jalan Prof DR. Supomo, The Lavande Residence Tower C.10-17, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 04 Maret 2016 ;

**L a w a n**

**NY. DAISI SLAMAT**, dahulu beralamat di jalan Kramat Raya, No.89, Paseban, Senen, Jakarta Pusat, sekarang beralamat di jalan Sumbawa 1/5, RT.004, RW.004, Gondangdia, Menteng Jakarta Pusat, dalam perkara ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama Maman Suparman, SH. Advokat dan Pengacara beralamat di jalan Batu' Tulis Raya No.17, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, No.027/MS/III/2015, tertanggal 23-03-2015 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Penggugat ;

1. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTERATIF JAKARTA PUSAT, beralamat di jalan Selaparang Blok B-15, Kav.8, Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini disebut sebagai



Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I ;

2. GUBERNUR DKI JAKARTA, beralamat di jalan Merdeka Selatan 8-9, Jakarta, dalam hal ini disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II ;

**Pengadilan Tinggi DKI tersebut ;**

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 26 Mei 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 26 Mei 2015, dengan register perkara Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst telah mengajukan hal-hal sebagai berikut ;

1. Pada tahun 1962, Ayah Penggugat yang bernama OEI TIAUW AN, berdasar SK Menteri Pertanian/Agraria No. SK I / 373 / Ka, tanggal 21-08-1962 telah menempati sebidang tanah yang berasal dari Bekas *Eigendom* No. 12425 (P-1) ;
2. Pemberian tanah berdasar SK Menteri Pertanian / Agraria No. SK I / 373 / Ka tersebut berstatus Hak Milik (HM) yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 27 / Kramat (sisa) dengan cirri ;
  - 2.1. Asal persil pemberian Hak Milik berdasar SK Menteri Pertanian/ Agraria tanggal 21-08-1962 No. SK I / 373 / Ka ;
  - 2.2. Pemberian dengan Cuma-Cuma ;
  - 2.3. Surat Ukur 24 Nopember 1959 No. 441 ;
  - 2.4. Luas 300 m<sup>2</sup> ;
3. Pada tahun 1963, ayah Penggugat OEI TIAUW AN meninggal dunia, dan selanjutnya tanah tersebut jatuh ke tangan Ibu Penggugat bernama THE SWAN NIO , selaku janda dari mending OEI TIAUW AN, sebagai mana yang tertuang dalam Akta Waris Notaris JN SIREGAR No.1/3/1964 tanggal 9-3-1964 (P-3) ;
4. Pada tahun 1978, Ibu Penggugat yang bernama THE SWAN NIO meninggal dunia. Atas peristiwa tersebut, berdasar Akta Waris yang dibuat Notaris HENDRA KARYADI No.11 tanggal 6-2-1979 , tanah SHM No. 27 / Kramat tersebut jatuh menjadi hak waris Penggugat selaku anak dari OEI TIAUW AN dan THE SWAN NIO serta telah dibalik nama ke atas nama Penggugat ( DAISY SELAMET ) pada



tanggal 11-4-1979 ;

5. Pada tanggal 12 Maret 2012, Penggugat telah mengajukan pemisahan sertifikat kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan Sertifikat No. 1701/Kramat seluas 163 m<sup>2</sup> atas nama Penggugat / Daisy Slamet (P-3), sehingga luas sisa HM No. 27/Kramat Adalah  $300\text{m}^2 - 163\text{m}^2 = 137\text{m}^2$  ;
6. Bertitik tolak dari fakta-fakta yuridis yang Penggugat kemukakan di atas, jelas terbukti kebenaran dalil Penggugat, bahwa Penggugat adalah pemilik tanah SHM No. 27/Kramat seluas 300m<sup>2</sup> ;

DALIL POKOK GUGATAN

PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) ATAS PENGUASAAN  
TERGUGAT

SELUAS 33M<sup>2</sup> ATAS TANAH SHM NO. 27/KRAMAT

7. Tanpa setahu dan seizin Penggugat, ternyata Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai dan mengusahai seluas 33m<sup>2</sup> tanah milik Penggugat sebagai mana yang tertuang dalam SHM No. 27/Kramat sisa (P-2) ;
8. Sama sekali tidak pernah terjadi suatu transaksi dalam bentuk apapun antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II ;
  - o Penggugat tidak pernah menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
  - o Penggugat tidak pernah menghibahkan, memberikan, menyewakan atau menukarkan tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
  - o Juga Penggugat tidak pernah menitipkan tanah tersebut kepada Tergugat I dan Tergugat II ;
9. Namun ternyata, melalui suatu proses yang tidak berlandaskan hukum, seluas 33m<sup>2</sup> tanah SHM No. 27 milik Penggugat telah dikuasai dan diusahai oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
  - o semula dimasukkan dalam Hak Pakai No. 15/Kramat tanggal 25-1-1973 ;
  - o Selanjutnya hak pakai ditingkatkan menjadi Hak Guna Bangunan No.428/Kramat ;
  - o kemudian ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik yang dituangkan dalam SHM No. 457/Kramat atas nama Tergugat I ;
10. Adapun batas-batas konkrit tanah 33 m<sup>2</sup> yang Tumpang Tindih dan



dikuasai tanpa hak oleh Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : SHM No. 27 / Kramat atas nama DAISY SLAMET / Penggugat ;
- Sebelah Selatan : Rumah No. 7 SHM No. 1701 / Kramat atas nama DAISY SLAMET / Penggugat ;
- Sebelah Barat : Rumah No. 10 A, milik Tergugat I (SHM No.457/Kramat) ;
- Sebelah Timur : Rumah No. 8, milik DAISY SLAMET / Penggugat ;

Untuk lebih jelas, dapat dilihat Sketsa gambar berikut :

Jl. Kramat Baru Buntu buntu			
	RUMAH NO. 10 A (SHM NO. 457) MILIK TERGUGAT I	SHM NO. 27/KRAMAT SISA ATAS NAMA DAISY SLAMET (PENGGUGAT)	RUMAH NO. 8 MILIK DAISY SLAMET (PENGGUGAT)
		33 m <sup>2</sup> TANAH SENGKETA	
		RUMAH NO. 7 SHM BO. 1701/KRAMAT ATAS NAMA MILIK DAISY SLAMET (PENGGUGAT)	
Jl. Pal Putih			

11. Penguasaan dan pengusahaan Tergugat I dan Tergugat II atas seluas 33m<sup>2</sup> tanah Penggugat dari tanah yang berada dalam SHM No. 27/Kramat, telah menimbulkan KERUGIAN kepada Penggugat. Sebab atas tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan



mengusahainya TANPA HAK SERTA SECARA MELAWAN HUKUM telah menimbulkan akibat HILANGNYA kekuasaan Penggugat untuk menggunakan dan menikmati seluas 33m<sup>2</sup> dari SHM No. 27/Kramat dimaksud ;

12. Adapun keterkaitan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II atas PMH yang dilakukan Tergugat dapat dijelaskan berdasar fakta-fakta berikut ;

12.1. Tanpa penelitian yang cermat dan seksama Turut Tergugat II/Gubernur Kepala Daerah DKI ;

- o Telah menerbitkan Hak Pakai No. 15/Kramat pada tanggal 25 Januari 1973 No. 10<sup>6</sup>/<sub>2</sub>/PH/DP/III/HP/1973 atas nama Tergugat I
- o Kemudian, meskipun dalam Hak Pakai No. 15/Kramat tersebut ada termasuk tanah Penggugat SHM No. 27/Kramat seluas 33m<sup>2</sup>, namun Hak Pakai No. 15/Kramat ditingkatkan statusnya menjadi HM No. 457/Kramat atas nama Tergugat I ;

12.2. Kebenaran fakta atas masuknya seluas 33m<sup>2</sup> tanah Penggugat SHM No. 27/Kramat pada Hak Pakai No. 15/Kramat yang berlanjut dalam SHM No. 457/Kramat, DIAKUI Turut Tergugat I/Kantor Pertanahan Kota Jakarta Pusat dalam Suratnya No. 2296/3-31.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 (P-5) sebagai tanggapan dan penjelasan terhadap Surat Penggugat No. 18/LasNI/2012 tanggal 25 Juni 2012 (P-7) ;

12.3. Pada huruf b dan c Surat tersebut, Turut Tergugat I menyatakan,

- b. *Bahwa Hak Milik No. 457/Kramat, semula Hak Pakai No. 15/Kramat diterbitkan berdasarkan SK Gubernur kepada Direktur Agraria tanggal 25 Januari 1973 No. 10<sup>6</sup>/<sub>2</sub>/PH/DP/111/HP/1973 yang berasal dari Tanah Negara."*
- c. *Sesuai hasil penelitian pada Surat Ukur dan peta pendaftaran, sebagian bidang tanah Hak Pakai No. 15/Kramat seluas ± 33m<sup>2</sup> BERADA DI ATAS HAK MILIK NO. 27/KRAMAT" (huruf ca p ita I dari Penggugat)."*

13. Namun demikian, meskipun Turut Tergugat I SECARA TEGAS(*expresis verbis*) mengakui seluas ± 33m<sup>2</sup> dari tanah SHM No.



457/Kramat atas nama Tergugat BERADA TUMPANG TINDIH DI ATAS TANAH SHM No. 27/Kramat atas nama Penggugat, akan tetapi baik Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak memperdulikannya. Bahkan membiarkannya, dan hanya menyuruh Penggugat untuk menyelesaikannya sendiri dengan pihak Tergugat. Hal itu tertera pada huruf d surat dimaksud ;

14. Berdasar fakta-fakta yuridis yang Penggugat jelaskan di atas, Penggugat dapat membuktikan PMH yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II. Oleh Karena itu, Tergugat dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II memikul tanggung jawab hukum atas segala pemulihan hukum yang diderita Penggugat sesuai dengan Psal 1365 KUH Perdata ;

PEMULIHAN HUKUM YANG PENGGUGAT TUNTUT

15. Berdasar fakta-fakta yuridis PMH yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dijelaskan di atas, sangat patut, adil dan beralasan bagi Penggugat untuk menuntut pemulihan hukum, seperti yang dikemukakan di bawah ini ;

- 15.1. Menuntut pemulihan hukum dalam bentuk pengembalian, pengosongan dan penyerahan kembali tanah terperkara seluas 33 m<sup>2</sup> kepada Penggugat. Sebagaimana yang DIAKUI sendiri oleh Turut Tergugat I dalam huruf c Surat No. 2296/3-31.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 :

*"Sesuai hasil penelitian pada Surat Ukur dan peta pendaftaran, sebagian bidang tanah Hak Pakai No. 15/Kramat seluas ± 33m<sup>2</sup> berada di atas Hak Milik No. 27/Kramat.*

- 15.1.1. Sesuai dengan ketentuan hukum pembuktian yang diatur dalam Pasal 1925 jo. Pasal 1926 KUH Perdata maupun Pasal 174 HIR, menegaskan PENGAKUAN menjadi bukti dan sekaligus merupakan BUKTI YANG SEMPURNA DAN MENGIKAT (*volledig en binende bewijskracht*) dan TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI (*onherrodepelijk*) ;

- 15.1.2. Dengan demikian, oleh karena terbukti tanah seluas 33m<sup>2</sup> yang dimasukkan kedalam Hak Pakai No. 15/Kramat jo. HM No. 457/Kramat adalah tanah milik



Penggugat yang termasuk dalam SHM No. 27/Kramat, maka cukup dasar alasan untuk ;

1. Menyatakan tanah seluas 33m<sup>2</sup> yang dikuasai dan diusahai Tergugat I dan Tergugat II adalah tanah milik Penggugat;
  2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat tanah seluas 33m<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat ;
- 15.2. Menuntut Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian MATERIL (*materiale schade; material damages*) kepada Penggugat atas penguasaan tanah-tanah terperkara sebagai kompensasi sewa terhitung sejak tahun 1973 (terhitung sejak terbitnya Hak Pakai No. 15/Kramat) sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) pertahun sampai sekarang: 41 tahun x Rp 5.000.000,- = Rp 205.000.000,-(dua ratus lima juta rupiah) ;
- 15.3. Menuntut Tergugat untuk membayar ganti kerugian IMATERIL (*immateriale schade; immaterial damages*) atas penderitaan dan hilangnya hak Penggugat untuk menguasai dan menikmati tanah tersebut sejak tahun 1973 sampai sekarang, sesuai dengan kelayakan dan kepatutan (*redelijkheid en billijkheid; appropriateness and reasonableness*) sebesar Rp 3.000.000.000,-(tiga miliar rupiah) ;
- 15.4. Juga Penggugat beralasan untuk menuntut agar Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menaati dan mematuhi isi putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini ;

#### GUGATAN PROVISI

16. Untuk menghindari timbulnya kerugian yang lebih besar kepada Penggugat, cukup alasan bagi Penggugat untuk meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan Provisi sebagai tindakan sementara (*interim measure*), sesuai dengan ketentuan Psal 180 ayat (1) HIR agar selama proses persidangan berlangsung untuk MELARANG Tergugat untuk,
- 16.1. Melarang Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan baik dalam bentuk menjual, menukarkan, menitipkan, atau



menghibahkan tanah terperkara kepada pihak manapun ;

16.2. Melarang Tergugat I dan Tergugat II untuk membebani tanah terperkara baik dalam bentuk menyewakan dan menjaminkan kepada pihak manapun ;

16.3. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah) dalam perkara ini apabila melanggar isi Putusan Provisi yang dijatuhkan ;

#### PERMINTAAN SITA JAMINAN

17. Guna menjamin gugatan Penggugat TIDAK HAMPA (*illusoir*), maka berdasar Pasal 227 ayat (1) HIR, sangat beralasan bagi Penggugat meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk MELETAKKAN SITA JAMINAN (*conservatoir beslag*) atas,

17.1. Harta kekayaan Tergugat untuk menjamin dipenuhinya tuntutan ganti kerugian materiil dan imateriil yang Penggugat tuntut, yang terdiri dari :

17.2. SHM No.457/kramat terletak di Jalan Kramat Baru Buntu No. 10 A RT. 001 / RW. 02 , Kecamatan Senen, Jakarta Pusat ;

17.3. Meletakkan sita jaminan atas tanah terperkara yakni atas tanah seluas 33m<sup>2</sup> yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II yang bertumpang tindih dengan tanah milik Penggugat berdasar SHM No. 27/Kramat atas nama Penggugat;

#### PETTITUM GUGATAN

Memperhatikan semua dasar-dasar dan prinsip-prinsip hukum dikaitkan dengan fakta-fakta dan peristiwa hukum yang Penggugat paparkan dan uraikan di atas, dalil atau posita gugatan yang diajukan Penggugat dalam perkara ini pada dasarnya tidak terbantahkan lagi. Oleh karena itu, dapat disimpulkan gugatan Penggugat didukung oleh bukti yang cukup yang memiliki nilai kekuatan pembuktian yang kuat untuk membuktikan kebenaran dalil PMH yang diajukan Penggugat ;

Sehubungan dengan itu, cukup dasar alasan bagi Penggugat untuk meminta dan mengadili perkara ini serta mengabulkan gugatan Penggugat sesuai dengan PETITUM berikut ;

DALAM PROVISI

"Menguatkan Putusan Provisi"

DALAM POKOK PERKARA



1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan ;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, melakukan perbuatan melawan hukum ;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah seluas 300m<sup>2</sup> sebagaimana yang tercantum dalam SHM No. 27/Kramat ;
5. Menyatakan seluas 33m<sup>2</sup> tanah yang dikuasai dan diusahai Tergugat I dan Tergugat II berdasar SHM No. 457/Kramat, tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat berdasar SHM No. 27/Kramat ;
6. Menyatakan tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai dan mengusahai seluas 33m<sup>2</sup> yang tumpang tindih dengan tanah Penggugat adalah tanpa hak dan secara melawan hukum ;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah seluas 33m<sup>2</sup> tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat ;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, berupa,
  - 8.1. Ganti kerugian materiil sebagai kompensasi sewa sebesar ;  
41 tahun x Rp 5.000.000,- per tahun = Rp 205.000.000,- (dua ratus lima juta rupiah) ;
  - 8.2. Ganti kerugian imateriil sebagai kompensasi atas hilangnya hak dan penguasaan Penggugat atas tanah terperkara selama 41 tahun sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) ;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk menaati dan mematuhi putusan ;
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara pada semua tingkat peradilan ;

**SUBSIDAIR**

"EX AQUO ET BONO, atau mohon keadilan"

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

1. Bahwa PARA TERGUGAT menolak keras seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Gugatan PENGGUGAT kecuali yang diakui kebenarannya oleh PARA TERGUGAT dan dinyatakan secara tegas dalam jawaban ini ;
2. Bahwa benar terhadap perkara ini telah pernah diajukan oleh PENGGUGAT dengan Registrasi Perkara Nomor :



373/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst sebagaimana yang disebutkan dalam angka 1 (satu) pada lembar kedua dalam gugatan PENGGUGAT dan oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo telah menjatuhkan putusan pada hari Selasa Tanggal 17 Maret 2015 dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang mana putusan tersebut telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Selasa Tanggal 31 Maret 2015 yang hanya dihadiri oleh Kuasa TERGUGAT I dan TERGUGAT II, tanpa dihadiri oleh PENGGUGAT maupun KUASA PENGGUGAT meskipun telah dipanggil secara sah dan patut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Juru Sita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;

3. Bahwa Amar Putusan Perkara Registrasi No:

373/Pdt.G/2014/Pn.Jkt.Pst selengkapnya adalah sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dapat diterima :

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp. 1.541.000 (Satu Juta Lima Ratus Empat Puluh Satu Ribu Rupiah) :

4. Bahwa benar pertimbangan pokok yang mendasari putusan tersebut dalam bentuk putusan Gugatan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaard) disebabkan PENGGUGAT dalam gugatan terdahulunya terbukti tidak dapat menunjukkan secara jelas batas-batas mana dari objek tanah yang ditarik sebagai sengketa seluas 33 m<sup>2</sup>(tiga puluh tiga meter persegi) yang tumpang tindih antara Sertifikat Hak Milik (selanjutnya disebut sebagai SHM) No. 27/Kramat yang dipisah menjadi SHM No. 1701/Kramat atas nama PENGGUGAT dengan SHM No. 457/Kramat atas nama TERGUGAT I, namun bukan hanya ketidakjelasan batas-batas dari tanah objek sengketa yang menjadi satu-satunya pertimbangan hukum yang mendasari Majelis menjatuhkan putusan Niet Onvankelijke Verklaard terhadap perkara a quosebagaimana yang diuraikan oleh PENGGUGAT pada lembar ketiga



pada angka 1.3. (satu titik tiga) dalam gugatannya, melainkan ada dua pertimbangan pokok yang mendasari dijatuhkannya putusan terhadap perkara a quo, yang mana pertimbangan hukum kedua dari Majelis yaitu : Majelis berpendapat terhadap EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT DIDASARI ADANYA ITIKAD TIDAK BAIK SERTA TIDAK JUJUR ; Dalam gugatan terdahulu PENGGUGAT mendalilkan jika sekarang PENGGUGAT tidak lagi mengetahui alamat TERGUGAT I. Terhadap hal tersebut PARA TERGUGAT mengajukan keberatan karena hal tersebut sangat bertentangan dengan fakta hukum maupun fakta yuridis, yang oleh karena sampai dengan hari, jam, menit dan detik ini TERGUGAT I tidak pernah meninggalkan rumah kediamannya dan tetap memiliki domisili hukumnya yang tetap dirumah yang berdiri di atas tanah objek sengketa sehingga apa yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada lembar kesatu dari gugatan PENGGUGAT tentang tidak diketahuinya lagi alamat dan tempat tinggal TERGUGAT I adalah merupakan suatu upaya untuk membangun opini bahwa tanah objek sengketa tidak dalam penguasaan secara fisik TERGUGAT I. Terhadap eksepsi tersebut Majelis berpendapat : Dengan melihat Bukti T.I-11-1 yaitu KTP No. 3171042905680004 an. TERGUGAT I (RUDY SATRIJAWAN) beralamat di Jalan Kramat Baru Buntu No. 10 A RT. 001/RW. 02 Kecamatan Senen Jakarta Pusat, memang benar TERGUGAT I beralamat dan berdomisili ditempat tersebut dan dari bukti T.I-11.4 menerangkan kalau TERGUGAT I (RUDY SATRIJAWAN) merupakan salah satu ahli waris ayahnya yaitu JUNUS JAYA alias LIE TENG SING, berdasarkan uraian tersebut eksepsi ini beralasan hukum dan dapat diterima;

#### TENTANG KRONOLOGIS dan HUKUMNYA

5. Bahwa tanah seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang dijadikan objek sengketa oleh PENGGUGAT dengan dalil tanah tersebut merupakan bagian dari tanah seluas 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) SHM No. 27/Kramat atas nama PENGGUGAT adalah tidak benar dan tidak berdasarkan fakta-fakta hukum serta fakta-fakta yuridis maupun bukti-bukti otentik yang dimiliki oleh TERGUGAT I, yang mana tanah seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) merupakan bagian dari tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat yang terletak di Jalan Kramat Baru No. 10 A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, telah dikuasai dan



ditempati sejak tahun 1962 oleh ayah kandung TERGUGAT I yang bernama JOENES DJAYA (JUNUS JAYA) alias LIE TENG SING bersama istrinya yang bernama JONG JENI KURNIAWATI (in casu TERGUGAT II) bersama seluruh anak-anaknya termasuk TERGUGAT I, merupakan tanah Negara hak Eigendom No. 12425;

6. Bahwa pada tanggal 7 Mei tahun 1973, oleh pejabat yang berwenang (in casu Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat) diterbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 15/Kramat terhadap tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) yang terletak di Jalan Kramat Baru No. 10 A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5 April 1973 No. 240 berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta/Kepala Direktur Agraria Nomor : 106/2/PH/DP/III-HP/1973 yang berasal dari tanah Negara hak Eigendom No. 12425 ;
7. Bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 15/Kramat yang diterbitkan pada tanggal 7 Mei 1973 seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5 April 1973 No. 240 yang terletak di Jalan Kramat Baru No. 10 A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat diterbitkan atas nama JOENES DJAYA (JUNUS JAYA) ;
8. Bahwa pada tanggal 23 Mei 1997 status tanah Hak Pakai No. 15/Kramat ditingkatkan statusnya menjadi Hak Guna Bangunan No. 428/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 86/1997 tanggal 6 Pebruari 1997 berdasarkan Surat Keputusan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta No.1.711.2/2925 /09-01/2025/B/Pronada/97 Tanggal 20 Mei 1997 atas nama pemegang Hak : JUNUS JAJA dengan ciri-ciri sebagai berikut : Sebidang Tanah Terletak Dalam Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Pusat, Kelurahan Kramat, Jalan Kramat Baru Buntu No. 10 A. Rt. 001/02, Peta Seksi S, Lembar 6 Kotak : F-1, Nomor Pendaftaran : PG. DKI. No. 43/32 kotak e-1, Keadaan Tanah : Sebidang Tanah di atasnya berdiri sebuah rumah batu dengan bahagian-bahagiannya. Tanda-tanda batas : Tembok-tebok a - b, b - c, c - d, dan f - g yang berdiri didalam. Tembok dua lapis d - e, e - f, dan g - h yang selapis berdiri diluar. Tembok h - i dan i - a yang tengah-tengahnya menjadi batas. Luas : 113 m<sup>2</sup> (Seratus Tiga Belas Meter Persegi) ;
9. Bahwa berdasarkan Keputusan Menteri Agraria/Kepala Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998, Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) No. 428/Kramat atas nama Pemegang Hak JUNUS JAYA ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik No. 457/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 86/1997 tanggal 6 Pebruari 1997 seluas 113 m<sup>2</sup>(seratus tiga belas meter persegi) ;

10 Bahwa setelah JUNUS JAYA alias LIE TENG SIN meninggal dunia pada Tanggal 12 Desember 1999, sebagaimana dalam Akta Kematian yang dikeluarkan oleh Kepala Satuan Pelaksana Catatan Sipil Kotamadya Jarta Pusat tertanggal 22 Desember 1999 Nomor 766/U/JP/1999, selanjutnya tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat telah DIHIBAH WASIATKAN kepada TERGUGAT I berdasarkan Akta Keterangan Warisan Nomor 298/XI/2000 tanggal 28 Nopember 2000, Akta Wasiat Nomor 25 tanggal 13 September 1999 dan Akta Hibah No. 46/2001 Tanggal 5 Juli 2001 yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Trisnawati Mulia SH. yang beralamat di Jalan Batu Ceper No. 77 Jakarta Pusat ;

11 Bahwa TERGUGAT I selaku penerima Hibah Wasiat atas tanah seluas 133 m<sup>2</sup>(seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat yang terletak di Jalan Kramat Baru Buntu No. 10 A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 86/1997 tanggal 6 Pebruari 1997, telah melakukan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah dan Pencatatan lainnya tanggal 16 Agustus 1997 untuk dan atas nama TERGUGAT I (RUDI SATRIJAWAN) ;

12 Bahwa proses Pendaftaran dan Peralihan Hak dan Pencatatan lainnya telah sejalan dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 19 ;

ayat (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah ;*

ayat (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi ;*

a. *Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah ;*

b. *Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,*

c. *Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;*

Pasal 23 :

Halaman 13 dari 32 hal Put. Nomor 282/Pdt/2017/PTDKI



ayat (1) *Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut*

*ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 ;*

ayat (2) *Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut;*

13. Bahwa Pasal 32 ayat (2) pada Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan : "*Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut";*
14. Bahwa sebagaimana pula yang telah diatur dalam Buku ke Empat Bab Ke Tujuh Bagian Ke Dua B.W. Tentang Daluwarsa, dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu ;
15. Bahwa jika ditelisik dari Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana poin 13 di atas, maka tidak diperkenankan lagi ada pihak-pihak lain mengajukan gugatan kepemilikan hak atas SHM No. 457/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 86/1997 tanggal 6 Pebruari 1997, yang terletak di Jalan Kramat Baru Buntu No. 10 A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dan atau tuntutan Penggugat terhadap objek sengketa telah daluwarsa ;

#### DALAM POKOK PERKARA

16. Bahwa PARA TERGUGAT menolak keras seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;
17. Bahwa PARA TERGUGAT menolak keras dalil PENGGUGAT pada angka-8 (delapan) yang menyatakan PARA TERGUGAT telah menguasai dan mengusahai tanah seluas 33 m<sup>2</sup>(seratus tiga belas meter persegi) milik PENGGUGAT;



18. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum maupun fakta-fakta yuridis serta bukti-bukti surat dalam bentuk Surat Otentik, sebagaimana yang telah diuraikan dalam kronologis di atas, tanah seluas 33 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) yang menjadi objek sengketa adalah bagian dari tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM 457/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur No. 86/1997 tanggal 6 Pebruari 1997 adalah milik dan atas nama Pemegang Hak RUDY SATRIJAWAN (*in casu* TERGUGAT I) ;

19. Bahwa hal ini sejalan dengan Jawaban Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat (*in casu* TURUT TERGUGAT I) dalam perkara terdahulu (*vide* Putusan Perkara No : 373/PDT.G/2014/PN.JKT.PST) yang pada pokoknya menyatakan ;

- Bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini adalah tanah seluas 33 m<sup>2</sup> sebagian dari luas tanah Sertipikat Hak Milik No. 457/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 - 2 - 1997, No. 86, seluas 113 M<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) terletak di Jln Kramat Baru Buntu, No. 10-A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tercatat atas nama RUDY SATRIJAWAN;
- Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 15/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5-4-1973, No. 240, seluas 113 M<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) diterbitkan tanggal 7 - 5 - 1973, berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom No. 12425, terletak di Jln. Kramat Baru No. 10 Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tercatat atas nama JOENOS DJAYA ;
- Bahwa setelah berakhirnya masa berlaku Sertipikat Hak Pakai No. 15/Kramat, kepada bekas pemegang hak diberikan pembaharuan Hak yaitu Hak Guna Bangunan No. 428/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06 - 02 - 1997, No. 00086/1997, luas 113 m<sup>2</sup>, terletak di Jln. Kramat Baru No. 10 Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
- Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 428/Kramat dimatikan selanjutnya ditingkatkan menjadi Hak Milik No. 457/Kramat ;
- Bahwa berdasarkan Akta Hibah No. 46/2001, tanggal 05 - 07 - 2001, yang dibuat dihadapan Trisnawati Mulia, SH. PPAT di Jakarta, Sertipikat Hak Milik No. 457/Kramat beralih haknya dari JOENOS DJAYA kepada RUDY SATRIJAWAN ;



20. Bahwa jelas kebenarannya PARA TERGUGAT tidak pernah melakukan transaksi dalam bentuk apapun dengan PENGUGAT terkait tanah seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang menjadi objek sengketa, sebagaimana yang dinyatakan PENGUGAT pada angka 9 (sembilan) dalam gugatannya, hal mana disebabkan berdasarkan fakta-fakta hukum maupun fakta yuridis dan bukti-bukti dalam bentuk bukti surat otentik, nyata dan tak terbantahkan tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) adalah sebagian dari tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat yang merupakan milik TERGUGAT I, sebagaimana pula telah diuraikan pada poin-poin tersebut di atas ;
21. Bahwa PARA TERGUGAT menolak keras dalil-dalil PENGUGAT pada angka 10 (sepuluh) dan angka 11 (sebelas) yang menyatakan tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) tumpang tindih dan dikuasai tanpa hak dengan tidak berlandaskan hukum, yang mana semula dimasukkan kedalam Hak Pakai No. 15/Kramat tanggal 25-1-1973 sampai kemudian dituangkan dalam SHM No. 457/Kramat atas nama TERGUGAT I;
22. Bahwa terkait poin 10 (sepuluh) diatas, muncul sebuah pertanyaan yang "*cukup menggelitik*" bagi PARA TERGUGAT yaitu dengan cara bagaimana PARA TERGUGAT (*in casu* JOENONES DJAYA) bisa memasukkan tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) kedalam bagian dari luas Hak Pakai No. 15/Kramat? Bukankah PENGUGAT telah mendalilkan pada angka 2 (dua) dalam gugatannya jika ayah PENGUGAT OEI TIAUW AN telah menempati dan menguasai tanah seluas 300 m<sup>2</sup> SHM No. 27/Kramat sejak tahun 1963, selanjutnya tanah tersebut jatuh kepada ibu PENGUGAT OEI TIAUW AN yang meninggal pada tahun 1978, jikalau apa yang didalilkan oleh PENGUGAT pada angka 10 (sepuluh) dalam gugatannya mengandung unsur kebenaran maka tentu ibu PENGUGAT selaku ahli waris dari tanah SHM No. 27/Kramat telah mengajukan keberatan tertulis kepada TERGUGAT I (*in casu* JOENONES DJAYA) dan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atau mengajukan gugatan ke Pengadilan atas dimasukkannya tanah seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang oleh PENGUGAT diklaim secara sepihak tanpa dasar dan fakta-fakta hukum yang kuat merupakan bagian dari tanah SHM No.



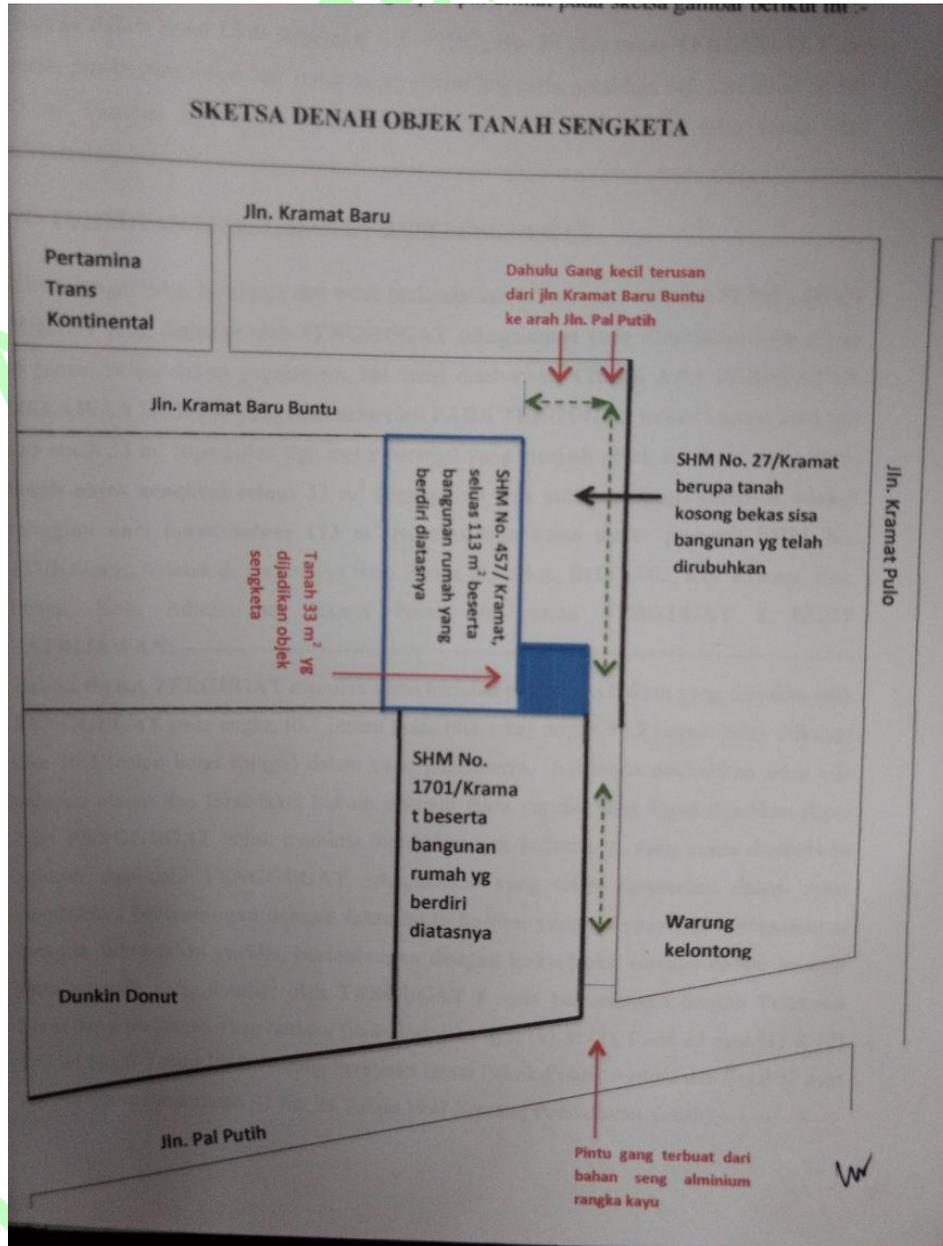
27/Kramatyang dimasukkan kedalam bagian dari tanah Hak Pakai No. 15/Kramat seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) oleh PARA TERGUGAT (*in casu* JOENoes DJAYA) ;

23. Bahwa sejak diterbitkannya Hak Pakai No. 15/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5 - 4 - 1973, No. 240, seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) diterbitkan tanggal 7 - 5 - 1973 terletak di Jln Kramat Baru Buntu, No. 10-A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama JOENoes DJAYA selaku Pemegang Hak, yang mana kemudian diberikan pembaharuan hak menjadi Hak Guna Bangunan No. 428/Kramat, selanjutnya ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik No. 457/Kramat berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 6 Tahun 1998, belum pernah ada pihak lain (apakah itu ibu PENGGUGAT OEI TIAUW ANataupun PENGGUGAT) yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan atau kepada Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan Sertifikat ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat SHM No. 457/Kramat, bahkan dalam kurun waktu 5 (lima) tahun sejak didaftarkanya peralihan hak atas tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat kepada TERGUGAT I, belum pernah juga ada pihak-pihak lain yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada TERGUGAT I, termasuk PENGGUGAT ;

24. Bahwa berdasarkan apa yang telah diuraikan pada poin-poin tersebut di atas, secara nyata dan tidak terbantahkan tanah seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang menjadi objek sengketa adalah sebagian dari luas tanah SHM 457/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 - 2 - 1997, No. 86, seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) terletak di Jln Kramat Baru Buntu, No. 10-A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, adalah milik TERGUGAT I RUDY SATRIJAWAN;

25. Bahwa sketsa gambar sebagaimana yang dituangkan dalam halaman ke 7 (tujuh) dalam gugatan PENGGUGAT tidak dibuat secara utuh dan lengkap oleh PENGGUGAT, adapun sketsa gambar yang utuh dan lengkap dapat dilihat pada sketsa gambar berikut ini ;

#### SKETSA DENAH OBJEK TANAH SENGKETA





26 Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan fakta-fakta yuridis serta bukti-bukti yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT, tanah seluas 33 m<sup>2</sup>(tiga puluh tiga meter persegi) yang menjadi objek sengketa adalah sebagian dari luas tanah 113 m<sup>2</sup>(seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat atas nama TERGUGAT I selaku Pemegang Hak, dengan demikian TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas penguasaan tanah objek sengketa, hal mana disebabkan tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup>(tiga puluh tiga meter persegi) adalah sebagian dari luas tanah 113 m<sup>2</sup>(seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 - 2 - 1997, No. 86atas nama TERGUGAT I dan seluruh proses penerbitan hak maupun perolehan hak serta peralihan hak atas tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat telah sesuai dan berlandaskan hukum ;

**TENTANG TUNTUTAN PEMULIHAN HUKUM PENGGUGAT**

27. Bahwa sangat tidak beralasan dan tidak berlandaskan hukum atas tuntutan PEMULIHAN HUKUM yang diajukan oleh PENGGUGAT sebagaimana yang dinyatakan pada angka 16 (enam belas) dalam gugatannya, hal mana disebabkan TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT terkait kepemilikan hak atas tanah 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang menjadi objek sengketa, yang mana tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) tersebut adalah sebagian dari tanah seluas 113 m<sup>2</sup> Dunkin Donut Dahulu Gang kecil terusan ke jin Kramat Baru Buntu Jln. Pal Putih Pintu gang terbuat dari bahan seng aluminium rangka kayu (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat, terletak di Jln Kramat Baru Buntu, No. 10-A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, atas nama TERGUGAT I RUDY SATRIJAWAN ;

28. Bahwa PARA TERGUGAT menolak keras tuntutan pemulihan hukum yang diajukan oleh PENGGUGAT pada angka 16.1 (enam belas titik satu), angka 16.2 (enam belas titikdua) dan 16.3 (enam belas titiktiga) dalam surat gugatannya, hal mana disebabkan tidak ada satupun alasan dan fakta-fakta hukum maupun fakta yuridis yang dapat dijadikan dasar bagi PENGGUGAT untuk meminta dipulihkan hak hukumnya, yang mana disebabkan seluruh dalil-dalil PENGGUGAT



sebagaimana yang telah dinyatakan dalam surat gugatannya bertentangan dengan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, bertentangan dengan fakta-fakta yuridis, bertentangan dengan bukti-bukti tertulis dalam bentuk akta otentik yang dimiliki oleh TERGUGAT I serta bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku (*vide* Pasal 19 ayat (1) & (2), Pasal 23 ayat (1) & (2) UU RI No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah RI No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) ;

29. Bahwa PARA TERGUGAT menolak keras norma-norma hukum yang dijadikan dasar hukum dan dalil-dalil yang dinyatakan oleh PENGUGAT pada angka 16.1.1 (enam belas titik satu titik satu) dan angka 16.1.2 (enam belas titik satu titik dua) dalam surat gugatannya, yang mana norma hukum tersebut adalah Pasal 1925 KUH Perdata jo Pasal 1926 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR yang oleh PENGUGAT dimaksudkan untuk menguatkan dalil-dalil dalam gugatan PENGUGAT dengan bukti surat yang dimiliki oleh PENGUGAT, yang mana bukti surat tersebut dijadikan dasar pokok untuk Menuntut Pemulihan Hukum, dengan menyatakan dan mengklaim tanah objek sengketa 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) tumpang tindih dan merupakan bagian dari tanah SHM No. 27/Kramat atas nama PENGUGAT, adapun bukti Surat tersebut sebagaimana yang dinyatakan pada poin 16.1 (enam belas titik satu) dalam gugatan PENGUGAT yaitu berupa Surat No. 2296/3-31.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 dalam huruf c : "*Sesuai hasil penelitian pada Surat Ukur dan peta pendaftaran, sebagian bidang tanah Hak Pakai No. 15/Kramat seluas + 33 m<sup>2</sup> berada di atas Hak Milik No. 27/Kramat*";

30. Bahwa bukti Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012, sebagaimana yang diuraikan pada poin 28 di atas, didalilkan oleh PENGUGAT sebagai sebuah alat bukti dalam bentuk alat bukti PENGAKUAN, oleh karenanya untuk menguatkan kedudukan Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 sebagai sebuah alat bukti dalam bentuk alat bukti PENGAKUAN, maka PENGUGAT mengutip Pasal 1925 KUH Perdata jo Pasal 1926 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR sebagai dasar HUKUM PEMBUKTIAN, yang mana kemudian dasar hukum tersebut dijadikan sebagai penegasan PENGAKUAN menjadi bukti dan sekaligus merupakan



BUKTI YANG SEMPURNA DAN MENGIKAT (volledig en binende bewijskracht) dan TIDAK DAPAT DITARIK KEMBALI (onherrodepelijk), sebagaimana yang dinyatakan dalam angka 16.1.1 (enam belas titik satu titik satu) dalam surat gugatan PENGGUGAT ;

31. Bahwa hukum tentang pembuktian yang dijadikan dasar hukum oleh PENGGUGAT untuk menguatkan dalil-dalil pokok gugatannya dalam MENUNTUT PEMULIHAN HUKUM yaitu Pasal 1925 jo Pasal 1926 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR sebagaimana yang telah dituangkan dan dijadikan dasar hukum oleh PENGGUGAT pada angka 16.1.1 (enam belas titik satu titik satu) dalam surat gugatan PENGGUGAT sebagaimana pula yang diuraikan pada poin 28 di atas adalah norma yang mengatur tentang PENGAKUAN sebagai salah satu alat bukti dalam HUKUM PEMBUKTIAN dalam perkara perdata, hal mana semakin membuat terang benderang dan menjadi bukti nyata dan tak terbantahkan jika PENGGUGAT sama sekali tidak mempunyai bukti yang cukup dan sempurna untuk meneguhkan dalil-dalil PENGGUGAT atas tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) adalah bagian dari SHM No. 27/Kramat, dan tanpa penelitian yang cermat dengan tidak disertai sikap kehati-hatian, begitu mudah dan sembrononya PENGGUGAT menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan cara telah menguasai dan mengusahai tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) melalui suatu proses yang tidak berlandaskan hukum ;

32. Bahwa agar lebih jelas apa yang diuraikan oleh PARA TERGUGAT pada poin 28, poin 29 dan poin 30 di atas, maka berikut penjelasan dari PARA TERGUGAT atas norma-norma hukum yang dijadikan dasar hukum oleh PENGGUGAT untuk menguatkan dalil-dalil atas bukti Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 yang telah dijadikan sebagai sebuah alat bukti dalam bentuk alat bukti PENGAKUAN, yaitu sebagai berikut ;

32.1. Bunyi lengkap dari Pasal 1925, 1926 KUH Perdata dan Pasal 174 HIR adalah :

- Pasal 1925 KUH Perdata : "Pengakuan yang dilakukan dimuka hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus



dikuasakan untuk itu";

- Pasal 1926 KUH Perdata : "Suatu pengakuan yang dilakukan dimuka hakim tidak dapat ditarik kembali, kecuali apabila dibuktikan bahwa pengakuan itu adalah akibat dari suatu kehilafan mengenai hal-hal yang terjadi. Tak dapatlah suatu pengakuan ditarik kembali dengan alasan seolah-olah orang yang melakukannya khilaf tentang hal hukum";
- Pasal 174 HIR : "Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim cukup untuk menjadi bukti yang memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri maupun dengan pertolongan orang lain yang istimewa dikuasakan untuk itu";

32.2. Bahwa ketiga pasal tersebut di atas adalah pasal-pasal yang mengatur tentang alat bukti PENGAKUAN dalam hukum PEMBUKTIAN pada perkara perdata, yang mana alat bukti PENGAKUAN yang dimaksud dari ketiga pasal tersebut adalah PENGAKUAN YANG DIUCAPKAN DIMUKA HAKIM ;

32.3. Bahwa alat bukti dalam perkara perdata diatur dalam Pasal 1866 KUH Perdata jo Pasal 164 HIR adalah sebagai berikut :

- Pasal 1866 KUH Perdata : alat-alat bukti terdiri atas ;  
Bukti tulisan ;  
Bukti dengan saksi-saksi ;  
Persangkaan-persangkaan ;  
Pengakuan ;  
Sumpah ;
- Pasal 164 HIR: maka yang disebut alat-alat bukti yaitu :  
Bukti dengan surat ;  
Bukti dengan saksi ;  
Persangkaan-persangkaan ;  
Pengakuan ;  
Sumpah ;

32.4. Bahwa dengan demikian pembuktian dengan PENGAKUAN (*bekentenis, confession*) yang dimaksud dalam Hukum



Pembuktian pada perkara perdata adalah Pengakuan yang disampaikan secara lisan, baik yang disampaikan di depan persidangan (dimuka hakim) maupun yang disampaikan diluar persidangan, jika disampaikan di depan persidangan mempunyai kekuatan bukti yang sempurna, sedangkan mengenai Pengakuan diluar persidangan perihal penilaian kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada kebijaksanaan hakim atau dapat dimaknai sebagai bukti bebas ;

- 32.5. Bahwa dengan demikian bukti berupa Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 bukanlah alat bukti berupa PENGAKUAN sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada angka 16.1. (enam belas titik satu), yang mana telah dijadikan sebagai dasar hukum untuk menguatkan bukti Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 sebagai sebuah alat bukti PENGAKUAN yang sempurna ;
- 32.6. Bahwa bukti Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 tiada lain hanyalah sebuah alat bukti berupa SURAT yang tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak dalam bentuk akta otentik, sehingga dengan demikian bukti Surat No. 2296/3-32.71-200/X/2012 tanggal 9 Oktober 2012 tidak dapat menggugurkan alat bukti yang dimiliki oleh TERGUGAT I yaitu berupa Akta Otentik dalam bentuk SHM No. 457/Kramat atas tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 - 2 - 1997, No. 86, yang terletak di Jalan Kramat Baru No. 10 A, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat atas nama RUDY SATRIJAWAN ;
- 32.7. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT telah keliru, tidak cermat dan tidak berhati-hati dalam menilai suatu alat bukti, yang mana mengakibatkan PENGGUGAT dengan sangat sembrono telah menuntut Pemulihan Hukum dari PARA TERGUGAT yang oleh PENGGUGAT dituduh tanpa dasar dan fakta-fakta hukum yang kuat telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas objek tanah sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) ;
33. Bahwa atas dasar sebagaimana yang telah diuraikan pada poin 26 s/d poin 31 di atas, secara jelas dan terang benderang serta tidak terbantahkan TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang



dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas penguasaan objek tanah sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) yang merupakan sebagian dari luas tanah 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 - 2 - 1997, No. 86, yang terletak di Jalan Kramat Baru No. 10 A, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;

34. Bahwa oleh karena TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas penguasaan objek tanah sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) sebagaimana diuraikan pada poin di atas maka tidak ada dasar dan alasan dalam bentuk apapun bagi PENGGUGAT untuk meminta PEMULIHAN HUKUM kepada PARA TERGUGAT, sehingga TUNTUTAN PEMULIHAN HUKUM yang dimohonkan oleh PENGGUGAT harus dinyatakan DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ;

**TENTANG GUGATAN PROVISI PENGGUGAT**

35. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti dalam bentuk Bukti Surat Otentik serta fakta-fakta yuridis sebagaimana yang telah diuraikan secara cermat dan terperinci di atas maka tidak ada satu alasan yang berlandaskan hukum bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan Provisi PENGGUGAT sebagaimana yang dinyatakan pada angka 17 dalam gugatannya ;

36. Bahwa oleh karena tidak ada satu alasan pun yang berlandaskan hukum bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan Provisi, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum GUGATAN PROVISI PENGGUGAT harus dinyatakan DITOLAK UNTUK SELURUHNYA ;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan oleh PARA TERGUGAT pada poin-poin tersebut di atas, maka terbukti secara sah dan meyakinkan berdasarkan bukti-bukti dalam bentuk bukti surat otentik yang memiliki kekuatan pembuktian paling sempurna dalam hukum pembuktian pada perkara perdata serta dikuatkan dengan dasar-dasar hukum yang tidak terbantahkan, telah terbukti secara formil tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) adalah sebagian dari tanah seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 — 2 — 1997, No. 86, yang terletak di Jln Kramat Baru Buntu, No. 10-A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, merupakan milik TERGUGAT I RUDI SATRIJAWAN, dengan demikian TIDAK PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT sebagaimana yang dinyatakan dan dituduhkan oleh PENGGUGAT dalam perkara aquo ; Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut di atas maka tidak ada alasan dalam bentuk apapun atau setidaknya tidak cukup alasan untuk mengabulkan gugatan PENGGUGAT dalam perkara aquo, untuk itu sangat beralasan dan berlandaskan hukum bagi kami untuk memohon kepada Yang Mulia Majelis yang memeriksa perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dalam perkara aquo sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya :

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menolak permohonan sita jaminan PENGGUGAT ;
- Menyatakan PARA TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- Menyatakan TERGUGAT I adalah pemilik sah atas tanah seluas 113 M<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat, sebagaimana yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 — 2 — 1997, No. 86, yang terletak di Jln Kramat Baru Buntu, No. 10-A, Rt.001/002, Kel. Kramat, Kec. Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
- Menyatakan tanah objek sengketa seluas 33 m<sup>2</sup> (tiga puluh tiga meter persegi) adalah sebagian dari luas tanah 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) SHM No. 457/Kramat atas nama RUDY SATRIJAWAN selaku Pemegang Hak ;
- Menyatakan tindakan PARA TERGUGAT dalam menguasai tanah objek sengketa seluas 113 m<sup>2</sup> (seratus tiga belas meter persegi) telah sesuai dan berlandaskan hukum;
- Menghukum PENGGUGAT untuk menaati Putusan ini ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini :

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI;

### A. Gugatan Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa berkaitan dengan dasar gugatan yang diajukan oleh



Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Pakai, No.15/Kramat, jo Hak Milik No.457/Kramat atas nama Tergugat I, sudah sepatutnya Sdr.JOENOS DJAYA, sebagai pemilik awal Sertipikat Haka Pakai No.15/Kramat, dikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Bahwa karena gugatan a quo yang diajukan oleh Penggugat kurang pihak (plurium litis consortium), maka Turut Tergugat I mohon kepada majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

**B. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Turut Tergugat I Kepada Penggugat ;**

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat pada butir 10, halaman 4 gugatan a quo, yang menyatakan Turut Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum adalah dalil yang tidak beralasan ;
2. Bahwa, faktanya Turut Tergugat I memiliki dasar/bukti yang cukup dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Pakai No.15, yang berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.428/Kramat, kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik No.457/Kramat, atas nama Tergugat I dan telah sesuai dengan Undang undang yang berlaku ;
3. Bahwa oleh karena penerbitan Sertipikat Hak pakai No.15, yang berubah menjadi Hak Guna Bangunan No.428/Kramat, kemudian ditingkatkan menjadi Hak Milik No.457/Kramat, atas nama Tergugat I telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka mohon yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan a quo atau menyatakan gugatan setidaknya tidak dapat diterima;

**DALAM POKOK PERKARA ;**

Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas kebenarannya ;

1. Bahwa Turut Tergugat I dalam menerbitkan Sertipikat Hak Pakai No.15/Kramat berdasarkan Surat Keputusan Gubernur kepada Direktur Agraria tanggal 25 Januari 1973 ;
2. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah tanah



seluas 33 M2 sebagian dari luas Sertipikat Hak Milik No.457/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6-2-1997, No.86, seluas 113M2 (seratus tiga belas meter persegi) terletak di jalan Kramat Baru Buntu No.10A, RT.001/02, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tercatat atas nama Rudy Satrijawan ;

3. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No.15/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 5-4-1973, No.240 seluas 113M2 (seratus tiga belas meter persegi) diterbitkan tanggal 7-5-1973, berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom No.12425 terletak di jalan Kramat baru, No.10, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat tercatat atas nama Joenoed Djaya ;
4. Bahwa setelah berakhirnya masa berlaku Sertipikat Hak Pakai No.15/Kramat, kepada bekas pemegang hak diberikan pembaharuan Hak yaitu Hak Guna bangunan No.428/Kramat, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 06-02-1997, No.00086/1997, luas 113 M2, terletak di jalan Kramat baru Buntu, No.10-A, RT.001/02, Kelurahan Kramat, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat :
5. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No.428/Kramat dimatikan selanjutnya ditingkatkan menjadi Hak Milik No.457/Kramat ;
6. Bahwa berdasarkan Akta Hibah No.46//2001, tanggal 5-7-2001, yang dibuat dihadapan Trinawati Mulia, SH.PPAT di Jakarta, Sertipikat Hak Milik No.457/Kramat beralih haknya dari JOENOS DJAYA kepada RUDY SATRIJAWAN ;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Turut Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk mengadili dan memutuskan perkara a quo dengan putusan sebagai berikut ;

DALAM EKSEPSI ;

- Menerima dan Mengabulkan Eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat I ; DALAM POKOK PERKARA ;
- Menolak gugatan yang diajukan oleh Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat membayar seluruh biaya perkara ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 375/Pdt.G/2016 /PN.Jkt.Brt, tanggal 01 Februari 2017 dalam perkara antara kedua belah



pihak yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM PROVISI :

- Menolak permohonan putusan provisi Penggugat untuk seluruhnya

DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat I untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik tanah seluas 300 m2 sebagaimana tercantum dalam SHM No. 27/Kramat ; --
4. Menyatakan seluas 33 m2 tanah yang dikuasai dan diusahai Tergugat I dan Tergugat II berdasar SHM No. 457/Kramat, tumpang tindih dengan tanah milik Penggugat berdasar SHM No. 27/Kramat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah seluas 33 m2 tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik tanpa syarat ;
6. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk mentaati dan mematuhi putusan;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.016.000.- (satu juta enam belas ribu rupiah).-
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

**Membaca**, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 28/SRT.PDT.BDG/2016/PN.Jkt.Brt. Jo Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst, yang dibuat oleh : Hj. Watty Wiarti, S.H., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 08 Maret 2016 para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 229/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 23 Februari 2016 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 04 Mei 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, oleh Rizona Nainggolan, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat ;



Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut di atas, Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan memori banding tertanggal 20 Juni 2016 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 27 Juni 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2016 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 13 Juli 2016 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat dan Turut Terbanding I, II semula Turut Tergugat I, II tidak mengajukan kontra Memori Banding ;

Memperhatikan, Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. Jo Nomor 28/Srt.Pdt.Bdg/2016 /PN.Jkt.Pst., telah memberitahukan kepada para Pembanding semula Tergugat I, II pada tanggal 07 Juni 2016 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 04 Mei 2016, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I pada tanggal 20 Mei 2016 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 26 Mei 2016, untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh para Pembanding semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang- undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dalam memori bandingnya tertanggal 07 Juni 2016 pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo telah keliru dalam pertimbangan hukumnya khususnya pada halaman 30 (tiga puluh) alenia ke 5 (lima) ;
- Bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan bahwa Penggugat (sekarang Terbanding) memiliki tanah tersebut berdasarkan bukti P-4



yang diajukan oleh Penggugat sendiri sejak tahun 1979 serta telah memiliki surat ukur tanggal 24 November 1959 No. 441 ;

- Bahwa pertimbangan Majelis Hakim telah keliru dan hanya mempertimbangkan sebagian dari keseluruhan jawaban Turut Tergugat I ;
- Bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat I kepada Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan tersebut diatas pbanding/Tergugat I mohon supaya Majelis Hakim Tingkat Banding membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor 29/Pdt.G/2014/PN.Bsk., selasa tanggal 23 Februari 2016 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding yang diajukan oleh Pbanding/Tergugat I tersebut Terbanding/Penggugat tidak mengajukan kontra memori banding ;

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan permohonan banding adalah perkara Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 23 Februari 2016 tetapi dalam memori bandingnya Pbanding/Tergugat I mohon supaya Majelis Hakim tingkat banding membatalkan putusan Pengadilan Negeri Batusangkar Nomor : 29/Pdt.G/2014/PN.Bsk Selasa tanggal 23 Februari 2016 sehingga terdapat ketidak sesuaian antara perkara yang dimohonkan banding dengan apa yang dimohonkan dalam memori banding oleh karenanya memori banding dari Pbanding/Tergugat I tersebut tidak dapat dipertimbangkan dan harus di kesampingkan ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 282/PDT/2017/PT.DKI turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 23 Februari 2016, serta memori banding yang diajukan oleh Pbanding semula Tergugat I, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui, dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan hukum Pengadilan Tinggi sendiri dalam memutus perkara ini pada Tingkat Banding;



Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 23 Februari 2016 yang dimohonkan banding tersebut dapat dipertahankan dan oleh karenanya haruslah dikuatkan; -

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula sebagai Tergugat I dan Tergugat II tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

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

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II ;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 229/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 23 Februari 2016, yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Rabu, tanggal 02 Agustus 2017** oleh Kami: **Imam Sungudi, S.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, **Pramodana K.K. Atmadja, S.H., M.Hum.**, dan **Ismail, S.H., M.H.**, masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 229/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 17 Mei 2017 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut pada hari : **Kamis, tanggal 10 Agustus 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan dihadiri : **Hadi Sukma, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah



pihak yang berperkara atau kuasa hukumnya.

**Hakim Anggota,**

**Hakim Ketua Majelis,**

**1. Pramodana K.K. Atmadja, S.H., M.Hum,**

**Imam Sungudi, S.H.**

**2. Ismail, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Hadi Sukma, S.H., M.H.**

Perincian biaya banding :

- 1. M e t e r a i ..... : Rp. 6.000,-
- 2. R e d a k s i ..... : Rp. 5.000,-
- 3. Pemberkasan ..... : Rp.139.000,-
- Jumlah ..... : Rp.150.000,-