



PUTUSAN

Nomor 749/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 ;

NAJIB MUHAMAD, Jenis Kelamin Laki-laki, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Teluk Betung Nomor 19, RT. 001/RW. 006, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Egia Bastanta Tarigan, SH dan Redol Asido Panjaitan, SH Advokat-advokat dari Kantor Hukum EGIA, ARITOMO & ADYPERMANA, beralamat di Jalan Utan Kayu Raya, Nomor 68-C, Lantai 4, Jakarta Timur 13120, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 14 Maret 2016, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat ;

LAWAN

1. **MUARA KARTA SIMATUPANG, SH., MH**, jenis kelamin laki-laki, umur 62 tahun, pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di Jalan Gebang Sari Nomor 64, RT. 001/RW. 003, Kelurahan Bambu Apus, Kecamatan Cipayang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Henri Hendrikson Sirait, SH dan kawan-kawan para Advokat / Konsultan Hukum dan Advokat Magang pada Law Office HENRY SIRAIT & Partners, beralamat di Ruko Cempaka Mas Blok DI No.11 Jl. Letjen Soeprpto, Jakarta Pusat 10640, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 01 September 2016, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I ;
2. **IWAN**, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Lombok Nomor 54 RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II ;

hal 1 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 30 Januari 2015, dan terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Register No. 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim., tanggal 30 Januari 2015, mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. FAKTA-FAKTA :

1. Bahwa pada tanggal 28 Agustus 2002, PENGGUGAT mengadakan perjanjian dengan JESSIE I NORMATTIAS, yaitu perjanjian pengalihan hak penghunian paviliun berupa ruangan yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana dalam Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Perumahan Yang Masih dikuasai Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor : TS.1.03/00001/ 12.05 atas nama JESSIE I NORMATTIAS.
2. Bahwa perjanjian pengalihan hak penghunian paviliun berupa ruangan yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat antara PENGGUGAT dengan JESSIE I NORMATTIAS, dimuat dan diatur dalam SURAT PENYERAHAN HAK PENGHUNIAN RUMAH Jalan Lombok Nomor 54 PAV dan SURAT PENYERAHAN HAK PENGHUNIAN DAN PENGOSONGAN RUMAH Jalan Lombok Nomor 54 PAV, tertanggal 28 Agustus 2002.
3. Bahwa di dalam SURAT PENYERAHAN HAK PENGHUNIAN RUMAH Jalan Lombok Nomor 54 PAV dan SURAT PENYERAHAN HAK PENGHUNIAN DAN PENGOSONGAN RUMAH Jalan Lombok Nomor 54 PAV tertanggal 28 Agustus 2002, diatur bahwa JESSIE I NORMATTIAS menyerahkan hak penghunian paviliun berupa ruangan atau kamar yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, kepada PENGGUGAT,

hal 2 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



dan JESSIE I NORMATTIAS tidak keberatan jika Surat Izin Perumahan (SIP) Untuk Mendiami Perumahan Yang Masih dikuasai Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor : TS.1.03/00001/12.05 atas nama JESSIE I NORMATTIAS.

4. Bahwa pada tanggal 4 Desember 2012, Dinas Perumahan Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, menerbitkan Surat Izin Perumahan Untuk Mendiami Perumahan Yang Masih dikuasai Gubernur Propinsi DKI Jakarta Nomor : TS.1.03/00001/12.05, yang diberikan kepada PENGGUGAT atas rumah yang beralamat di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun dengan jangka waktu penghunian berlaku sampai dengan tanggal 4 Desember 2005.
5. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2003, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat mengeluarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 161/V/JP/2003, yang menerangkan bahwa sebidang tanah yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, luas 319 M2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi), Surat Ukur Nomor : 36/2003 tanggal 8 Mei 2003, berdasarkan Dokumen Pendaftaran Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, telah terdaftar atas nama PT. Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei, dengan status bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Menteng Sebagian, seluas 714 M2 (tujuh ratus empat belas meter persegi), Surat Ukur Nomor : 621 tanggal 23 November 1929, yang telah berakhir haknya pada tanggal 23 September 1980, dan menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979.
6. Bahwa pada tanggal 27 Juli 2004, Dinas Perumahan Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, menyampaikan Surat Nomor : 1255/1.711.3 kepada PENGGUGAT, Perihal Rekomendasi Pemberian Hak Atas Bangunan Rumah dan Tanah Jalan Lombok Nomor 54 Pav. Jakarta Pusat, dimana di dalam surat tersebut, Dinas Perumahan Pemerintah

hal 3 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, menyampaikan hal-hal, sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan data Surat Izin Perumahan (SIP) Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta, bangunan rumah yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun, Jakarta Pusat, termasuk bangunan rumah yang dalam penggunaan/penghuniannya dikuasai Gubernur Propinsi DKI Jakarta cq. Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta (rumah ber-SIP).
2. Bahwa untuk penggunaan bangunan rumah tersebut, telah diterbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) terakhir Nomor : TS.1.03/00001/12.05 Tanggal 4 Desember 2002 atas nama Najib Muhamad, ruangan yang dipakai : ruang/kamar + denah, berlaku sampai dengan tanggal 4 Desember 2005.
3. Bahwa atas dasar itu, dari segi penghunian Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta tidak keberatan atas permohonan Saudara untuk memperoleh hak atas bangunan rumah dan tanah tersebut, selanjutnya dipersilakan agar Saudara berhubungan langsung dengan pihak pemilik dan instansi lain yang berwenang untuk itu.
7. Bahwa pada tanggal 3 Agustus 2004, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta, memuat Pengumuman I (Pertama) Nomor : 962/Prk.5/2004 dalam media cetak, perihal pengumuman mengenai adanya permohonan dari PENGGUGAT untuk memperoleh hak atas tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Menteng sebagian tercatat atas nama Perseroan Terbatas "Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei", yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, seluas 714 M2 (tujuh ratus empat belas meter persegi), berdiri bangunan di atasnya, sebagaimana Surat Ukur Nomor : 000036/2004, yang merupakan pengganti dari Surat Ukur tanggal 23 November 1929 Nomor : 621

hal 4 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



8. Bahwa pada tanggal 3 September 2004, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta, kembali memuat Pengumuman II (Kedua) Nomor 1159/Prk.5/2004 dalam media cetak, perihal pengumuman mengenai adanya permohonan dari PENGGUGAT untuk memperoleh hak atas tanah Bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Menteng sebagian tercatat atas nama Perseroan Terbatas "Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei", yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, seluas 714 M2 (tujuh ratus empat belas meter persegi), berdiri bangunan di atasnya, sebagaimana Surat Ukur Nomor : 000036/2004, yang merupakan pengganti dari Surat Ukur tanggal 23 November 1929 Nomor : 621.
9. Bahwa pada tanggal 30 September 2004, PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI, disingkat PT. OEI, dahulu dikenal dengan nama N.V. handel Maatschappij en Oliefabriek Oei, mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Pemerintah Republik Indonesia qq. Badan Pertanahan Nasional qq. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan DKI Jakarta selaku Ketua P3MB/PRK5 DKI Jakarta sebagai Pihak Tergugat I dan PENGGUGAT sebagai Pihak Tergugat II, sebagaimana dalam Perkara No. 304/PDT.G/2004/PN.Jkt.Pst., di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan tuntutan agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan bahwa PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI, disingkat PT. OEI, dahulu dikenal dengan nama N.V. handel Maatschappij en Oliefabriek Oei adalah sebagai pemilik tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, bekas Hak Guna Bangunan Nomor : 712/Menteng, seluas 714 M2 (tujuh ratus empat belas meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Lombok 54 Jakarta Pusat, yang telah dikonversi dari Eigendom 17855, sesuai dengan UUPA/1960 jo. PMA 2/1960, Surat Ukur Nomor : 621 Tanggal 23 November 1929.
10. Bahwa pada tanggal 16 Februari 2005, Majelis Hakim di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara Nomor :

hal 5 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



304/PDT.G/2004/PN.Jkt.Pst., menjatuhkan putusan yang menolak Gugatan PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI, untuk seluruhnya.

11. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2006, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menjatuhkan Putusan dalam Perkara Nomor : 477/PDT/2005/PT.DKI, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Februari 2005 Nomor : 304/PDT.G/2004/PN.Jkt.Pst., yang dimohonkan Banding oleh PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI.
12. Bahwa pada tanggal 18 Juli 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia menjatuhkan Putusan dalam Perkara Nomor : 2321 K/Pdt/2006, yang menyatakan menolak Permohonan Kasasi dari PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian, dan Pembangunan OEI disingkat PT. OEI.
13. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2010, Mahkamah Agung Republik Indonesia, di dalam putusannya Nomor : 810 PK/PDT/2009, menyatakan menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari PT. Perusahaan Perdagangan, Perindustrian dan Pembangunan OEI.
14. Bahwa pada tanggal 8 Juni 2010, Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, kembali menerbitkan Surat Izin Perumahan kepada PENGGUGAT untuk menempati bangunan yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun Jakarta Pusat.
15. Bahwa pada tanggal 7 Mei 2012, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat, menyampaikan Surat Nomor : 01/1.712, kepada Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat, Perihal Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara, yang memuat hasil penelitian di lapangan, mengenai kelengkapan permohonan hak atas tanah negara yang diajukan oleh PENGGUGAT, sebagai berikut :

1. **LETAK TANAH YANG DIMOHON :**

Jalan Lombok Nomor 54 Pav. RT. 004/RW. 05, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng.

2. **ASAL USUL PENGUASAAN :**

hal 6 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



a. Kaveling/bukti garapan dari :

- Surat Izin Perumahan Nomor : TS.1.03/00001/06.13, tanggal 8 Juni 2010.
- Rekomendasi Pemberian Hak Atas Bangunan Rumah dan Tanah Jalan Lombok Nomor 54 Pav. Jakarta Pusat dari Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta Nomor : 1225/1.711.5, tanggal 27 Juli 2004.

b. Luas : ± 319 M².

c. Atas nama : NAJIB MUHAMAD.

3. **BATAS TANAH :**

- a. Utara : Henry R. Zaini.
- b. Selatan : Jl. Lombok Nomor 52.
- c. Timur : Tembok Belakang Bangunan, Jl. Theresia Nomor 16.
- d. Barat : Jalan Lombok.

4. **PENGUASAAN FISIK :**

Tanah tersebut sampai saat ini dikuasai dan di atasnya berdiri bangunan milik Pemohon.

16. Bahwa pada tanggal 21 Mei 2012, Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintah Daerah Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, menyampaikan Surat Nomor : 1861/-1.796.6, kepada PENGGUGAT, Perihal Rekomendasi pemberian hak atas rumah/bangunan dan tanah Jalan Lombok Nomor 54 Pav Jakarta Pusat, yang mana, di dalam surat tersebut, Dinas Perumahan Dan Gedung Pemerintah Daerah DKI Jakarta, menyatakan tidak keberatan atas permohonan PENGGUGAT untuk memperoleh hak atas rumah/bangunan dan tanah dimaksud ;
17. Bahwa pada tanggal 30 Juli 2012, PENGGUGAT melakukan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan sejumlah Rp 169.777.250,- (seratus enam puluh sembilan juta tujuh ratus tujuh puluh tujuh ribu enam ratus lima puluh rupiah), atas Lokasi Objek Pajak yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun, RT. 006/RW. 04, Kelurahan Gondangdia,

hal 7 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan luas tanah seluas 319 M2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi) dan luas bangunan seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), sebagaimana dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nomor : 000364, dan sebagaimana dalam Bukti Penerimaan Negara yang dikeluarkan oleh Bank DKI.

18. Bahwa pada tanggal 29 Agustus 2012, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 889/Gondangdia, atas nama PENGGUGAT, seluas 319 M2 (Tiga Ratus Sembilan Belas Meter Persegi), sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor : 00015/Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Menteng, Kelurahan Gondangdia, Jalan Lombok Nomor : 54, dengan tanda-tanda batas telah terpasang sesuai dengan PMNA/BPN Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Henry R. Zaini/Surat Ukur Nomor : 31/2006.
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lombok Nomor 52/SHM Nomor 426, Surat Ukur Nomor : 188/1981.
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Tembok Belakang Bangunan Jalan Theresia Nomor 16/SHM Nomor : 680, Surat Ukur Nomor : 55/2004.
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lombok.
19. Bahwa pada tanggal 2 Mei 2013, Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, menjatuhkan putusan dalam Perkara Nomor : 214/G/2012/PTUN-JKT, dalam perkara Gugatan yang diajukan oleh PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan Oei (PT. OEI) terhadap Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai Tergugat dan terhadap PENGGUGAT sebagai Tergugat II Intervensi, mengenai objek perkara Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 1496/Kel. Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012, Surat Ukur Nomor : 00015/Gondangdia/2012,

hal 8 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



tanggal 2 Agustus 2012, Luas 319 M2 (Tiga Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) nama Pemegang Hak Najib Muhamad (PENGGUGAT), yang terletak di Jalan Lombok Nomor : 54, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dimana di dalam putusan tersebut, Majelis Hakim pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, menyatakan bahwa Gugatan PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan Oei (PT. Oei), tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

20. Bahwa pada tanggal 7 Oktober 2013, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, menjatuhkan putusan perkara Nomor : 158/B/2013/PT.TUN.JKT., yang menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 214/G/2012/PTUN.JKT., tanggal 2 Mei 2013, yang dimohonkan Banding oleh PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan Oei (PT. OEI).
21. Bahwa pada tanggal 12 Juni 2014, Mahkamah Agung Republik Indonesia, menjatuhkan putusan dalam perkara Nomor : 112 K/TUN/2014, yang amar putusannya menyatakan menolak Permohonan Kasasi dari PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan Oei atas Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 158/B/2013/PT.TUN.JKT., tanggal 7 Oktober 2013 juncto Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 214/G/2012/PTUN.JKT., tanggal 2 Mei 2013.
22. Bahwa pada tanggal 25 Juli 2014, Direktorat Reserse Kriminal Umum Kepolisian Daerah Metro Jaya, mengeluarkan Surat Ketetapan Nomor S.Tap/689/VI/ 2014/Ditreskrimum Tentang Penghentian Penyidikan terhadap Laporan Polisi No. LP/457/II/2013/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 13 Februari 2013, atas nama Pelapor TERGUGAT I, yang ditujukan terhadap PENGGUGAT, atas dugaan Tindak Pidana Menyuruh Menempatkan Keterangan Palsu Ke Dalam Akta Otentik dan Pemalsuan Surat tanah yang terletak di Jalan Lombok No. 54 Menteng, Jakarta Pusat.



II. DASAR-DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN :

1. Bahwa berdasarkan bukti Sertipikat Hak Milik Nomor : 889/Gondangdia, atas nama PENGGUGAT, seluas 319 M2 (Tiga Ratus Sembilan Belas Meter Persegi), sebagaimana dalam Surat Ukur Nomor : 00015/Gondangdia/2012, tanggal 2 Agustus 2012, PENGGUGAT adalah pemegang hak yang sah atas tanah beserta bangunan yang berada di atasnya, seluas 319 M2 (Tiga Ratus Sembilan Belas Meter Persegi), yang terletak di Jalan Lombok Nomor : 54, RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sesuai dengan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

2. Bahwa di dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 889/Gondangdia atas nama PENGGUGAT, termuat Peta Bidang Tanah, yang memuat batas-batas tanah milik PENGGUGAT, yang di atas tanah tersebut terdapat beberapa bangunan, yang berupa ruangan-ruangan atau kamar, dengan luas keseluruhan bangunan seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), sebagaimana dalam Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) Nomor : 000364, tanggal 30 Juli 2012.
3. Bahwa dengan adanya pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) kepada PENGGUGAT sebagai Subjek Pajak atas Objek Pajak berupa tanah dan bangunan yang terletak yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun RT. 006/RW. 04, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, membuktikan bahwa PENGGUGAT

hal 10 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



adalah pemegang hak atas tanah seluas 319 M2 (tiga ratus sembilan belas meter persegi) beserta dengan bangunan yang berada di atasnya seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun RT. 006/RW. 04, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, sebagaimana yang dinyatakan dengan tegas dalam Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-undang Nomor 12 Tahun 2014 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 4 ayat (1) Undang-undang Nomor 12 Tahun 1985 :

(1) Yang menjadi Subyek Pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan.

4. Bahwa bangunan yang berupa ruangan-ruangan atau kamar yang terdapat di atas tanah milik PENGGUGAT seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), dua diantaranya tidak dapat digunakan oleh PENGGUGAT, yaitu ruangan/kamar lebih kurang seluas 2.70 M2 (dua koma tujuh puluh meter persegi) dan ruangan/kamar lebih kurang seluas 2.50 M2 (dua koma lima puluh meter persegi).
5. Bahwa kedua ruangan/kamar tersebut yang merupakan bagian dari bangunan seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi), yang masing-masing lebih kurang seluas 2.70 M2 (dua koma tujuh puluh meter persegi) dan seluas lebih kurang 2.50 M2 (dua koma lima puluh meter persegi), tidak dapat digunakan oleh PENGGUGAT, karena kedua ruangan/kamar tersebut dikuasai oleh TERGUGAT II atas perintah dari TERGUGAT I, yang tidak mempunyai alas hak atas 2 (dua) ruangan/kamar tersebut.
6. Bahwa tindakan TERGUGAT II yang menguasai 2 (dua) ruangan/kamar tersebut atas perintah dari TERGUGAT I yang tidak mempunyai alas hukum maupun atas seizin PENGGUGAT, menunjukkan bahwa

hal 11 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



TERGUGAT I dan TERGUGAT II, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan PENGGUGAT, sebagaimana dalam Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata :

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

7. Bahwa tindakan TERGUGAT I yang telah memerintahkan atau menyuruh TERGUGAT II untuk menguasai 2 (dua) ruangan milik PENGGUGAT tanpa adanya alas hak atau izin dari PENGGUGAT, merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah melanggar Hak Subyektif PENGGUGAT, bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan bertentangan dengan Kaedah Kesusilaan, sebagaimana menurut Rosa Agustina, SH., dalam bukunya "PERBUATAN MELAWAN HUKUM" pada Halaman 38, Terbitan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Tahun 2003.

Rosa Agustina, SH., dalam bukunya "PERBUATAN MELAWAN HUKUM" pada Halaman 38, Terbitan Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Tahun 2003 : "*Perbuatan Melawan Hukum*" dalam arti luas tersebut, yaitu :

- a. Melanggar hak subyektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Yurisprudensi memberi arti hak subyektif sebagai berikut :

(1) Hak-hak perorangan seperti kebebasan, kehormatan, nama baik ;

(2) Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya.

Suatu pelanggaran terhadap hak subyektif orang lain merupakan perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu secara langsung melanggar hak subyektif orang lain, dan menurut pandangan dewasa ini disyaratkan adanya pelanggaran terhadap tingkah laku, berdasarkan

hal 12 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



- hukum tertulis maupun tidak tertulis yang seharusnya tidak dilanggar oleh pelaku dan tidak ada alasan pembenar menurut hukum.
- b. Bertentangan dengan kewajibah hukum pelaku. Kewajiban hukum diartikan dengan sebagai kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam arti ini adalah perbuatan pidana pencurian, penggelapan, penipuan dan pengrusakan).
 - c. Bertentangan dengan Kaedah Kesusilaan, yaitu bertentangan dengan norma-norma moral, sepanjang dalam kehidupan masyarakat diakui sebagai norma hukum. Utrecht menulis bahwa yang dimaksudkannya dengan kesusilaan ialah semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, yang tidak merupakan hukum, kebiasaan atau agama.
8. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh TERGUGAT II dalam menguasai 2 (dua) ruangan milik PENGGUGAT atas adanya perintah dari TERGUGAT I, telah melanggar Hak Subyektif PENGGUGAT, yaitu Hak atas harta kekayaan, hak kebendaan dan hak mutlak lainnya, dan bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT I, yaitu memaksa masuk rumah atau pekarangan tanpa adanya hak.
9. Bahwa atas dasar-dasar hukum dan penjelasan-penjelasan sebagaimana tersebut di atas, maka tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah menguasai 2 (dua) bangunan milik PENGGUGAT tanpa adanya alas hak dan tanpa izin dari PENGGUGAT, telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum, sehingga sudah sangat beralasan hukum, jika Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini, menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sah dan meyakinkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
10. Bahwa atas adanya tindakan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang menguasai 2 (dua) ruangan milik PENGGUGAT yang berada di atas tanah yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun RT. 006/RW. 04, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat,

hal 13 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



PENGGUGAT telah menyampaikan dua kali Somasi kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk segera mengosongkan 2 (dua) ruangan tersebut, namun sampai dengan pada saat diajukannya Gugatan ini, baik TERGUGAT I, maupun TERGUGAT II tetap tidak melaksanakan pengosongan ruangan tersebut.

11. Bahwa dengan adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, yang tidak bersedia mengosongkan dan menyerahkan 2 (dua) ruangan tersebut kepada PENGGUGAT, maka sudah sangat berdasarkan hukum, jika TERGUGAT I dan TERGUGAT II dikenakan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya, apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, sebagaimana diatur dalam Pasal 606a dan Pasal 606b Reglement op de Rechtsvordering (RV). Pasal 606a Reglement op de Rechtsvordering (RV) :

"Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukuman untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang, maka dapat ditentukan, bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa".

Pasal 606b Reglement op de Rechtsvordering (RV) :

"Bila keputusan tersebut tidak dipenuhi, maka pihak lawan terhukum berwenang untuk melaksanakan keputusan terhadap sejumlah uang paksa yang telah ditentukan tanpa terlebih dahulu memperoleh alas hak baru menurut hukum".

III. TUNTUTAN :

Berdasarkan dasar-dasar tersebut di atas, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini, agar berkenan untuk memutuskan :

hal 14 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



DALAM POKOK PERKARA :

A. PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah Sertifikat Hak Milik Nomor : 889/Gondangdia, tanggal 29 Agustus 2012 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat ;
3. Menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah seluas 319 M2 (Tiga Ratus Sembilan Belas Meter Persegi), beserta dengan bangunan yang berada di atasnya, seluas 117 M2 (Seratus Tujuh Belas Meter Persegi), yang terletak di Jalan Lombok Nomor : 54, RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dengan batas-batas, sebagai berikut :
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan Henry R. Zaini/Surat Ukur Nomor : 31/2006 ;
 - b. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Lombok Nomor 52/SHM Nomor 426, Surat Ukur Nomor : 188/1981.
 - c. Sebelah Timur berbatasan dengan Tembok Belakang Bangunan Jalan Theresia Nomor 16/SHM Nomor : 680, Surat Ukur Nomor : 55/2004.
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Lombok.
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatiggedaad*).
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mengosongkan 2 (dua) bangunan, yang masing-masing seluas 2.70 M2 (dua koma tujuh puluh meter persegi) dan seluas 2.50 M2 (dua koma lima puluh meter persegi), yang merupakan bagian dari bangunan seluas 117 M2 (seratus tujuh belas meter persegi) yang berada di atas tanah seluas 319 M2 (Tiga Ratus Sembilan Belas Meter Persegi) yang terletak di Jalan Lombok No. 54, RT. 004/RW. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, dalam keadaan baik dan kosong tanpa ganti rugi apapun ;

hal 15 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*), sebesar Rp 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan mematuhi putusan ini, terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap
7. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

B. SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan sela Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 13 Agustus 2015 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Dikumpulkan sebagai berikut :

- Menolak eksepsi Para Tergugat mengenai kompetensi relatif ;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
- Memerintahkan kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara ini ;
- Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir.;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Para Tergugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan eksepsi tertulis tertanggal 1 Juli 2015 telah mengajukan Jawaban, sebagai berikut :

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG (TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN) (KOMPETENSI RELATIF) DALAM MEMERIKSA PERKARA AQUO :

1. Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah melakukan kesalahan dengan melakukan Pemeriksaan terhadap perkara perdata Nomor :

hal 16 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



31/PDT.G/ 2015/PN.JKT.TIM, karena atas perkara aquo adalah merupakan wilayah Kompetensi (Kewenangan) dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, oleh karenanya Majelis Hakim harus **Menolak Gugatan Perkara Aquo** ;

2. Bahwa berdasarkan Pasal 132 Rv yang berbunyi : *Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang kewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang*". Oleh karenanya berdasarkan Pasal 132 Rv tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak melakukan Pemeriksaan atas perkara aquo dan harus menolaknya ;
3. Bahwa objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat di dalam Surat Gugatannya adalah terletak di Jl. Lombok No. 54 Rt. 004 Rw. 005, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Kotamadya Jakarta Pusat, hal mana berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 67K/Sip/1973, tanggal 13 Mei 1973 atas objek perkara gugatan tersebut telah diputus dan dinyatakan Cacat Hukum sehingga berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1414K/Sip/1975, tanggal 8 Juni 1976 tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur harus menolak gugatan tersebut dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksanya.

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM*) :

1. Bahwa, Penggugat mendalilkan dalam Gugatannya sebagai Pemilik Tanah berikut Bangunan yang berada di atasnya ex. Hak Guna Bangunan 712/Menteng, dengan luas 714 M² (tujuh ratus empat belas meter persegi) setempat dikenal sebagai Jl. Lombok No. 54, Jakarta Pusat ;
2. Bahwa, Penggugat tidak mengikut sertakan Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta dan Zoelyana Syakoer atau ahli warisnya, PT. Handel Maatschappij en Oliefabriek OEI, Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat dan

hal 17 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, sebagai Pihak-pihak dalam gugatannya ;

3. Bahwa, Penggugat patut diduga dengan sengaja telah mengabaikan Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta sebagai Pihak yang harus diikutsertakan di dalam Surat Gugatannya padahal sangat jelas diketahui oleh Penggugat bahwa terhadap objek Tanah Jl. Lombok No. 54, Jakarta Pusat, tersebut diterbitkan Surat Izin Perumahan (SIP) atas nama Ny. Zoelyana Syakoer sebagai pemegang SIP atas Tanah di Jl. Lombok No. 54/Menteng, Jakarta Pusat ;
4. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat sudah cukup jelas adanya kekurangan Pihak di dalam Gugatan yang diajukan Penggugat pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan oleh karenanya Gugatan tersebut harus ditolak.

C. GUGATAN *NEBIS IN IDEM* :

1. Bahwa, objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat pernah dilakukan Proses Hukum di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 304/PDT.G/2004/PN.JKT.PST, tertanggal 16 Pebruari 2005 dengan Amar Putusan : Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Bahwa, atas Putusan tersebut PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI melakukan Banding di Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Nomor : 477/PDT.G/2005/PT.DKI, dan PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI melakukan Kasasi di Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Nomor : 2321K/PDT/2006, tertanggal 28 Juli 2007 dengan Amar Putusan : Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon (PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI) dan PT. Perusahaan Perdagangan Perindustrian dan Pembangunan OEI melakukan Peninjauan Kembali dengan Nomor : 36/SRT. PDT.PK/ 2009/ PN.JKT.PST, tertanggal 10 Agustus 2009 ;

hal 18 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



3. Bahwa, objek gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo adalah *Nebis In Idem*, hal mana objek sengketa atas gugatan aquo yang diajukan Penggugat telah berulang kali diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana terdaftar dalam Register perkara Nomor : 475/PDT.G/2012JPN.JKT.PST, tanggal 22 April 2013. Hal mana gugatan Penggugat (sdr. Najib Muhamad) di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang amar Putusnya menolak Gugatan Najib Muhamad (Penggugat aquo).

Bahwa, atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut Penggugat (Najib Muhamad) mengajukan Banding kepada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, sebagaimana dimaksud didalam Akta Permohonan Banding Nomor : 70/SRT.PDT.BDG/2013/PN.JKT.PST, dalam perkara antara Tn. Najib Muhamad sebagai Pembanding/Dahulu Pengugat melawan NV. Handel Maatschappij en Oliefabriek OEI, Cs sebagai Terbanding/Dahulu Tergugat dan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta di dalam amar Putusnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan kemudian Penggugat (Najib Muhamad) mengajukan Kasasi atas Putusan Banding tersebut dan hingga saat ini Perkarannya masih diproses di tingkat Mahkamah Agung.

4. Bahwa, dengan masih diprosesnya Perkara yang diajukan oleh Penggugat (Najib Muhamad) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut di Mahkamah Agung Republik Indonesia, sudah seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Timur menolak Perkara aquo berdasarkan Pasal 1917 KUHPerdara dan SEMA No. 3 Tahun 2002 ;

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBELL*) :

1. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh Penggugat terdapat kesalahan Gelar dalam nama Tergugat I, seharusnya Gelar nama Tergugat I adalah Muara Karta Simatupang, SH., MM. (bukan *Muara Karta Simatupang, SH., MH.*)

hal 19 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



dan sama halnya dengan Tergugat II, Penggugat mencantumkan nama Tergugat II adalah *Iwan*, akan tetapi seharusnya Tergugat II bernama lengkap adalah Mochamad Iwan Sahfi (gugatan Kabur).

2. Bahwa, Gugatan Penggugat adalah Kabur dan Tidak Jelas dikarenakan dalil-dalil Gugatan Penggugat yang mengajukan Permohonan Sertifikat kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat dengan Nomor : 889/Gondangdia, atas nama Penggugat dengan luas 319 M² (tiga ratus sembilan belas meter persegi), hal mana Penggugat dalam mengajukan Sertipikat terlebih dahulu melakukan Pengukuran yang dilakukan Petugas Ukur Kantor Pertanahan Administrasi Kotamadya Jakarta Pusat, akan tetapi Tergugat I tidak diikuti sertakan untuk melihat Pengukuran tersebut yang dilakukan oleh Petugas Ukur Kantor Pertanahan Administrasi Kotamadya Jakarta Pusat ;
3. Bahwa, Penggugat patut diduga dengan niat yang sengaja dengan cara memanipulasi untuk melakukan gugatan terhadap objek gugatan agar pengadilan dapat mengadili dan mensahkan dalil-dalil gugatannya, hal mana Penggugat atas perbuatannya pernah divonis Pidana terkait objek gugatan yang ada atas adanya tindak pidana Pemalsuan Surat-surat, berdasarkan Putusan Nomor : 2263/PID/B/2006/PN.JKT.PST, 19 Januari 2007, dengan hukuman 6 bulan masa percobaan, Putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap.

E. GUGATAN PENGGUGAT *ERROR IN PERSONA* :

1. Bahwa, gugatan Penggugat adalah *error in persona*, hal mana seharusnya Penggugat tidak menarik Tergugat II sebagai Pihak di dalam perkara aquo di dalam surat gugatannya, karena faktanya Tergugat II bukanlah sebagai Pihak yang berperkara di dalam Perkara aquo, Tergugat II adalah sabagai orang yang disuruh oleh Pemilik Rumah yang bertugas untuk menjaga, merawat dan memelihara tanah dan bangunan milik Tergugat I, walaupun Penggugat hendak menarik Tergugat II menjadi Pihak dalam Perkara ini

hal 20 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



maka seharusnya bukan sebagai Pihak Tergugat akan tetapi seharusnya sebagai Pihak Turut Tergugat, oleh karenanya Majelis Hakim yang Mulia menolak Gugatan ini.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka dengan ini Tergugat I dan Tergugat II mohon kepada Yang Mulia Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili dalam perkara aquo berkenan memutuskan dengan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.
atau Mohon Putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 01 Maret 2016 dalam perkara antara kedua belah pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

I. DALAM KOMPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan II mengenai gugatan kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*) ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

II. DALAM REKOMPENSI :

- Menyatakan gugatan Penggugat I dan II dalam Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) ;

III. DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI :

hal 21 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



- Menghukum Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekompensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.539.000,- (Satu juta lima ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 21/Tim/III/2016-AP jo Nomor 31/PDT.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 15 Maret 2016 yang dibuat oleh Coriana Julvida Saragih, SH. MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 01 Maret 2016 tersebut dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada para pihak pada tanggal 19 April 2016 dan 14 Juni 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 18 April 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 18 April 2016 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada para pihak pada tanggal 14 Juni 2016;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 26 September 2016, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 September 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 09 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 14 Juni 2016 dan 24 Agustus 2016 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara serta syarat-syarat yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku,

hal 22 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



maka dengan demikian permintaan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim pengadilan tingkat banding membaca dan mempelajari berkas perkara secara cermat dan seksama serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 01 Maret 2016, memori banding dari Pembanding / semula Penggugat, melalui kuasanya dan kontra memori banding dari terbanding I / semula Tergugat I melalui kuasanya Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan hukum peradilan tingkat pertama dalam putusannya, dengan pertimbangan sebagai berikut :

Dalam Kompensi :

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada intinya menyatakan :

1. Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang (tidak memiliki kewenangan) dalam memeriksa perkara a quo ;
2. Gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio litis consortium*) ;
3. Gugatan Nebis in Idem ;
4. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscur libel*) ;
5. Gugatan Penggugat error in persona ;

Menimbang, bahwa eksepsi Terbanding I dan II / semula Tergugat I dan II Nomor 1 yang menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak memiliki kewenangan secara relatif untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo karena obyek gugatan yang diajukan Penggugat dalam surat gugatannya adalah terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Rw.004 Rw.005 Kelurahan Gondangdia, kelurahan Menteng Jakarta Pusat, dan mengenai eksepsi tersebut, telah diputus oleh Majelis Hakim peradilan tingkat pertama dalam putusan sela tertanggal 13 Agustus 2015 yang amarnya sebagai berikut : 1. Menolak eksepsi para Tergugat, mengenai kompetensi relatif dan 2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili perkara

hal 23 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



ini serta memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara ini dan menanggung biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut dan mengambil alih pertimbangan tersebut dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kedua yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (ekseptio plurum Consortium), karena tidak mengikut sertakan Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta dan Zoel Yana Syakoer atau ahli warisnya, PT Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei, Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat dan Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta sebagai pihak dalam gugatannya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa PT Handel Maatschappij en Oliefabriek Oei sudah tidak memiliki hubungan hukum apapun terhadap tanah ex guna bangunan Nomor 712/Menteng, karena telah kehilangan haknya atas Hak guna bangunan tersebut, karena tidak diperpanjang lagi dan berdasarkan Kepres Nomor 32 tahun 1979 jo Peraturan Menteri Dalam negeri Nomor 3/Tahun 1979 tanah obyek perkara a quo kembali milik negara demikian juga dengan Zuliyen Syakoer, karena kepemilikan sah atas rumah induk + tanah yang terletak di jalan Lombok No.54 Jakarta Pusat telah dijual kepada Penggugat I dalam rekonsensi berdasarkan Akta Jual Beli dan Pemindahan Hak Nomor 08/tertanggal 24 Juni 2009 (vide posita angka 3 gugatan rekonsensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II Konpensasi / Penggugat I dan Penggugat II Rekonsensi ;

Menimbang, bahwa sesuai dengan pendapat Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan memang perlu ada pihak yang ditarik oleh Penggugat dalam perkara a quo, untuk mendapat kejelasan dan kepastian hukum, yaitu antara lain :

hal 24 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



1. Pemerintah RI cq BPN cq Kanwil BPN Propinsi DKI Jakarta cq Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Pusat, sebagai pihak yang bertanggung jawab mengeluarkan SHM Nomor 889/Gondangdia yang dimohonkan Penggugat dan dasar pengukuran luasnya yang tercantum dalam surat ukur Nomor 00015/Gondangdia/2012 tertanggal 02 Agustus 2012 ;
2. Pemerintah RI cq Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq Dinas Perumahan DKI Jakarta sebagai pihak yang menerbitkan SIP Nomor T3.I.03/00001/06.13 Tanggal 08 Juni 2010 atas nama najib Muhammad / dan yang mengeluarkan surat Nomor 1861/I.796.6 tanggal 21 Mei 2012 yang ditujukan kepada Najib Muhammad (Penggugat / Pemandang) perihal pemberian Hak atas Rumah dan Tanah yang terletak di Jalan Lombok Nomor 54 Paviliun Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim Peradilan tingkat banding sependapat dengan pendapat dan kesimpulan yang diambil oleh Majelis hakim peradilan tingkat pertama yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak, dinyatakan dapat diterima, maka pertimbangan-pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi kedua Terbanding I dan Terbanding II / semula Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi / Penggugat dalam rekonpensi mengenai gugatan kurang pihak dapat diterima, maka eksepsi selebihnya tidak perlu dan tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan ;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa telah dipertimbangkan oleh majelis Hakim tingkat pertama dalam pertimbangan mengenai eksepsi tersebut diatas, mengenai gugatan kurang pihak dinyatakan cukup beralasan dan dapat diterima, maka untuk singkatnya putusan ini, mengenai pokok perkara dari gugatan Penggugat tidak perlu / relevan lagi untuk dipertimbangkan dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian oleh karena Pengadilan

hal 25 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



tingkat banding telah sependapat dengan pertimbangan peradilan tingkat pertama , maka pertimbangan tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;

Dalam Rekonpensi :

Menimbang, bahwa dari jawabannya Terbanding I dan Terbanding II / semula Tergugat I dan Tergugat II Penggugat Rekonpensi telah mengajukan gugatan Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa segala pertimbangan hukum dalam konpensi harus dianggap telah termuat dalam rekonpensi ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara dalam konpensi ternyata gugatan Penggugat dalam konpensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) maka sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1527K/Sip/1976 yang menyatakan ternyata antara gugatan rekonpensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konpensi dan kemudian putusan yang dijatuhkan ialah gugatan yang dinyatakan tidak dapat diterima, dengan demikian materi pokok gugatan konpensi belum diperiksa dan diputus oleh karena itu semestinya gugatan rekonpensi tidak dapat diperiksa dan diputus sebelum gugatan konpensi diperiksa dan diputus. Dan dengan demikian gugatan rekonpensi yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II / semula Tergugat I dan Tergugat II dalam konpensi / Penggugat dalam rekonpensi, yang merupakan gugatan balik dari gugatan asal (konpensi) harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa mengenai memori banding yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding/Tergugat dalam rekonpensi serta kontra memori banding dari Terbanding I dan Terbanding II / Tergugat I dan tergugat II/Penggugat rekonpensi oleh karena setelah dipelajari dan diamati dengan seksama oleh peradilan tingkat banding ternyata tidak ditemukan hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan karena semuanya telah turut ddipertimbangkan dalam putusan peradilan tingkat pertama oleh karenanya memori banding

hal 26 dari 28 hal put. No.749/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)



tersebut dikesampingkan, dan demikian pula terhadap kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I / Penggugat rekonsensi yang hanya merupakan dukungan terhadap putusan pengadilan tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 01 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut tetap dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, dimana gugatan Penggugat konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka Pembanding / Penggugat dalam konpensi / Tergugat dalam rekonsensi adalah tetap sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan dan ditingkat banding akan dicantumkan dalam amar putusan ini ;

Mengingat Undang- Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura, serta peraturan perundang- undangan lainnya yang terkait ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding / semula Penggugat/ Tergugat dalam rekonsensi ;
- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 31/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Tim tanggal 01 Maret 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding / semula Penggugat / Tergugat dalam rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul pada dua tingkat peradilan, 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 **Senin** tanggal **20 Pebruari 2017** oleh Kami **Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi

hal 27 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI



Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H** dan **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 749/Pen/Pdt/2016/PT.DKI.JAKARTA tanggal 22 Desember 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Rabu** tanggal **22 Pebruari 2017** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **Ny. ANDI SYAMSIAR SH.MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. **Hj. ELNAWISAH, S.H., M.H**

Hi. A. SANWARI ,H.A.S.H, M.H

2. **I. NYOMAN SUTAMA, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI

Ny. ANDI SYAMSIAR 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 28 dari 28 hal put. No.749/PDT/2016/PT.DKI