



P U T U S A N

NOMOR 328/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

BUNIARTI TJANDRA, bertempat tinggal di jalan K.H. Zainul Arifin

Nomor 7 H, Jakarta Pusat, semula sebagai

PENGUGAT, sekarang disebut sebagai

PEMBANDING;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016,
telah memberikan kuasa kepada :

1. Cornelius Jauhari, S.H.,M.H.,
2. Gunawan Tjahjadi, S.H.,
3. Ester I. Jusuf, S.H.
4. Hotma Timbul M., S.H..M.H

Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Advokat
Cornelius Jauhari & Associates, beralamat di jalan Mandala
Raya nomor 16, Tomang, Jakarta Barat;

MELAWAN :

1. **JONG SHI KHIN**, beralamat di jalan Gunung Sahari X nomor 53 C
RT.002 RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara,
Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, semula sebagai
TERGUGAT, sekarang sebagai **TERBANDING**;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN
NASIONAL Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL
PROVINSI DKI JAKARTA, CQ KANTOR PERTANAHAN
KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, semula sebagai

Hal 1 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI



**TURUT TERGUGAT, sekarang sebagai TURUT
TERBANDING;**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Membaca surat gugatan Penggugat sekarang Pembanding tertanggal 19 Oktober 2015, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah register perkara perdata Nomor 476/Pdt.G/2015/PN Jkt Pst, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang menguasai sebidang tanah seluas sekitar 700 m2 di Jl. Gunung Sahari X RT.002 RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat (dahulu disebut Jl. Gunung Sahari 9 No. 53, Jakarta) yang di atasnya berdiri 4 buah bangunan, yaitu bangunan dengan Nomor 53, 53C, 53D dan 53E (dahulu 5 buah bangunan/pintu, yaitu Nomor 53A, 53B, 53C, 53D dan 53E akan tetapi dua bangunan/pintu yaitu Nomor 53A dan 53B digabung menjadi satu bangunan/pintu yaitu Nomor 53), yang mana tanah dan bangunan tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Sri Murni Jaya, Iskandar dan Popoy Priati;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah dan tanah Kipa (Jalan Gunung Sahari X No. 9);
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gunung Sahari X;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan bangunan rumah di Jalan Gunung Sahari X No. 5E;
2. Bahwa penguasaan Penggugat atas tanah *a quo*, yaitu tanah di Jalan Gunung Sahari IX No.53 didasarkan warisan dari orang tua Penggugat,

Hal 2 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Oey Han Nio yang menguasai tanah tersebut melalui perjanjian sewa dengan pemilik tanah *a quo*, yaitu Kioe Jan Kongsi sejak sekitar tahun 1955;

3. Bahwa Kioe Jan Kongsi merupakan perusahaan yang menjadi pemegang tanah eigendom 4618 yang kemudian pada tahun 1960 dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 163/Pasar Baru (sekarang Gunung Sahari Utara) dengan luas tanah lebih dari 70.000 m2, yang mana SHGB *a quo* telah berakhir jangka waktunya pada 23 September 1970 dan tidak dapat diperpanjang lagi karena merupakan eks tanah-tanah partikelir;
4. Bahwa karena tidak dapat diperpanjang lagi, sebagai eks tanah-tanah partikelir maka tanah tersebut dihitung sejak 23 September 1980 menjadi tanah negara dan sebagian besar tanah-tanah eks SHGB No. 163/Pasar Baru telah diterbitkan sertifikat-sertifikat hak atas tanah kepada para pihak yang menguasai tanah-tanah *a quo* secara hukum, seperti para penyewa dari Kioe Jan Kongsi;
5. Bahwa berdasarkan perjanjian sewa tersebut, orang tua Penggugat yaitu Oey Han Nio membangun rumah petak di Jalan Gung Sahari IX No. 53 tersebut dengan 5 pintu, yaitu No. 53A, No. 53B, No. 53C, No. 53D dan No.53E yang mana sebelum membangun rumah petak tersebut, orang tua Penggugat telah mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan atas nama Oey Han Nio yang dikeluarkan oleh Walikota Djakarta Raja Nomor 257/RB tanggal 8 Februari 1956, yang mana isinya antara lain menetapkan berdirinya bangunan rumah yang (dahulu) terletak di Jl. Gunung Sahari 9 No. 53, Jakarta, yang kini termasuk dalam salah satu alamat yaitu di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
6. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2004 telah dibuat Surat Keterangan Hak

Hal 3 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waris di hadapan Notaris Lieke Lianadevi Tukgali, SH,MH,M.Kn., yang menerangkan bahwa Oey Han Nio (orang tua dari Penggugat) telah meninggal dunia di Jakarta dan Penggugat merupakan anak satu-satunya ahli waris dari Oey Han Nio, sehingga Penggugat berhak mendapatkan seluruh bagian dari harta peninggalan Oey Han Nio;

7. Bahwa karena itu maka Penggugat (Buniarti Tjandra) adalah orang yang berhak menuntut dan menerima barang-barang dan uang termasuk harta peninggalan dari Oey Han Nio tersebut yaitu salah satunya mengenai bangunan rumah yang (dahulu) terletak di Jl. Gung Sahari 9 No. 53 Jakarta, yang kini termasuk dalam salah satu alamat di Jl. Gunung Sahari XNo.53-CRT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar,Jakarta Pusat;
8. Bahwa pada tahun 1960-an, Orang tua Penggugat, Oey Han Nio, pernah menyewakan sebagian bangunan (rumah) tersebut, yaitu tanah bangunan seluas kurang lebih 134 m2 di Jl. Gunung Sahari X, No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, kepada orang tua Tergugat, yaitu Jong Wie Sak, yang tidak ditentukan jangka waktu sewanya;
9. Bahwa tanah dan bangunan seluas lebih kurang 134 m2 di Jl. Gunung Sahari X Nomor 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53D;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53 (dahulu No.53 A dan B)
10. Bahwa baik orang tua Penggugat maupun orang tua Tergugat sekarang

Hal 4 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah meninggal;

11. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2013 Penggugat telah membuat pernyataan kepemilikan atas bangunan yang terletak di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang mana surat pernyataan tersebut telah tercatat dalam Buku Register Kecamatan Sawah Besar Nomor 76/1-711 tertanggal 3 Juni 2013 dan tercatat juga dalam Buku Register Kelurahan Gunung Sahari Utara Nomor 27/1.711.2 tertanggal 13 Mei 2013 yang diketahui juga oleh Ketua RT 002 dan Ketua RW 003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat;
12. Bahwa berdasarkan dokumen yang dimiliki oleh Penggugat, Tergugat telah bertahun-tahun tidak pernah membayar lagi uang sewa kepada Penggugat atas penghunian rumah di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, milik Penggugat;
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dinyatakan bahwa sewa menyewa rumah, baik melalui perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis, yang tidak menetapkan batas waktu, adalah berakhir terhitung sejak 10 Maret 1995 (3 tahun sejak berlakunya UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, yang berlaku tanggal 10 Maret 1992);
14. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 PP No. 44 Tahun 1994 *a quo*, maka perjanjian sewa *a quo* harus dinyatakan tidak berlaku lagi terhitung tanggal 10 Maret 1995;
15. Bahwa pada tanggal 6 Mei 2015, Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor: 024/CJA/V/2015 kepada Tergugat berupa undangan pertemuan untuk tanggal 13 Mei 2015 yang tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;

Hal 5 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Mei 2015 Penggugat mengirimkan Surat Nomor: 027/CJA/V/2015 kepada Tergugat berupa somasi dan undangan pertemuan untuk tanggal 25 Mei 2015, yang juga tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;
17. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Juni 2015 Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor: 033/CJA/V/2015 kepada Tergugat berupa somasi, yang juga tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;
18. Bahwa oleh karena telah berakhir masa sewanya, maka penghunian rumah *aquo* oleh Tergugat merupakan penghunian yang tidak sah, sehingga sudah berdasarkan hukum apabila dilakukan pengosongan terhadap rumah di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dari Tergugat dan diserahkan kepada Penggugat;
19. Bahwa berdasarkan bukti-bukti penguasaan dari Penggugat *aquo*, maka dengan merujuk pada ketentuan Pasal 24 PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat harus dipandang sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dan selanjutnya sesuai dengan hukum apabila Turut Tergugat diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
20. Bahwa mengingat Tergugat telah menghuni secara tidak sah atas rumah *aquo* sejak tahun 1995 dan tidak melakukan pembayaran sewa, yang dianggap terhitung sejak tahun 1995, maka kepada Tergugat diwajibkan untuk membayar biaya penghunian tidak sah tersebut sebesar Rp.6.000.000,- perbulannya, yaitu: 20 tahun x 12 bulan x Rp.6.000.000,-

Hal 6 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI

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)



Rp. 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);

21. Bahwa Penggugat juga menderita kerugian immaterial yang tidak ternilai harganya berupa terganggunya ketidakpastian atas hak-hak Penggugat serta terganggunya kredibilitas dan eksistensi Penggugat di lingkungan sekitar, akan tetapi apabila dinilai dengan uang, nilainya tidak kurang dari Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

22. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan;

23. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak menjadi illusoir (sia-sia) dikemudian hari apabila gugatan ini nantinya dikabulkan oleh pengadilan, serta guna mencegah tindakan-tindakan Tergugat untuk menghindari kewajiban-kewajiban hukum yang diletakkan oleh putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat/Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap benda-benda bergerak yang ada di dalam rumah Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

24. Bahwa agar Tergugat tidak lalai untuk melaksanakan putusan *aquo*, maka mohon juga ditetapkan uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 7 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan penghunian rumah di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat oleh Tergugat merupakan penghunian rumah yang tidak sah secara hukum;
3. Menghukum Tergugat dan/atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan (rumah) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat kepada Penggugat;
4. Menyatakan penguasaan Penggugat (orang tua Penggugat, Oey Han Nio) atas tanah dan bangunan (rumah) seluas + 134 m² (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sejak tahun 1956 adalah penguasaan tanah yang sah secara hukum, yang mana tanah dan bangunan tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53D;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
 - d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53 (dahulu No.53 A dan B)
5. Menyatakan Penggugat (Buniarti Tjandra) sebagai pemilik tanah dan bangunan (rumah) seluas seluas + 134 m² (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang batas-batas adalah sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53D;

Hal 8 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
- d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53 (dahulu No.53 A dan B)
6. Memerintahkan Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara *aquo*, untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat untuk tanah dan bangunan (rumah) seluas + 134 m2 (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang batas-batas adalah sebagai berikut:
 - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
 - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53D;
 - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
 - cf. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53 (dahulu No.53 A dan B)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya penghunian tidak sah tersebut sebesar Rp. 6.000.000,- perbulannya, yaitu: 20 tahun x 12 bulan x Rp.6.000.000,- = Rp. 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
9. Meletakkan sita jaminan terhadap benda-benda bergerak yang adal di dalam rumah Jl. Gunung Sahari X No. 53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
11. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya;

Hal 9 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDKI

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)



12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsoom*)

sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan

Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak

adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain

maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Membaca jawaban dari Tergugat sekarang Terbanding yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. Dalam Eksepsi

1. Tentang Kompetensi Absolut

Bahwa dalam perkara gugatan setelah membaca dalam petitum nomor 6 gugatan Penggugat yang menyatakan: "Memerintahkan Turut Tergugat, dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo, untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat untuk tanah dan bangunan (rumah) seluas $\pm 134 \text{ m}^2$ (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X no.53-C RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat, yang batas-batas adalah sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatasan dengan Rumah dan Tanah Iskandar;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Rumah No.53 D;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rumah No.53(dahulu No.53 A danB)
- hal tersebut adalah merupakan suatu permohonan di dalam gugatan Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta Pusat dan bukanlah gugatan yang ditujukan kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,

Hal 10 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



adapun dasar alasan Tergugat dalam mengajukan kompetensi dalam perkara ini ialah;

1) Wewenang Mutlak (Absolut) Pasal 134 HIR

Pengadilan Negeri karena jabatannya harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut. Tidak tergantung ada atau tidaknya eksepsi dari Tergugat. Menyatakan diri tidak berwenang ini dapat dilakukan pada semua tingkatan pemeriksaan, juga dalam tingkat Banding, Kasasi. Jadi perlawanannya berisi bahwa Pengadilan tidak berkuasa mengadili, dikenal dengan Declinatoire Exeptione. hal ini berguna untuk penegakan hukum acara perdata dan pembagian kompetensi pengadilan tentang kewenangan untuk mengadili;

2) Petitum nomor 6 dalam Surat Gugatan Penggugat adalah kalimat yang pada pokoknya "Memerintahkan Turut Tergugat dst, untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat untuk tanah dan bangunan (rumah) dst, " yang dimana dijadikan objek sengketa atas hal tersebut kita perlu ketahui bahwa Turut Tergugat adalah badan yang diberikan kewenangan untuk mengurus tentang pengaturan di bidang agraria berdasarkan UU. Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya PP. No.24 tahun 1997 yang dimana badan tersebut dipimpin oleh Kepala yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa Beschikking (sertikat hak) , hal tersebut terkait Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah dinyatakan secara jelas Menurut Pasal 1 angka (3) UU. No. 5 tahun 1986 , yang menyatakan secara jelas pengertian dari Keputusan Tata Usaha Negara yaitu " Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang

Hal 11 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

- 3) Bahwa petitum point 6 dalam gugatan Penggugat yang menuliskan kalimat “Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan” merupakan suatu kalimat untuk melakukan perintah suatu perbuatan kepada Pejabat Tata Usaha Negara, hal tersebut telah jelas sesuai ditunjukkan **dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 620 K/Pdt/1999 ; Tanggal 29 Desember 1999** yaitu “Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara Dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”;

Bahwa atas dalil-dalil hukum yang diuraikan Tergugat perihal atas Petitum point 6 dalam surat Gugatan Penggugat maka nampaklah gugatan Penggugat telah salah alamat telah diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang seharusnya pada petitum point 6 gugatan Penggugat atas obyek sengketa yang seharusnya obyek sengketa diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Pusat, untuk dan atas alasan eksepsi tersebut yang diajukan Tergugat maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sela dalam perkara a quo menerima kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat.

2. Tentang Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing (*Persona Standi In Judicio*) Dalam Mengajukan Gugatan.

Bahwa dalam Posita point 3 (tiga) Gugatan Penggugat mengatakan Kioe Jan Kongsu adalah perusahaan pemegang Sertifikat Hak Guna Bangunan

Hal 12 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(SHGB) No.163/Pasar Baru yang sekarang (Gunung Sahari Utara) yang dimana telah berakhirnya SHGB No. 163/ Pasar Baru (Gunung Sahari Utara) berakhir waktunya pada 23 September 1980, akan tetapi Penggugat dalam posita point 4 (empat) mengatakan telah mengakui tidak dapat diperpanjang lagi karena eks tanah-tanah partikelir, maka tanah-tanah eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No.163/Pasar Baru telah jatuh kepada negara, jadi atas hal tersebut nampaklah bahwa Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas SHGB No.163/Pasar Baru akan tetapi negaralah cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat yang mempunyai hak untuk memberikan hak milik ataupun menarik hak sewa , karena jelas dalam Buku II KUH Pdt. telah dihapus hak eigendom dengan adanya UUPA No.5 Tahun 1960 atas tanah-tanah eks partikelir dan dikonversi menjadi SGHB, akan tetapi karena ditolaknya perpanjangan SGHB maupun peningkatan stautus kepemilikan yang diajukan oleh Orang Tua Penggugat oleh Badan Agraria pada tanggal 23 September tahun 1980 atas SGHB No.163/Pasar Baru maka nampaklah secara undang-undang orang tua Penggugat telah dicabut haknya berdasarkan undang-undang yang berlaku (UUPA No.5 tahun 1960 dan PP. No.40/1996 tentang Hak Guna Bangunan);

Bahwa Posita Point 6 dalam Gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Aim. Oey Han Nio dan berhak semua atas hartanya berdasarkan Surat Keterangan hak Waris yang dibuat dihadapan Notaris Lianadevi Tugali SH. M.Kn pada tanggal 9 Desember 2004 adalah tidak syah dan cacat hukum dengan dasar bahwa tanah rumah yang menjadi objek sengketa sekarang objetum litis sudah bukan milik orang tua Penggugat sejak tanggal 23 September 1980 akan tetapi milik negara yang telah diakui sendiri dalam gugatan Penggugat dalam posita point 4 gugatan Penggugat;

Bahwa atas posita point 11 gugatan **Penggugat telah membuat pernyataan yang terletak di ialan Gunung Sahari** atas **hak kepemilikan**

Hal 13 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK

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)



atas kepemilikan atas bangunan yang terletak di Jl. Gunung Sahari X No.53-c RT.002/RW.003 yang telah dicatat dalam Kecamatan dan Kelurahan adalah tidak syah dan cacat hukum karena bukan lembaga yang berwenang, sebab yang berwenang adalah BPN dengan persyaratan sebagai berikut;

A. Peningkatan HGB menjadi SHM untuk luas tanah kurang dari 600 m2

Untuk luas kurang dari 600 meter persegi peningkatan hak menjadi SHM cukup sederhana yaitu dengan mengajukan peningkatan hak ke kantor pertanahan, kemudian kantor Pertanahan melakukan perubahan haknya dengan cara langsung menulis di halaman sertifikat bahwa haknya sudah ditingkatkan menjadi Hak Milik.

Syarat-syarat yang harus dilampirkan untuk permohonan peningkatan hak menjadi Hak Milik adalah sebagai berikut:

1. Asli Sertifikat HGB;
2. Fotocopy ijin mendirikan Bangunan (IMB) rumah tinggal;
3. Fotocopy SPPT PBB (Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan) tahun berjalan;
4. Foto copy identitas pemohon berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga (KTP dan KK);
5. PM1 dari kelurahan yang menyatakan bahwa rumah digunakan untuk tempat tinggal (dalam hal rumah tidak memiliki IMB). Inilah anehnya Negara kita, sangat banyak ditemukan bahkan di Jakarta rumah didirikan dengan tanpa IMB;
6. Melampirkan pernyataan bahwa pemohon akan memiliki SHM tidak lebih dari 5 bidang atau keseluruhan 5.000 m2 (lima ribu meter persegi). Form pernyataan ini disediakan oleh BPN, bisa diambil di Kantor Pertanahan setempat. Hal ini untuk memenuhi syarat yang diatur dalam keputusan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik atas Tanah untuk Rumah Tinggal;

Hal 14 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



7. Surat Kuasa, jika pengurusan dikuasakan kepada pihak tertentu. Kebanyakan masyarakat lebih percaya kepada Kantor Notaris untuk mengurus peningkatan hak ini. Selain karena masyarakat tidak perlu repot-repot ke BPN juga dengan menyerahkan pengurusan kepada Notaris juga terjamin keamanannya;

Dari persyaratan tersebut terlihat bahwa tanah yang bias diajukan SHM adalah tanah yang dipergunakan untuk rumah tinggal atau peruntukan tertentu yang disyaratkan undang-undang, seperti organisasi kemanusiaan, badan keagamaan dan badan-badan atau organisasi lain yang ditetapkan oleh Undang-undang;

- B. Peningkatan HGB menjadi SHM untuk luas tanah lebih dari 600 m²

Untuk tanah yang luasnya lebih dari 600 meter persegi peningkatan hak menjadi SHM diperlakukan seperti permohonan hak baru hanya saja prosesnya bukan melibatkan Panitia A (panitia pemberian hak yang terdiri dari petugas BPN dan kelurahan). Proses yang dilakukan dalam permohonan hak milik berupa konstatering report hanya di BPN. Outputnya berupa Surat Keputusan (SK) pemberian hak milik. Persyaratan yang dibutuhkan untuk permohonan hak menjadi hak milik untuk luas yang lebih besar dari 600 meter persegi sama dengan peningkatan hak.

Bahwa atas Eksepsi *Persona Standi In Judicio* yang diajukan oleh Tergugat dapatlah dinyatakan untuk diterima, sebab Penggugat tidak mempunyai *Legal Standing* dalam mengajukan gugatan atas objek sengketa, sebab telah hilang kepemilikan Hak orang tua Penggugat karena hak milik atas SGHB No.163/Pasar Baru maupun atas Kepemilikan Bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dicabut, sedangkan keterangan hak waris yang dibuat dan dinyatakan oleh Penggugat atas kepemilikan objek sengketa adalah tidak syah, karena telah melanggar Undang-Undang, dan penerbitan kepemilikan obyek sengketa bukan kepada badan yang berwenang

Hal 15 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



adalah tidak syah dan cacat hukum, maka dari itu patutlah dinyatakan Penggugat tidak mempunyai hak (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan atas penguasaan objek sengketa oleh Tergugat, untuk dan hal tersebut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

3. Gugatan Penggugat Tidak Jelas (Obscur Liebel)

Bahwa setelah mempelajari dan mencermati baik dalam posita maupun petitum tiap-tiap pointnya dalam gugatan yang diajukan tidak jelas dasar hukumnya dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat, apakah suatu Perbuatan Melawan Hukum (onrech matic daad), cidera janji (wan prestasi) ataupun sengketa kepemilikan (petitoir) hal tersebut membuat dasar gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya (Obscur Liebel) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima , hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 582 K/Sip/1973 Vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 492 K/Sip/1970 vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 616 K/Sip/1973; Bahwa disisi lain dalam Petitum point 4 dan Petitum point 5 gugatan Penggugat bertolak belakang dengan Posita point 3 dan Posita point 4 dalam gugatan Penggugat sehingga patut dinyatakan tidak jelas dasar hukum gugatan Penggugat (Obscur Liebel), maka untuk dan atas gugatan Penggugat tersebut dapatlah dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa atas Jawaban Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atas jawaban dalam pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak semua dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali dalil Penggugat yang diakui dengan secara tegas dan bersesuaian dengan jawaban Tergugat;
3. Bahwa dalam Posita point 3 dan point 4 Gugatan Penggugat telah

Hal 16 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengakui tidak mempunyai hak milik atas objek sengketa karena undang-undang, akan tetapi hak milik objek sengketa telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No;163/Pasar Baru yang dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir tanggal 23 September 1980, yang dimana dalam fakta hukum tersebut jelas hak kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan No.163/Pasar Baru yang sekarang menjadi Jl. Gunung Sahari Utara In casu Objek sengketa yang dikuasai Tergugat adalah sudah bukan milik dari Aim. Oey Han Nio (Orang Tua Penggugat) melainkan telah beralih hak kepemilikan kepada Pemerintah Negara RI Cq. Pemerintah Provinsi Jakarta cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat sejak tanggal 24 September 1980;

4. Bahwa pada posita point 11 gugatan Penggugat telah membuat pernyataan kepemilikan atas bangunan terhadap objek sengketa pada tanggal 13 Mei 2013 melalui Kecamatan Sawah Besar yang telah tercatat dalam buku register untuk hal tersebut dengan Nomor: 76/1-711 tertanggal 3 Juni 2013 dan tercatat juga dalam buku register Kelurahan Gunung Sahari Utara Nomor: 27/1.1711.2 tertanggal 13 Mei 2013 yang diketahui oleh Ketua RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat, adalah hal yang tidak prosedural karena bukan wewenang dari Camat wilayah Kecamatan sawah besar, maka atas Surat Keterangan Kepemilikan yang dinyatakan Penggugat dan diterbitkan oleh Camat Wilayah Sawah Besar Cq. Kantor Kelurahan Gunung Sahari Utara yang masuk di dalam daerah administrasi Pemerintah Kota Jakarta Pusat atas objek sengketa adalah bukti kepemilikan yang tidak syah dan cacat hukum maka harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai hukum mengikat, karena yang berhak memberikan peningkatan status tanah hak guna bangunan menjadi hak milik adalah Badan Pertanahan Jakarta Pusat yang diberikan ijin pelepasan oleh Pemerintah Kota Jakarta Pusat

Hal 17 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pelepasan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik pribadi untuk rumah tinggal bagi perseorangan maupun badan hukum;

5. Bahwa pada posita point 6 gugatan Penggugat adalah tidak berdasar hukum untuk mengklaim objek sengketa sebagai hak milik dari warisan peninggalan Aim. Oey Han Nio yang dapat diwarisi oleh Penggugat karena secara peraturan hukum yang berlaku Aim. Oey Han Nio orang tua Penggugat telah hilang haknya pada tanggal 23 September 1980 yang telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam posita point 3 dan posita point 4 dalam gugatan Penggugat;
6. Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi terhadap penempatan objek sengketa atas sewa-menyewa antara orang tua Penggugat dengan orang tua Tergugat sebesar 20 tahun x 12 Bulan x Rp.6.000.000,- = total Rp. 1.440.000.000,- (satu miliar empat ratus empat puluh juta rupiah) adalah hal yang tidak dapat diterima dengan alasan fakta hukum bahwa pada tanggal 23 September 1980 SGHB milik orang tua Penggugat sudah hilang kepemilikannya atas objek sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Penggugat tanggal tanggal 9 Desember 2004 menyatakan bahwa selaku ahli waris dari Aim. Oey Han Nio sehingga berhak atas obyek sengketa adalah tidak berdasar hukum karena secara hukum hak kepemilikan Aim. Oey Han Nio selaku orang tua Penggugat telah jelas hilang hak kepemilikannya maupun hak guna bangunan sejak tanggal 23 September 1980, akan tetapi Penggugat menerbitkan SKPT Nomor: 76/1-711 tertanggal 3 Juni 2013 dan tercatat juga dalam buku register Kelurahan Gunung Sahari Utara Nomor: 27/1.1711.2 tertanggal 13 Mei 2013 yang diketahui oleh Ketua RT.002/RW.003 adalah salah prosudere disebabkan bukan Camat Besar maupun Kelurahan Gunung Sahari Utara Jakarta Pusat yang berwenang memberikan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik kepada

Hal 18 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

subjek hukum melainkan ijin dari Pemerintah Kota Jakarta Pusat yang harus diurus melalui Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, atas bukti surat keterangan kepemilikan tersebut dapat dinyatakan tidak syah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;

Bahwa Perjanjian sewa menyewa antara Aim. Oey Han Nio selaku orang tua Penggugat dan Alm.Yong Wie Sak Orang Tua Tergugat dapat dinyatakan batal demi hukum .karena tidak memenuhi syarat obyektif dalam suatu perjanjian disebabkan adanya suatu sebab yang tidak halal dari perjanjian tersebut, yaitu secara peraturan perundang-undangan yang berlaku Hak Kepemilikan maupun hak guna bangunan Aim. Oey han Nio telah musnah atas SGHB Nomor: 163/Pasar Baru sejak tanggal 23 September 1980, sehingga kerugian yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, maka Patutlah ditolak dan dikesampingkan ;

7. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar dan alas hak yang syah dan cacat hukum terhadap objek termaksud, maka patutlah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk dimenolak seluruhnya;

Maka berdasarkan alasan-alasan maupun dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat, maka dengan ini dimohon kepada Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan bahwa Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Hal 19 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa tanah dan bangunan seluas \pm 134 m² (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) adalah milik Tergugat;
- Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana.

Membaca serta mengutip tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 476 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt Pst tanggal 19 Juli 2016 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkeverklaard*)
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp.1.466.000,00 (satu juta empat ratus enam puluh enam ribu rupiah);

Membaca Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada hari Selasa tanggal 26 Juli 2016 Kuasa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Juli 2016 Nomor 476 /Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara seksama kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 7 September 2016, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada 9 September 2016;

Hal 20 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membaca Akta penerimaan memori banding Nomor 476/Pdt.G/2015/PN Jkt Pst, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Oktober 2016, Kuasa Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan memori banding, dan telah diberitahukan secara seksama, masing-masing kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 2 Nopember 2016, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 18 Januari 2017;

Membaca penerimaan Kontra Memori banding, yang dibuat dan ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 6 Nopember 2016, Kuasa Terbanding semula Tergugat telah menyerahkan Kontra Memori Banding, dan kontra memori banding tersebut telah disampaikan / diserahkan secara seksama kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 18 Januari 2017;

Membaca relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 476/Pdt.G/2015/PN Jkt Pst yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 25 Oktober 2016, kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 7 September 2016 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 9 September 2016 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Hal 21 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pihak Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 25 Oktober 2016, yang pada pokoknya jika disimpulkan sebagai berikut;

- Bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya menyatakan keberatan terhadap semua pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama;
- Bahwa terkait dengan legal standing, adalah sebagai pihak yang berhak mengajukan gugatan aquo, karena dalam dalil gugatan Pembanding semula Penggugat tidak pernah mendalilkan sebagai pemilik tanah, dalam positanya pembanding semula Penggugat hanya mendalilkan sebagai pihak yang menguasai tanah dan bangunan aquo,
- Bahwa dengan berakhirnya HGB tanah aquo menjadi tanah negara, dan dengan berakhirnya HGB tersebut Pembanding semula Penggugat mempunyai hak yang harus didahulukan dalam peningkatan status Hak milik;
- Bahwa dengan berakhirnya HGB sejak tahun 1980, Kioe Jan Kongsi bukan merupakan badan hukum Indonesia yang dapat menguasai tanah aquo, karena tanah yang menjadi objek sengketa telah menjadi tanah negara;
- Bahwa alasan-alasan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Tergugat, juga telah mengajukan Kontra memori banding tertanggal 28 Nopember 2016, yang pada pokoknya jika disimpulkan sebagai berikut ;

- Bahwa Terbanding semula Tergugat tidak sependapat dengan pernyataan Pembanding semula Penggugat yang keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;
- Bahwa pernyataan Pembanding semula Penggugat sebagai pihak yang berhak mengajukan gugatan aquo adalah sudah tepat, kurang berdasar karena

Hal 22 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK

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)



semestinya Pembanding semula Penggugat mengajukan permasalahan perkara ini kepada instansi yang berwenang;

- Bahwa selanjutnya Terbanding semula Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi untuk menolak permohonan banding Pembanding;
- Bahwa segala sesuatu sebagaimana termuat dalam kontra memori banding Terbanding dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, memori banding Pembanding semula Penggugat, Kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 476 / Pdt.G / 2015 / PN Jkt.Pst, tanggal 19 Juli 2016, Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa walaupun putusan dalam perkara ini disebut sebagai putusan Sela akan tetapi setelah melihat substansi amar putusan, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan membaca sebagai putusan akhir;

Menimbang, bahwa segala sesuatu sebagaimana telah di pertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat pertama yang pada akhirnya berkesimpulan dalam putusannya yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sependapat dengan pertimbangan hukum dalam putusan tersebut, karena pertimbangan hukum tersebut telah didasarkan kepada surat-surat bukti dari kedua belah pihak yang berperkara dan fakta hukum yang ada di persidangan;

Menimbang, bahwa terkait dengan alasan-alasan banding Pembanding semula Penggugat sebagaimana dalam memori bandingnya, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa tidak ada hal-hal baru yang dapat melumpuhkan putusan Majelis Hakim Tingkat pertama, karenanya pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama diambil alih oleh Pengadilan Tinggi untuk dijadikan pertimbangan hukumnya sendiri dalam memutus perkara aquo;

Hal 23 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum di atas, karena putusan Majelis Hakim Tingkat pertama sudah tepat dan benar, maka putusan perkara Nomor 476/ Pdt.G / 2015 / PN Jkt.Pst, tanggal 19 Juli 2016, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 476/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst, tanggal 19 Juli 2016 harus dipertahankan dan dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;
3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut ;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 476/Pdt.G/2015/PN Jkt.Pst, tanggal 19 Juli 2016 yang dimohonkan banding;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat, untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari **Rabu** tanggal **2 Agustus 2017**, oleh kami **JAMES BUTAR-BUTAR**,

Hal 24 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK



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

S.H.,M.Hum., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis,
dengan **DAHLIA BRAHMANA, S.H.,M.H.** dan **ACHMAD YUSAK, S.H.,M.,H.**,
Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota,
berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 21 Juni 2017
Nomor 328/PEN/PDT/2017/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara
ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari **Selasa**, tanggal **8**
Agustus 2017 di ucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua
Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh
EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi
tersebut, akan tetapi tanpa di hadiri para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

DAHLIA BRAHMANA, S.H.,M.H.,

JAMES BUTAR-BIUTAR, S.H.,M.Hum.,

ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H.,

PANITERA PENGGANTI,

EFFENDI P. TAMPUBOLON, S.H.,M.H.,

Biaya-biaya :

- | | |
|----------------|--------------------|
| 1. Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. 5.000,- |
| 3. Meterai | <u>Rp. 6.000,-</u> |
| J u m l a h | Rp. 150.000,- |

Hal 25 dari 25 Hal. Put. Perk. Nomor 328/PDT/2017/PTDK