



**P U T U S A N**

**No. 2061 K/Pdt/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**Drs. TOMMY WONGKAR**, bertempat tinggal di Jalan Cucarawa No. 16, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan,  
**Pemohon Kasasi** dahulu **Penggugat / Pemanding**;

m e l a w a n :

**Ny. ISMIYATIN SUKARDJO**, bertempat tinggal di Jalan Sambilato, Komplek Kodam Cibubur, Jakarta Timur;

**Termohon Kasasi** dahulu **Tergugat/ Terbanding**;

d a n :

1. **PEMERINTAH R.I. cq. KEPALA BPN cq. KEPALA KANWIL BPN PROPINSI DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA SELATAN**, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya No. 9, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. **PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN KEUANGAN R.I. cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK cq. KEPALA KANWIL VI JAKARTA RAYA KANTOR PELAYANAN PBB JAKARTA SELATAN**, Berkedudukan di Jalan Raya Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. **PEMERINTAH R.I. cq. DEPARTEMEN DALAM NEGERI cq. GUBERNUR PROPINSI DKI JAKARTA**, berkedudukan di Jalan Merdeka Selatan 8-9, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat III;

**Para Turut Termohon Kasasi** dahulu **Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III/Para Turut Terbanding**;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan para Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

Hal. 1 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01. Bahwa pada tahun 1974 Penggugat membangun bangunan rumah tinggal di atas tanah Hak Pakai No. 719/Bukit Duri yang diuraikan pada Gambar Situasi No. 2558/1984 tanggal 31 Desember 1984 atas nama Raden Ayuna, bahwa pada waktu itu tanah tersebut dalam keadaan kosong;  
Bahwa tanah kosong tersebut oleh Raden Ayuna dijual kepada Tergugat, yang kemudian pembangunan bangunan rumah tinggal dilakukan oleh Penggugat adalah atas ijin dari Tergugat;
02. Bahwa pada tahun 1985 bangunan yang sudah ada di atas tanah tersebut dilakukan perbaikan/renovasi juga atas persetujuan/ijin dari Tergugat;
03. Bahwa pada tahun 1991 bangunan yang sudah ada, dibongkar dan kemudian diadakan renovasi total dengan membangun bangunan permanent dalam dua tingkat, juga atas persetujuan dari Tergugat;
04. Bahwa pada tahun 1991 melalui Prona Tergugat mendapatkan Hak Milik No.1323/Tebet, diuraikan pada Gambar Situasi tanggal 13 April 1984 No.2558/1984 dengan seluas 652 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh dua meter persegi);
05. Bahwa pada tanggal 11 Desember 2006, Tergugat melaporkan Penggugat melalui Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta/Kepala Subdis Penyelesaian Sengketa Penghunian sesuai Surat Panggilan No. 2582/-1.796.8, tentang sengketa rumah yang terletak di Jalan Cucok Rowo Raya No. 16 RT.006/04 Blok L Persil 1, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bukti P-1 (terlampir);
06. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2006, untuk kedua kalinya Penggugat kembali mendapat Surat Panggilan No. 2866/-1.796.6 dari Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta/Kepala Subdis Penyelesaian Sengketa Penghunian atas pengaduan Tergugat, tentang sengketa rumah yang terletak di Jalan Cucok Rowo Raya No. 16 RT.006/04 Blok L Persil 1, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, bukti P-2 (terlampir);
07. Bahwa pada tanggal 12 Maret 2007, Penggugat menerima panggilan No. Pol S.Pgl./1807/III/2007Reskrim.Res.Jaksel dari Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan, sehubungan dengan Laporan Polisi No. Pol 249/K/II/2007/Res. Jaksel tanggal 11 Februari 2007, dalam perkara tindak pidana menguasai rumah tanpa hak, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-3 (terlampir);

Hal. 2 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010

#### 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)





08. Bahwa pada tanggal 23 Maret 2007, Penggugat menerima panggilan No. Pol S.Pgl./2059/III/2007Reskrim.Res.Jaksel dari Kepolisian Resor Metro Jakarta Selatan, sehubungan dengan Laporan Polisi No. Pol 294/K/II/2007/Res. Jaksel tanggal 11 Februari 2007, dalam perkara tindak pidana menguasai rumah tanpa hak, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-4 (terlampir);
09. Bahwa pada tanggal 23 April 2007 Penggugat mendapat Surat Undangan No.284/073.55 dari Kepala Suku Dinas TRANTIB dan LINMAS Kodya Jakarta Selatan, guna membahas permohonan Tergugat tentang penertiban atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 1323/Bukit Duri atas nama Ny.Ismiyatin Sukardjo, bukti P-5 (terlampir);
10. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2007 Penggugat mendapat Surat Undangan NO.820/-1.758.1 dari Wali kota madya Jakarta Selatan, guna membahas permohonan penertiban atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1323/Bukit Duri atas nama Tergugat, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-6 (terlampir);
11. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2007 Penggugat mendapat Surat Undangan Rapat No. 1155/-1.75 dari Walikotamadya Jakarta Selatan, guna membahas hal yang sama menyangkut penertiban bangunan milik Penggugat yang ada di atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, bukti P-7 (terlampir);
12. Bahwa pada tanggal 06 Agustus 2007 Penggugat mendapat Surat Undangan No. 456/-1.758.22 dari Walikotamadya Jakarta Selatan, guna membahas penertiban atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-8 (terlampir);
13. Bahwa pada tanggal 21 Nopember 2007 Penggugat mendapat Surat Undangan No. 1871/-1.758.1 dari Walikotamadya Jakarta Selatan, guna membahas penertiban atas sebidang tanah berikut bangunan di atasnya yang tertuang dalam Sertifikat Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-9 (terlampir);
14. Bahwa pada bulan Agustus 2007 Penggugat mendapatkan surat dari Walikotamadya Jakarta Selatan berupa Penaksiran Harga Bangunan Milik Drs.Tommy Wongkar yang terletak di Jalan Cucok Rowo Raya No. 16, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan, dengan rincian sebagai berikut:
  - Bangunan Lt.I permanen III 154 m<sup>2</sup> x Rp.1.263.000 = Rp.194.502.000,-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Bangunan Lt.2 permanen IV 131 m <sup>2</sup> x Rp. 691.200	= Rp. 90.547.200,-
• Teras Lt.I permanen 8,6 m <sup>2</sup> x Rp. 320.000	= Rp. 2.752.000,-
• Teras Lt.2 permanen 8,6 m <sup>2</sup> x Rp. 320.000	= Rp. 2.752.000,-
• Pondasi batu kali 7,5 Ml x Rp. 112.000	= Rp. 840.000,-
• Pager tembok 7,5 Ml x Rp. 223.000	= Rp. 1.672.500,-
• Halaman floor 42 m <sup>2</sup> x Rp. 30.000	= Rp. 1.260.000,-
• Listrik 1300 watt x Rp. 550	= Rp. 715.000,-
• Telepon 1 buah x Rp. 1.200.000	= Rp. 1.200.000,-
• Water Torn 1 buah x Rp. 950.000	= Rp. 950.000,-
• <u>Septitank 1 buah x Rp. 500.000</u>	<u>= Rp. 500.000,-</u>
<b>T o t a l</b>	<b>=Rp.297.690.000,-</b>

Hal mana sebagai ternyata dari bukti P-10 (terlampir);

15. Bahwa pada tanggal 21 Agustus 2007 Penggugat mendapat Surat Undangan No. 485/083.12 dari Kepala Suku Dinas TRANTIB dan LINMAS Kodya Jakarta Selatan, tentang masalah penertiban atas sebidang tanah berikut bangunan di atas Sertifikat Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-II (terlampir);
16. Bahwa pada tanggal 28 Mei 2007 Penggugat mendapat Surat Panggilan I No. Pol S.pgl./2757/V/2007/Reskrim.Jaksel dari Polres Jakarta Selatan, sehubungan dengan Laporan Polisi No. Pol. 1654/K/IV/2007/SPK Unit II tanggal 19 April 2007 atas nama Tommy Wongkar, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-12 (terlampir);
17. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2008 Penggugat mendapat Surat Panggilan I No. Pol S.pgl./821/II/2008/Reskrim.Jaksel dari Polres Jakarta Selatan, sehubungan dengan laporan sdr. Soengkono Hermawan sesuai Laporan Polisi No. Pol. 294/K/II/2007/Res.Jaksel tanggal 1 Februari 2007 oleh penyidik Iwan Kurniawan, S.IK., M.Si., atas perkara tindak pidana menguasai rumah tanpa hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Undang Undang No. 51 Prp tahun 1960, hal mana sebagai ternyata dari bukti P-13 (terlampir);
18. Bahwa pada tanggal 17 Maret 2008 Penggugat mendapat undangan dari Kepala Biro Hukum Propinsi DKI Jakarta dengan acara Rapat Lanjutan Masalah Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Cucok Rowo Raya No. 16 Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
19. Bahwa sesuai dengan ketentuan Hukum Agraria yang dimuat dalam Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Hal. 4 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010





Dasar Pokok Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya antara lain Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, telah dibedakan Hak Atas Tanah dan Hak Atas Bangunan dan atau Pohon-pohon/Tanaman yang ada di atas tanah tersebut;

Bahwa dalam Hukum Tanah Nasional menganut azas Hukum Adat, yaitu Azas Pemisahan Horizontal, yaitu bangunan dan tanaman bukan merupakan bagian dari tanah, maka hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Sehingga perbuatan hukum yang empunya tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang empunya tanah yang ada di atasnya, dengan demikian status kepemilikan Hak Atas Tanah dengan Hak Milik No. 1323/Bukit Duri yang diuraikan pada Gambar Situasi tanggal 13 April 1984 No. 2558/1984 seluas 652 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh dua meter persegi) adalah benar milik Tergugat tetapi bangunan rumah di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat;

20. Bahwa dengan demikian Tergugat tidak bisa sewenang-wenang melaporkan Penggugat pada Pemerintah Propinsi DKI Jakarta dan Kepolisian R.I. tentang sengketa bangunan di atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, karena bangunan di atas tanah tersebut adalah milik Penggugat;

21. Bahwa pada tanggal 02 Februari 2008 Tergugat telah memberi kuasa kepada Ismail Tuasikal, S.H., dkk, untuk menyelesaikan masalah tanah dan bangunan di atasnya, yang dikuasai oleh Penggugat dengan dalil "menguasai secara melawan hukum oleh Drs. Tommy Wongkar";

Sebagai tindak lanjut dari Surat Kuasa tersebut Ismail Tuasikal, S.H., bersama-sama ± 20 (dua puluh) orang menyerang rumah kediaman Penggugat dan mengusir paksa Penggugat dan keluarganya dari rumah tersebut, tetapi setelah Penggugat menghubungi Polisi, akhirnya mereka bubar dan berhenti berbuat keributan;

22. Bahwa dari uraian di atas sudah nyata Tergugat telah melakukan perbuatan sewenang-wenang dan melanggar hukum, khususnya melanggar pasal 1365 KUH Perdata, yang berakibat menimbulkan kerugian Penggugat bagi baik materiil maupun moriil;  
Kerugian materiil sebagai berikut :

1. Nilai bangunan sebagaimana yang ditaksir

oleh Dinas Tata Propinsi DKI Jakarta = Rp. 297.000.000,-

2. Memenuhi panggilan Dinas Perumahan





- Propinsi DKI Jakarta = Rp. 100.000.000,-
3. Memenuhi panggilan Rapa Kodya Jakarta Selatan = Rp. 100.000.000,-
4. Memenuhi panggilan Polisi Polres Jakarta Selatan = Rp. 200.000.000,-
5. Memenuhi panggilan Rapat pada Kantor Gubernur KDKI Jakarta = Rp. 200.000.000,-
- = Rp. 797.690.000,-
- Kerugian moriil sebagai berikut: = Rp. 10.000.000.000,-
- Total kerugian materiil dan moriil = Rp. 10.797.690.000,-
23. Bahwa untuk menjamin gugatan ini mohon diletakkan sita jaminan atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, yang diuraikan pada Gambar Situasi tanggal 13 April 1984 No. 2558/1984 dengan luas 652 m<sup>2</sup> (enam ratus lima puluh dua meter persegi);
24. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat, oleh karena mana Penggugat berhak untuk mohon putusan serta merta, meskipun para Tergugat mengajukan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya;
25. Bahwa menurut informasi, Tergugat telah menjual tanah Hak Milik No. 1323/ Bukit Duri kepada pihak lainnya (pihak ketiga), sedangkan bangunan di atas tanah tersebut bukan milik Tergugat, sehubungan dengan hal tersebut, mohon putusan ini juga ditujukan kepada pihak ketiga untuk mentaati putusan ini;
26. Bahwa gugatan ini ditujukan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, guna menjamin hak dan kepentingan Penggugat, yang memiliki bangunan rumah di atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, agar tidak diganggu gugat oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV selama proses perkara ini, sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap;
27. Bahwa untuk menjamin ditaatinya putusan ini oleh Tergugat, maka beralasan Penggugat memohon agar Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari lalai memenuhi isi putusan, yang dibayarkan secara tunai dan seketika setelah putusan mempunyai kekuatan pasti;





Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebagai berikut:
  - 4.1. Kerugian materiil sebesar Rp. 797.690.000,- (tujuh ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus sembilan puluh ribu rupiah),
  - 4.2. Kerugian moril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah);
5. Menyatakan sebagai hukum bahwa bangunan yang ada di atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri adalah milik Penggugat;
6. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat untuk menghentikan perbuatan intimidasi terhadap Penggugat yang berkaitan dengan sengketa bangunan yang ada di atas tanah Hak Milik / No. 1323/Bukit Duri tersebut segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang keterlambatan memenuhi isi putusan ini sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari lalai melaksanakannya;
8. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV untuk mentaati isi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan banding, kasasi dan perlawanan hukum lainnya;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

- i. Eksepsi Salah Alamat (Error In Persona).

Bahwa Surat Panggilan Sidang No. 89/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim dan turunan salinan gugatan Penggugat diantar Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan ke Kantor Pelayanan Pajak Pratama Tebet, dalam surat panggilan sidang tersebut Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Pajak cq Kepala Kantor Wilayah VI Jakarta Raya Khusus Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan dinyatakan sebagai Turut Tergugat II;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat adalah salah alamat (Error In Persona) karena dalam struktur organisasi Direktorat Jenderal Pajak tidak terdapat Kepala Kantor Wilayah VI Jakarta Raya Khusus Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan;

Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, jelaslah bahwa tidak ada hubungan hukum antara pihak Penggugat dengan Turut Tergugat II dalam perkara a quo;

Bahwa gugatan Penggugat yang melibatkan Kepala Kantor Wilayah VI Jakarta Raya Khusus Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat II adalah salah alamat (Error In Persona);

## ii. Eksepsi Vexations Litigation.

Bahwa gugatan Penggugat menjadikan Pemerintah Republik Indonesia cq Departemen Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Pajak cq Kepala Kantor Wilayah VI Jakarta Raya Khusus Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan sebagai Turut Tergugat II adalah mengada-ada karena sebagaimana disebutkan dalam gugatan Penggugat halaman 7 No. 26, yaitu :

"bahwa gugatan ini ditujukan kepada Turut Tergugat I, Turut Tergugat II Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, guna menjamin hak dan kepentingan Penggugat, yang memiliki bangunan rumah di atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri, agar tidak diganggu gugat oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV selama proses perkara ini, sampai ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap";

Bahwa sengketa yang terjadi antara pihak Penggugat dan Tergugat adalah sengketa tentang kepemilikan bangunan yang terletak di atas tanah Hak Milik No. 1323/Bukit Duri;

Bahwa Pemerintah Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Pajak cq Kepala Kantor Wilayah VI Jakarta Raya Khusus Kantor Pelayanan PBB Jakarta Selatan tidak mempunyai kepentingan terhadap kepemilikan bangunan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

### 01. Dalam Kompetensi Relatif.

a. Bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan kepada dan menjadikan Gubernur Propinsi DKI Jakarta sebagai Turut Tergugat III;

Hal. 8 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010

#### 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

- b. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III adalah mengenai tanah dan bangunan rumah tinggal yang terletak di Jalan Cucok Raya No. 16, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
  - c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 142 ayat (5) R.Bg diatur : Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu;
  - d. Bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi obyek gugatan terletak di wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
  - e. Bahwa berdasarkan hal tersebut jelaslah bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
02. Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas.
- a. Bahwa membaca dan mencermati gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III, gugatan Penggugat tidak menyebut dan menjelaskan perbuatan melawan hukum (PMH) mana yang dilakukan oleh Turut Tergugat III yang telah merugikan Penggugat;
  - b. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, jelaslah bahwa gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas, sehingga cukup beralasan untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
03. Gugatan Penggugat salah alamat (Error In Persona).
- a. Gugatan Penggugat juga tidak menjelaskan adanya hubungan hukum antara Turut Tergugat III dengan tanah maupun bangunan dalam perkara a quo;
  - b. Bahwa dengan demikian telah jelas bahwa gugatan Penggugat terhadap Turut Tergugat III sebagai pihak dalam perkara a quo adalah salah alamat (error in persona) sehingga gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, yaitu Putusan No. 89/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim tanggal 22 Oktober 2008 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

Hal. 9 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010

#### 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

- Menolak eksepsi Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

## DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara yang hingga kini sebesar Rp. 729.000,- (tujuh ratus dua puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan No. 369/Pdt/2009/PT.DKI tanggal 20 Oktober 2009;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Pembanding pada tanggal 4 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 12 Januari 2010 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 369/Pdt/2009/PT.DKI. Jo. No.89/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Januari 2010 ;

Bahwa setelah itu oleh Tergugat/Terbanding yang pada tanggal 10 Mei 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Penggugat/Pembanding tidak diajukan jawaban memori kasasi;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

### Keberatan Pertama:

- Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta dan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan hukum yang harus diturut, karena Ny. ISMIYATIN SUKARDJO dalam kualitasnya sebagai Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I telah ditinggalkan dalam proses perkara ini, karena Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tidak pernah hadir dalam persidangan meskipun telah dipanggil secara resmi sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut, karena Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tidak hadir ataupun tidak mengirimkan wakilnya dalam persidangan tersebut maka Majelis Hakim menetapkan Tergugat

Hal. 10 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I/Terbanding I/Termohon Kasasi I di tinggal dan melanjutkan persidangan tanpa hadirnya Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I tersebut;

- Bahwa pada persidangan tanggal 27 Agustus 2008, Kuasa Hukum Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I hadir dalam persidangan tanpa memberi jawaban dan duplik tetapi langsung mengajukan bukti-bukti dan saksi-saksi dalam persidangan tersebut, dengan demikian persidangan yang dilaksanakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur batal demi hukum;

## Keberatan Kedua:

- Bahwa Termohon Kasasi I/semula Tergugat I/Terbanding I tidak mengajukan jawaban dan replik, dengan demikian harus dianggap telah mengakui dengan sempurna semua posita gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi, oleh karena mana seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi;
- Berdasarkan alasan tersebut, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah salah menerapkan hukum yang harus diturut;

## Keberatan Ketiga

- Bahwa gugatan Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah tentang perbuatan melawan hukum dari Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I yang melakukan laporan kepada Kepolisian R.I., tentang sengketa bangunan milik Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi yang ada di atas tanah sertifikat hak milik no.1323/Bukit Duri, sedangkan bangunan milik Pemohon Kasasi/semula Penggugat/Pembanding tersebut telah berdiri sejak tahun 1974 atas persetujuan Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I;
- Bahwa Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta tidak mengadili hal tersebut dalam pertimbangan hukumnya, oleh karena mana Majelis Hakim telah salah menerapkan hukum yang harus diturut;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah

Agung berpendapat :

## mengenai keberatan-keberatan kesatu sampai dengan ketiga :

- Bahwa keberatan-keberatan kasasi dari Pemohon kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti (Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi) tidak salah menerapkan hukum;

Hal. 11 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010

### 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

- Bahwa, Penggugat tidak dapat membuktikan hak atas rumah (objek sengketa) tersebut, yang tanahnya sesuai Surat Hak Milik No. 1323 Bukit Duri atas nama Tergugat dan demikian pula rumah tersebut atas nama Tergugat sebagaimana dengan IMB tanggal 18 Nopember 1957;
- Bahwa, lagipula keberatan-keberatan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat di pertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenang nya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No.3 Tahun 2009 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan Judex Facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : Drs. TOMMY WONGKAR tersebut harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-undang No. 48 Tahun 2009, Undang-undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang-undang No.5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

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

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **Drs. TOMMY WONGKAR** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 12 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010

### 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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Jum'at** tanggal **14 Januari 2011** oleh **H. Dirwoto, SH.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Rehngena Purba, SH. MS.** dan **Prof. DR. Mieke Komar, SH. MCL.**, Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-hakim Anggota tersebut dan **Endah Detty Pertiwi, SH., MH.**, Panitera pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-hakim anggota,

ttd/

**Prof. Rehngena Purba, SH. MS.**

ttd/

**Prof. DR. Mieke Komar, SH. MCL.**

Ketua,

ttd/

**H. Dirwoto, SH.**

Biaya-biaya :

Panitera pengganti,

1. Materai..... : Rp. 6.000,-

ttd/

2. Redaksi..... : Rp. 5.000,-

**Endah Detty Pertiwi, SH., MH.**

3. Administrasi Kasasi..... : Rp. 489.000,-

Jumlah..... : Rp. 500.000,-

Untuk salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera  
Panitera Muda Perdata,

**SOEROSO ONO, SH.**  
**NI P. 040 044 809**

Hal. 13 dari 13 hal. Put. No. 2061 K/Pdt/2010