



PUTUSAN
Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

H. MUHAMMAD AMIN, jenis kelamin laki laki, beralamat di Jalan Bendungan Jago Nomor 20 Rt 016 Rw 001, Kelurahan Utan Panjang, Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Hj. Sheha A. Habib, S.H., M.H., Dita Octaviane, S.H., M.H., Dasar, S.H.** Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **Seha A. Habib & Associates** yang beralamat di Gedung Graha Mobil Kom. Jalan Raden Saleh Nomor 53 Jakarta Pusat 10330, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2016, selanjutnya disebut **Penggugat**;

L a w a n:

1. ENY WAHYUNI WIDAYATI, selaku pribadi yang dahulu beralamat di Cipinang Timur Rt 006 Rw 011, Kelurahan Cipinang, Jakarta Timur, sekarang berlatamat di Jalan Sodong Raya Nomor 2 Rt/Rw 06/11, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. JULIANA JOWONDO, selaku pribadi yang beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok G2/6 Rt 02 Rw 11, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Srengseng, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. PT INDOFICA HOUSING, suatu badan hukum yang didirikan serta tunduk dan patuh pada undang undang yang berlaku di Negara Republik Indonesia yang beralamat di Podomoro Sport Centre Complex Blok M-2 Nomor 7 Jalan Danau Sunter Selatan, Sunter Podomoro, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
4. BUDIANTO SUTJIPTO, selaku pribadi yang beralamat di Taman Kebon Jeruk Blok G2/6 Rt 02, Rw 11, Kelurahan Kembangan, Kecamatan Srengseng,



Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat I**;

5. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA UTARA, yang beralamat di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat II**;

6. LIEYONO, S.H., dalam jabatannya selaku Notaris yang beralamat di Taman Nyiur B1 N/11-D Sunter Agung, Tanjung Priok, Jakarta Utara 14350, selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat III**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca keseluruhan berkas dalam perkara ini;

Setelah membaca surat gugatan, jawaban, replik dan duplik dan mendengar kedua belah pihak yang berperkara dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 24 Agustus 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 24 Agustus 2016 dibawah register Nomor 398/Pdt.G/ 2016/ PN Jkt.Utr., telah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang pada pokoknya sebagai berikut:

KETENTUAN MENGENAI KOMPETENSI RELATIF

Ketentuan mengenai kompetensi relatif pengadilan mana yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara adalah berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat (1), (2) dan (3) *Herziene Indonesische Reglement (HIR)/Reglemen Indonesia Yang Diperbaharui (RIB.)* , yang bunyinya adalah :

(1) Gugatan perdata, yang pada tingkat pertama masuk kekuasaan pengadilan Negeri, harus dimasukkan dengan surat permintaan yang ditandatangani oleh penggugat atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di daerah hukum siapa tergugat bertempat diam atau jika tidak diketahui tempat diamnya, tempat tinggal sebetulnya.

(2) Jika tergugat lebih dari seorang, sedang mereka tidak tinggal di dalam itu dimajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal salah seorang dari tergugat itu, yang dipilih oleh penggugat. Jika tergugat-tergugat satu sama lain dalam perhubungan sebagai perutang utama dan penanggung, maka penggugatan itu dimasukkan kepada ketua



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengadilan negeri di tempat orang yang berutang utama dari salah seorang dari pada orang berutang utama itu, kecuali dalam hal yang ditentukan pada ayat 2 dari pasal 6 dari reglemen tentang aturan hakim dan mahkamah serta kebijaksanaan kehakiman (R.O.).

Sehingga mengingat bahwa dari keseluruhan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang diajukan oleh Penggugat berdomisili hukum di Jakarta Utara dan di Jakarta Timur akan tetapi mayoritas berdomisili di Jakarta Utara sehingga Penggugat memilih untuk mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, maka Sah dan Berlaku Gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Adapun latar belakang dan posisi hukum atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut :

A. TENTANG DUDUKNYA PERKARA

- 1) Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah Pengugat selaku pembeli atas sebidang tanah seluas 200 M2 yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw : 013/007, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara dan Tergugat selaku Penjual sebidang tanah tersebut diatas dengan bukti kepemilikan berupa Akta Notaris Pengikat Jual Beli Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982 antara Tergugat I dengan Djojo Sutardjo dibuat dihadapan Notaris Joenoes Enoeng Maogimon, SH.;
- 2) Bahwa karena kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I tersebut masih berupa Perjanjian Pengikat Jual Beli, atas kesepakatan kedua belah pihak maka transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan melalui mekanisme Cessie, yaitu Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 yang telah didaftarkan (*gewaarmerk*) dalam buku daftar yang dipergunakan untuk keperluan tersebut Notaris Poerkon Karim selaku pengganti dari Notaris Machmudah Rijanto, Notaris di Jakarta dengan Nomor 233/Pend/1991 tanggal 5 Desember 1991;
- 3) Bahwa didalam Cessie disebutkan Tergugat I melalui surat tersebut melimpahkan dan menyerahkan kepada Penggugat Segala Hak-hak dan kepentingan serta kewajiban yang ada dan yang timbul atau terlahir berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 218, tertanggal 28 Agustus 1982 yaitu berkenaan dengan sebidang tanah seluas lebih kurang 200 M2 (dua ratus meter persegi), yang merupakan sebagian dari sebidang tanah bekas Hak Milik Adat, Nomor C.11, persil Nomor 50 blok

Halaman 3 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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

CO.Ps terletak di dalam DKI Jakarta, wilayah Kota Jakarta Utara, dengan pengakuan dari Tergugat I bahwa Tergugat I telah menerima harga/ganti rugi dari Penggugat sejumlah uang sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) yang mana sejak Cessie tersebut ditandatangani maka Tergugat I menyatakan tidak mempunyai hak apapun atas tanah tersebut dan segala keuntungan atau kerugian atas tanah tersebut dan segala keuntungan atau kerugian yang didapat atau diderita menjadi hak dan resikonya Penggugat;

4) Bahwa transaksi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I juga dilengkapi dengan adanya kwitansi tanda terima uang senilai Rp 1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) yang ditandatangani oleh Tergugat secara langsung dan disaksikan oleh Hermawan Dananto dan Jenaan;

5) Bahwa sejak tanggal 5 Desember 1991 sampai dengan tahun 2013 karena keterbatasan biaya, Penggugat tidak melakukan pemanfaatan atas tanah tersebut akan tetapi dimulai pada awal tahun 2012, karena Penggugat telah memiliki rezeki untuk membangun sebuah rumah diatas tanah tersebut, maka Penggugat mulai melakukan pembangunan diatas tanah tersebut yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan meminta Surat Ketetapan Rencana Kota kepada Dinas Tata Ruang Pemprov DKI Jakarta;

6) Bahwa karena pembangunan sebuah rumah diatas tanah tersebut telah selesai dilakukan oleh Penggugat pada tahun 2013 Akan tetapi pada tanggal 01 April 2013 Penggugat mendapatkan surat peringatan dan undangan yang diberikan oleh Tergugat III yang mengatakan bahwa atas tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat II dan meminta kepada Penggugat untuk hadir pada pertemuan yang seharusnya dilakukan pada tanggal 04 April 2013 Di APL Office Tower Lantai 43, Jalan Letjend. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat;

7) Bahwa Penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik, dengan adanya surat peringatan sebagaimana disebutkan pada angka 5) diatas merasa bahwa hak-haknya yang dilindungi oleh Undang-undang telah dilanggar dan dicerderai oleh Para Tergugat yang mana setelah Penggugat telusuri, ditemukanlah bukti bahwa Tergugat I pada tanggal 17 Juni 1999 telah melakukan penjualan kembali yang dilakukan secara ilegal atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat I kepada Tergugat III yang atas tanah tersebut akhirnya dijual kepada Tergugat II;

8) Bahwa perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I melalui mekanisme Cessie telah memenuhi asas-asas perikatan yang

Halaman 4 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



berlaku berdasarkan ketentuan hukum perdata. Perikatan dalam hukum perdata di Indonesia yang salah satu bentuknya adalah perjanjian yang di dalam hukum yang berlaku di Indonesia bahwa perjanjian menganut beberapa asas yang antara lain adalah asas konsensualisme dan asas itikad baik, yang memiliki pengertian sebagai berikut:

a) Asas konsensualisme artinya bahwa suatu perikatan itu terjadi sejak saat tercapainya kata sepakat antara para pihak baik yang dilakukan secara lisan maupun tertulis. Berdasarkan pasal 1320 ayat

(1) KUH Perdata dinyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah kesepakatan kedua belah pihak;

b) Asas itikad baik yang diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata yang berbunyi "*perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*". Asas ini ada dua yaitu subyektif dan objektif. Subyektif adalah kejujuran pada diri seseorang atau niat baik yang bersih dari para pihak, sedangkan objektif adalah pelaksanaan perjanjian itu harus mematuhi peraturan yang berlaku serta norma-norma kepatutan dan kesusilaan;

c) Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya selaku penjual dengan itikad baik tersebut mengakibatkan hak-hak subyektif yang dimiliki oleh Penggugat telah dilanggar dan dicerai oleh Tergugat I terlebih saat ini Penggugat telah dilaporkan oleh Tergugat III melalui Turut Tergugat I di Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya dengan nomor laporan LP/1433/IV/2015/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 15 April 2015;

9) Bahwa atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata yaitu:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"

10) Bahwa Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya "Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer" mengatakan bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Kasasi Perkara antara Cohen dengan Lindenbaum yang dikeluarkan oleh *Hoge Raad* (Mahkamah Agung) Negeri Belanda yaitu **penafsiran terhadap Pasal 1401 BW Belanda yang sama ketentuannya dengan Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia yang mulai diberlakukan di Indonesia dengan asas konkordansi yakni asas yang memberlakukan setiap hukum di Negeri Belanda ke Negeri jajahannya, termasuk Indonesia.** Bahwa



Hoge Raad (Mahkamah Agung) Negeri Belanda menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya melanggar Undang-undang melainkan juga termasuk ke dalam pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap tindakan :

- a) Yang melanggar Hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

11) Bahwa berdasarkan surat peringatan yang dikeluarkan oleh Tergugat III diketahui bahwa diatas tanah milik Penggugat saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat II berdasarkan akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III yang jelas jelas telah dilakukan dengan melanggar hukum dan melanggar hak dari Penggugat maka demi hukum haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

12) Bahwa karena adanya permasalahan ini, sampai hari ini Penggugat tidak dapat menikmati manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut dan atas bangunan yang telah dibangun diatas tanah tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) yang merupakan Nilai Kerugian (1);

13) Bahwa karena setiap tahunnya nilai dasar pengenaan pajak atas tanah selalu mengalami kenaikan sehingga nilai jual dari tanah dan bangunan tersebut pun mengalami kenaikan dengan perhitungan sebagai berikut :

Luas tanah x Nilai Jual Pasaran = Nilai kerugian (2)

200 M2 x Rp14.000.000,00 = **Rp2.800.000.000,00 (Dua Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)**

Sehingga total dari kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

Nilai kerugian (1) + Nilai kerugian (2) = Nilai kerugian materiil

Rp3.000.000.000,00 + Rp2.800.000.000,00

= **Rp5.800.000.000,00 (Lima milyar delapan ratus juta rupiah);**

B. DASAR HUKUM

1. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah melakukan perikatan berdasarkan Cessie yang telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHP, bahwa:

- a) Sepakat : bahwa para pihak telah sepakat untuk melakukan perjanjian dengan ditandai telah ditandatangani Surat Pernyataan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991;

b) Cakap : bahwa para pihak adalah subyek hukum yang cakap dipandang oleh hukum karena merupakan Orang perorangan (*naturelijk persoon*) yang hak dan kewajibannya dilindungi oleh Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

c) Causa/hal tertentu : bahwa didalam Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 jelas menyebutkan adanya causa/hal tertentu yang diperjanjikan (objek perjanjian);

d) Causa yang halal : bahwa didalam Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 jelas menyebutkan adanya perjanjian terhadap hal yang halal dan adanya sisa pembayaran yang ditanda tangani oleh Tergugat I di dalam kwitansi tidak melanggar Undang-undang/peraturan yang berlaku; Sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPer maka terhadap Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 adalah Sah dan Berlaku Mengikat bagi Para Pihak;

3. Bahwa Para Tergugat juga telah melakukan Perbuatan yang Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*rechtsplicht*), yang mana suatu kewajiban hukum yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang baik hukum tertulis maupun tidak tertulis dan bertentangan dengan hak orang lain yang diberikan oleh Undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kehati-hatian sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;

4. Bahwa terhadap perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat, yaitu :

a) Melakukan Penjualan kembali secara ilegal yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat III dan Tergugat III kepada Tergugat II;

b) Melakukan somasi/surat peringatan atas penguasaan dan penggunaan tanah yang senyata-nyata milik dari Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III;

c) Menerbitkan sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 4219 diatas tanah milik Penggugat oleh Para Tergugat, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III;

Halaman 7 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d) Melakukan upaya pelaporan polisi terhadap Penggugat yang senyata-nyatanya adalah pemilik yang sah dan berhak terhadap tanah tersebut yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III melalui Turut Tergugat I.

Menimbulkan kerugian secara pasti yang diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil dan atas perbuatan-perbuatan tersebut telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Jo Pasal 1366 KUHPer sebagaimana disebutkan bahwa:

Pasal 1365 KUHPer:

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

Pasal 1366 KUHPer:

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan atas kelalaian atau kurang hati-hatinya".

5. Bahwa Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M dalam bukunya berjudul "Perbuatan Melawan Hukum : pendekatan kontemporer" pada halaman 73 mengatakan bahwa *"..... bahwa unsur-unsur pokok dari perbuatan melawan hukum versi Pasal 1365 KUHPerdata adalah sebagai berikut:*

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku (baik kesengajaan ataupun kelalaian);
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian"
- 6) Bahwa Dr. Munir Fuady, SH., MH., LL.M., dalam bukunya

"Perbuatan Melawan Hukum : Pendekatan Kontemporer" mengatakan bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Kasasi Perkara antara Cohen dengan Lindenbaum yang dikeluarkan oleh Hoge Raad (Mahkamah Agung) Negeri Belanda yaitu **penafsiran terhadap Pasal 1401 BW Belanda yang sama ketentuannya dengan Pasal 1365 KUHPerdata Indonesia yang mulai diberlakukan di Indonesia dengan asas konkordansi yakni asas yang memberlakukan setiap hukum di Negeri Belanda ke Negeri jajahannya, termasuk Indonesia. Bahwa Hoge Raad (Mahkamah Agung) Negeri Belanda menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Perbuatan Melawan Hukum bukan hanya melanggar Undang-undang melainkan juga**

Halaman 8 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



termasuk ke dalam pengertian Perbuatan Melawan Hukum adalah setiap tindakan:

- a) Yang melanggar Hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau
- b) Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau;
- c) Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen zorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aanzien van anders persoon of goed*).

6. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum diartikan tidak saja perbuatan yang melanggar aturan-aturan hukum tertulis, tetapi juga pelanggaran terhadap aturan yang tidak tertulis. Jadi perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hak-hak subyektif orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku maupun bertentangan dengan kesusilaan yang baik dan kepatutan yang ada dalam masyarakat;

7. Bahwa atas tindakan PMH yang telah dilakukan oleh Para Tergugat telah menyebabkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat baik itu secara materiil maupun immateriil, oleh karena itu Penggugat memiliki hak untuk meminta ganti rugi kepada Para Tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 1236 KUHP, yaitu:

"Si berutang adalah wajib memberikan ganti biaya, rugi dan bunga kepada berpiutang, apabila ia telah membawa dirinya dalam keadaan tak mampu untuk menyerahkan kebendaannya, atau telah tidak merawat sepatutnya guna menyelamatkannya"

8. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas Perbuatan Para Tergugat **tidak hanya dialami secara materiil** yaitu dengan total kerugian **immateriil** yang didasarkan pada keadaan yang dialami oleh Penggugat secara psikis (mental) yaitu mengalami stress yang berkepanjangan akibat kerugian yang diderita, selalu dihubungkan dengan perkara tindak pidana umum yang saat ini masih bergulir di Kepolisian, tidak bisa tidur, mengalami sakit, dan kegelisahan sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan kegiatan usaha dan sosialnya seperti biasa dan hal tersebut menyebabkan berkurangnya pendapatan yang seharusnya diterima oleh Penggugat;

9. Bahwa atas tindakan PMH yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan melihat adanya dugaan kuat Para Tergugat akan melakukan upaya-upaya untuk menghilangkan asset milik Penggugat oleh karenanya Penggugat mengharapkan adanya jaminan keamanan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bagi asset milik Penggugat hal ini diakomodir dalam ketentuan Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPer Jo. Pasal 227 HIR yang menyatakan:

Pasal 1131 KUHPer :

"segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan"

Pasal 1132 KUHPer :

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya dst"

Pasal 227 HIR :

"(1) Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berulang selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya."

Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon agar terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw : 013/007, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, diletakan sebagai Sita Jaminan ;

10. Bahwa atas tindakan PMH yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan melihat telah berlarut-larutnya permasalahan ini Penggugat mengharapkan adanya jaminan akan terlaksananya pembayaran atas ganti rugi oleh Para Tergugat sehingga sah and patut untuk terhadap Para Tergugat untuk dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp 10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah)** perhari jika Para Tergugat lalai untuk melaksanakan isi dari Putusan perkara *aquo*. Hal ini diakomodir dalam ketentuan Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa :

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

Halaman 10 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



11. Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan / Verzet, Banding atau Kasasi;

12. Bahwa menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, dan Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini.

C. DALAM PETITUM

Berdasarkan atas hal-hal yang telah kami sampaikan sebagaimana tersebut diatas, maka kami dengan ini mohon kiranya Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk menjatuhkan dalam putusannya adalah sebagai berikut:

- Menerima dan Mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dari Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Menyatakan Sah dan Berharga semua alat bukti yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara ini;
- Menyatakan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II berikut akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III beserta turunan dan tingkatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang ganti rugi materil atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan kepada Penggugat dengan nilai sebesar Rp5.800.000.000,00 (lima milyar delapan ratus juta rupiah);
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immateriil sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);
- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap aset Penggugat Sebidang tanah seluas 200 M2 yang merupakan sebagian dari sebidang tanah bekas Hak Milik Adat, Nomor C.11, persil Nomor 50 blok CO.Ps dengan alamat Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw : 013/007, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara;
- Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Para Turut Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi dari Putusan perkara ini sampai pemenuhan kewajiban Tergugat diselesaikan;
- Membebankan biaya perkara ini kepada Para Tergugat;
- Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun terhadapnya dilakukan upaya hukum banding, kasasi maupun Peninjauan Kembali (PK).

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara berpendapat lain dalam peradilan yang baik mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat telah datang kuasa hukumnya yang bernama Kuasanya Hj. Sheha A. Habib, S.H., M.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **Seha A. Habib & Associates** yang beralamat di Gedung Graha Mobil Kom. Jalan Raden Saleh Nomor 53 Jakarta Pusat 10330, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Agustus 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 24 Agustus 2016 dibawah Register Nomor 1277/SK/HK/2016/PN.Jkt.Utr., untuk Tergugat I hadir sendiri, untuk Tergugat II dan Turut Tergugat I hadir Kuasanya bernama Herman, S.H., Romdani Tri Kuntadi, S.H., Deny Cristian, S.H. Advokat pada Kantor Hukum Stefanus & Rekan berkantor di Arjuna Niaga Jalan Arjuna Utara Nomor 1-E Jakarta Barat 11510 berdasarkan surat kuasa khusus masing masing tanggal 16 September 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 1437/SK/HK/2016/PN.Jkt.Utr, tanggal 20 September 2016 dan Nomor 1438/SK/HK/2016/PN.Jkt.Utr, tanggal 20 September 2016, untuk Tergugat III hadir kuasa hukumnya bernama Ibnu Akhyat, S.H., Aryanto Harun, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum baik secara bersama sama maupun sendiri sediri dari Law Firm Muliadi, Rivano, Yuliana & Partners beralamat di Agung Podomoro Land Tower, Lantai 38 Suite T3 Jalan Let.Jend. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat 11470, surat Kuasa Khusus tanggal 2 Nopember 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 1749/SK/HK/2016/PN.Jkt.Utr, tanggal 15 Nopember 2016, untuk Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil dengan sah dan patut sebagaimana risalah panggilan masing masing tanggal 5 September 2016 dan tanggal 3 Nopember 2016, untuk Turut Tergugat III hadir kuasanya Parijo, S.H., Advokat dan Pengacara yang tergabung pada kantor Imam Sjahputra & Partners Sudirman Plaza Office Tower, Marein Plaza 12th Floor Jalan Jend. Sudirman Kav. 76-78

Halaman 12 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr.

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

Jakarta 12910, tanggal 2 Nopember 2016, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 1749/SK/ HK/2016/PN.Jkt.Utr, tanggal 15 Nopember 2016;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **Didik Wuryanto, S.H., M.Hum.** Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Oktober 2015, upaya perdamaian tersebut telah gagal;

Menimbang, bahwa oleh karena usaha perdamaian gagal, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat dan atas gugatannya, Penggugat mengajukan perbaikan gugatan yang pertama tanggal 11 Oktober 2016, sebagai berikut:

- Bahwa pada gugatan halaman 1, perubahan untuk alamat Tergugat I dahulu beralamat di Cipinang Timur Rt 006 Rw 011, Kelurahan Cipinang, Jakarta Timur, sekarang beralamat di Jalan Sodong Raya Nomor 2 Rt/Rw 06/11, Kelurahan Cipinang, Kecamatan Pulogadung, Jakarta Timur;

Perubahan gugatan kedua tanggal 20 Desember 2016, sebagai berikut:

- a. Bahwa pada gugatan point 1 halaman 3, mengenai alamat dan batas batas tanah semula:

“..... di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw : 013/007, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara.....”

Menjadi:

“..... di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw : 013/007, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan batas batas:

- Utara : Tanah Kosong;
- Barat : Tanah Kosong;
- Timur : Rumah Bapak Santo;
- Selatan : Jalan Danau Indah;

- b. Bahwa pada gugatan halaman 12, terdapat kesalahan penulisan / redaksional, yaitu:

- “Menyatakan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat I yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II berikut akta yang dibuat oleh Turut

Halaman 13 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.



Tergugat III beserta turunan dan tingkatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menjadi:

- "Menyatakan penerbitan sertifikat hak milik atas nama Tergugat II yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat II berikut akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III beserta turunan dan tingkatannya adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa Tergugat I menolak/membantah/menyangkal dengan tegas seluruh dalil dalil alasan dan hal hal yang dikemukakan oleh Penggugat didalam gugatannya, terkecuali terhadap hal hal yang secara tegas diakui kebenarannya.

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT (PENGADILAN NEGERI
JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG, MEMERIKSA, MENGADILI
DAN MEMUTUS PERKARA A QUO)**

1. Didalam posita maupun petitumnya jelas Penggugat menuntut agar penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara a quo adalah perbuatan melawan hukum;

Bahwa dengan demikian jelas masalah keabsahan penerbitan sertifikat tanah adalah merupakan wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, oleh karena itu Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo.

GUGATAN PENGGUGAT TETAP KURANG PIHAK

2. Bahwa didalam gugatannya poin 7 Penggugat mendalilkan Setelah Penggugat telusuri, ditemukanlah bukti bahwa Tergugat I pada tanggal 17 Juni 1999 telah melakukan penjualan kembali yang dilakukan secara illegal atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat I kepada Tergugat III yang atas tanah tersebut akhirnya dijual kepada Tergugat II;

Bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, dan semata-mata hanya merupakan dalil rekaan (imajinasi) Penggugat karena Tergugat I sama sekali tidak pernah mengenal dan tidak pernah bertemu Tergugat III apalagi melakukan



transaksi jual beli tanah sebagaimana dimaksudkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut, oleh sebab itu jika Penggugat tetap beranggapan demikian yaitu Tergugat I melakukan jual beli tanah sengketa *a quo* dengan Tergugat III yang akhirnya di jual kepada Tergugat II, maka secara hukum Penggugat harus menarik Notaris/PPAT sebagai pihak yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III dan antara Tergugat III dengan Tergugat II; Satu-satunya **Notaris BUKAN PPAT** yang ditarik oleh Penggugat sebagai Turut Tergugat III adalah Notaris Lieyono, S.H. itupun sama sekali tidak diuraikan dan dijelaskan perannya sebagai apa dalam perkara *a quo*, apakah ditarik oleh Penggugat dalam kapasitasnya sebagai yang membuat akta jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat III ataukah yang membuat akta jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat II ?!

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR

(OBSCUUR LIBEL)

3. Bahwa didalam petitumnya Penggugat menuntut agar penerbitan sertifikat atas tanah dalam perkara *a quo* dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menyebut nomor sertifikat maupun status haknya apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atau Sertifikat Hak Milik (SHM), atau hak atas tanah lainnya, dengan demikian jelas gugatan Penggugat kabur;

4. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka Tergugat I mohon agar **Majelis Hakim Yang Mulia Yang Mengadili Perkara Ini Untuk Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).**

B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah disampaikan dalam Eksepsi diatas secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Tergugat I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan dan Replik yang diajukan oleh Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa benar pada tahun 1980 an Tergugat I pernah memiliki tanah seluas kurang lebih 200 M2 (dua ratus meter persegi) sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya.



Pada saat itu masih berupa rawa-rawa dan Tergugat I sempat menimbun dengan tanah;

Bahwa pada sekitar tahun 1990 an Tergugat I memang bermaksud akan menjual tanah tersebut, oleh karena saudara ipar Tergugat I yang bernama Hermawan Dananto (almarhum) ada minat untuk membeli, maka surat-surat atas tanah tersebut Tergugat I serahkan kepada kakak ipar Tergugat I yang bernama Hermawan Dananto (almarhum) melalui suami Tergugat I (almarhum);

3. Bahwa kemudian kakak ipar Tergugat I yang bernama Hermawan Dananto (almarhum) tersebut mempertemukan kepada Tergugat I seorang calon pembeli yang Tergugat I duga adalah Penggugat;

Bahwa pada waktu itu calon pembeli yang Tergugat I duga adalah Penggugat mengatakan tanah tersebut akan dipergunakan untuk sarana sosial yaitu akan dipergunakan untuk sarana olah raga. Kontan saja Tergugat I mengatakan dari pada untuk sarana olah raga akan lebih baik apabila dipergunakan untuk pembangunan Mushala atau Masjid;

4. Bahwa dalam proses selanjutnya Tergugat I tidak pernah lagi mengetahui perihal rencana penggunaan tanah tersebut apakah benar untuk sarana olah raga atau untuk pembangunan Mushala atau Masjid karena semuanya diurus oleh almarhum suami Tergugat I dan kakak ipar Tergugat I yang bernama Hermawan Dananto (almarhum) tersebut; Satu hal yang Tergugat I ingat dan dengar hanya masalah ganti rugi tanah tersebut Penggugat memberikan uang sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) sama dengan nilai/harga pada waktu Tergugat I membeli tanah tersebut (yang sudah Tergugat I miliki selama kurang lebih 10 tahun);

Dan atas pembayaran uang sebesar Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) oleh Penggugat tersebut Tergugat sama sekali tidak pernah menerimanya dari Penggugat apakah benar Penggugat telah membayar dan memberikannya kepada almarhum suami Tergugat I atau kepada kakak ipar Tergugat I yang bernama Hermawan Dananto (almarhum) tersebut karena segala urusan terkait masalah tanah tersebut Tergugat I kepada kakak ipar Tergugat I yang bernama Hermawan Dananto (almarhum) melalui suami Tergugat I (almarhum).

5. Bahwa kemudian apakah benar telah terjadi peralihan hak atas tanah tersebut dari Tergugat I kepada Penggugat, nyatanya Tergugat I



tidak pernah menghadap Notaris/PPAT manapun dan tidak pernah menandatangani akta jual belinya.

6. Bahwa sejak itu dan selanjutnya Tergugat I tidak pernah mengetahui lagi masalah tanah tersebut, dan sejak saat itu pula Tergugat I tidak lagi menganggap sebagai pemilik atas tanah tersebut;

7. Bahwa oleh karena itu sangat tidak benar dan merupakan fitnah yang sangat keji dalil Penggugat poin 7 yang menyatakan pada tanggal 17 Juni 1999 Tergugat I menjual kembali tanah tersebut kepada Tergugat III. Oleh sebab itu Tergugat I akan mempertahankan hak hak Tergugat I terhadap pihak manapun sesuai dengan peraturan perundang undangan yang berlaku dan mencadangkan hak Tergugat untuk melakukan upaya hukum baik secara pidana maupun perdata;

8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat I uraikan tersebut diatas tidak benar jika dikatakan Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka dengan demikian:

- Tuntutan untuk membayar ganti kerugian baik materiil maupun immaterial;
- Tuntutan uang paksa (*dwangsom*);
- Dan putusan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*).

Sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat tersebut, **haruslah ditolak dan dikesampingkan.**

II. DALAM REKONVENSI:

Bahwa Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan pada bagian Konvensi secara mutatis mutandis dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Reconvensi.

1. Bahwa seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi tersebut telah diajukan tanpa disertai bukti-bukti yang kuat, dan bahkan tanpa dasar telah menuduh dan memfitnah Tergugat I Konvensi/Penggugat Reconvensi menjual lagi tanah sengketa a quo kepada Tergugat III Konvensi;
2. Bahwa tuduhan Penggugat Konvensi/Tergugat Reconvensi dalam Gugatan Konvensinya tersebut jelas-jelas merupakan suatu bentuk perbuatan yang melawan hukum dan telah merugikan Penggugat Reconvensi;
3. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Reconvensi tersebut, Penggugat Reconvensi mengalami



kerugian, baik kerugian Materiil maupun kerugian Immateriil dengan perincian sebagai berikut:

- 3.1. Kerugian Materiil berupa biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam rangka melayani dan menghadapi perkara ini dan hilangnya kesempatan mendapatkan penghasilan harian karena mata pencaharian Penggugat Rekonvensi membuka usaha salon kecantikan yang mengandalkan penghasilan harian, hingga perkara ini selesai dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah); Oleh karena itu Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar ganti kerugian materiil uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan, tunai, sekaligus dan seketika dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) hari terhitung sejak putusan dalam gugatan Rekonvensi ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 3.2. Kerugian Immateriil yang jumlahnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun mengingat kedudukan dan reputasi serta nama baik Penggugat Rekonvensi, dan karena adanya gugatan Konvensi ini mengakibatkan Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengalami trauma dan tekanan psikis, oleh karena itu Penggugat Rekonvensi menganggap layak dan pantas apabila Penggugat Rekonvensi menuntut Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah). Oleh karena itu mohon agar Tergugat Rekonvensi dihukum dan diperintahkan untuk membayar kerugian Immateriil tersebut kepada Penggugat Rekonvensi uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (lima milyar rupiah); Dan uang kerugian Immateriil tersebut harus dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan, tunai, sekaligus dan seketika selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak putusan dalam gugatan Rekonvensi ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
4. Bahwa untuk menjamin pembayaran ganti rugi baik Materiil maupun Immateriil sebagaimana tersebut dalam poin 3 (3.1 dan 3.2) diatas, Penggugat Rekonvensi mohon agar tanah dan bangunan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Bendungan Jago Nomor 20 Rt. 016/Rw. 001, Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat diletakkan dibawah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*), dan mohon pula agar Sita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga;

5. Bahwa Gugat Balik (Gugatan Rekonvensi) dari Penggugat Rekonvensi eksepsional serta diajukan berdasarkan bukti-bukti yang otentik, oleh dan karenanya mohon agar putusan dalam Gugat Balik (Gugatan Rekonvensi) ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari Tergugat Rekonvensi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kehadiran yang termormat Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* kiranya berkenan menjatuhkan putusan yang adil berdasarkan hukum sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

A. DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA:

- **Menolak** gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah). kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan, tunai, sekaligus dan seketika selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak putusan dalam gugatan Rekonvensi ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Immateriil uang sebesar Rp5.000.000.000,00 (*lima milyar rupiah*) kepada Penggugat Rekonvensi secara kontan, tunai,

Halaman 19 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



sekaligus dan seketika selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) hari terhitung sejak putusan dalam gugatan Rekonvensi ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

5. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah dan bangunan milik Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Bendungan Jago Nomor 20 Rt. 016/Rw. 001, Kelurahan Utan Panjang, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

6. Menyatakan Gugat Balik (Gugatan Rekonvensi) ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari Tergugat Rekonvensi (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).

III. DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

1. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

2. Apabila Pengadilan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

I. DALAM EKSEPSI:

- Gugatan Penggugat Kabur / Obscuur Libel:

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara aquo selalu berubah ubah tidak konsisten baik dalam posita dan petitum, sehingga Penggugat seperti mengalami kebingungan dalam menyusun dalil-dalilnya. Bahkan poin poin petitum gugatan juga diubah, yang mana hal tersebut bertentangan dengan Pasal 127 RV, yang mana ditentukan bahwa perubahan gugatan sepanjang pemeriksaan diperbolehkan asal tidak mengubah dan menambah petitum, bahwa dengan perubahan petitum tersebut sangat merugikan kepentingan Tergugat dalam pembelaan kepentingannya, karenanya gugatan Penggugat menjadi kabur dan secara hukum patut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

- Gugatan Penggugat Kurang Pihak:

Bahwa dalam poin Nomor 2 gugatan Penggugat diuraikan antara Penggugat dan Tergugat I membuat perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di hadapan Notaris Poerkon Karim dengan Nomor 233/Pend/1991 tanggal 5 Desember 1991, namun Notaris tersebut tidak dijadikan sebagai Pihak Tergugat dalam perkara aquo, karenanya gugatan Penggugat menjadi kurang pihak dan oleh karena gugatan Penggugat mendalilkan surat Girik,



maka instansi pemerintah yang mengetahui permasalahan tanah tersebut adalah Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan setempat, namun kedua instansi tersebut tidak dijadikan pihak Tergugat dalam perkara aquo, karenanya gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (niet ontvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat menolak keras dalil Penggugat, kecuali yang kebenarannya telah diakui sendiri oleh Tergugat II dan Turut Tergugat I;

2. Terhadap dalil Gugatan Penggugat poin Nomor 1 sampai dengan Nomor 5.

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dan keras dalil dalil yang diuraikan Penggugat tersebut, permasalahan jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah masalah internal diantara mereka dan tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat II dan Turut Tergugat I;

Bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah tidak sah dan cacat hukum, karena dilakukan dengan cara cessie (pengalihan hutang), hal tersebut bertentangan asas jual beli tanah yang ada di Indonesia yang menganut asas Terang dan Tunai;

Berdasarkan Pasal 55 Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA), jual beli tanah di Indonesia harus dilakukan secara terang dan tunai. Oleh karenanya jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan melalui cessie (pengalihan hutang) adalah tidak sah dan cacat hukum;

Bahwa selain itu pada tahun 1991, Tergugat I memiliki hubungan perkawinan/mempunyai seorang suami dan dalam pengikatan jual beli tersebut tidak ada persetujuan atau tanda tangan pihak suami dari Tergugat I, yang mana tentunya sebagai harta bersama, tentunya dalam jual beli tanah harus ditandatangani suami istri, karenanya jual beli tanah tersebut tidak sah dan cacat hukum;

Bahwa pengikatan jual beli berbeda dengan akta jual beli, sedangkan antara Penggugat dan Tergugat I baru melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli dan belum ada pelepasan hak terhadap tanah objek sengketa, karenanya terlihat jelas rekayasa yang dilakukan Penggugat yang mengaku ngaku berhak atas tanah objek sengketa;

Bahwa perjanjian pengikatan jual beli tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah seluas kurang lebih 200 M2 yang merupakan tanah bekas Hak milik adat Nomor C11, persil Nomor 50 blok



Co.Ps, sedangkan lokasi tanah objek sengketa adalah berada di tanah milik adat Nomor C.991/sunter, persil nomor 22 blok SII tertulis atas nama **Trihatma Kusuma Haliman QQ PT. Indofica Housing** dan pada tanggal 13 Oktober 2003 telah diterbitkan sertifikat hak guna bangunan Nomor 4219 seluas 760 M2, tercatat atas nama **Juliana Juwondo** oleh kantor Pertanahan Jakarta Utara. Karenanya berdasarkan hal tersebut tanah yang dimaksud oleh Penggugat berbeda lokasi objeknya dengan tanah objek sengketa yang dimiliki oleh Tergugat II, terdapat perbedaan dalam girik dan persilnya. Karenanya gugatan Penggugat adalah rekayasa dan tidak berdasar;

Bahwa girik bukan merupakan bukti kepemilikan tanah, tetapi hanya penunjuk pembayaran pajak saja, sama halnya dengan pembayaran pajak bumi dan bangunan.

3. Terhadap Gugatan Penggugat poin Nomor 6 dan Nomor 7

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan Nomor 6 dan Nomor 7, karena Penggugat tidak hadir memenuhi undangan Tergugat II, yang mana tindakan Penggugat yang telah membangun rumah di lokasi tanah objek sengketa milik Tergugat II dan Turut Tergugat I secara tanpa hak dan tanpa ijin pihak Tergugat II dan Turut Tergugat I adalah tindakan melawan hukum;

Bahwa dinas P2B Provinsi DKI Jakarta Cq Suku Dinas P2B Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 08 Juli 2013 telah menerbitkan Surat Perintah Bongkar Nomor 1079/076.98/SPB/U/XII/2013, sehubungan dengan pembangunan rumah tinggal permanen tanpa ijin mendirikan bangunan, namun ternyata hingga saat ini Penggugat tidak mengindahkan surat tersebut.

4. Terhadap dalil Gugatan Penggugat poin Nomor 8

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan poin Nomor 8, karena mekanisme pembayaran jual beli tanah antara Penggugat dengan Tergugat I melalui cessie (pengalihan hutang) bertentangan dengan asas jual beli tanah berdasarkan Pasal 5 UUPA yang menganut asas terang dan tunai, karenanya jual beli tanah tersebut tidak sah dan cacat hukum.

5. Terhadap dalil Gugatan Penggugat poin Nomor 9

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan poin Nomor 9, karena Penggugat adalah pembeli yang ceroboh, sehingga tidak patut dilindungi oleh hukum dan terhadap tindakan



melawan hukum Penggugat yang membangun rumah tinggal permanen di lokasi milik Tergugat II dan Turut Tergugat I, maka Penggugat telah dilaporkan oleh Turut Tergugat I dengan Nomor laporan: LP/1433/IV/2015/PMJ/Ditreskrimum, tanggal 15 April 2015 dan terhadap laporan polisi tersebut, Penggugat telah ditetapkan sebagai Tersangka oleh Polda Metro Jaya;

Bahwa terhadap bangunan rumah tersebut juga telah digaris Polisi (police line) oleh tim penyidik Polda Metro Jaya demi kepentingan penyidikan.

6. Terhadap dalil Gugatan Penggugat poin Nomor 10, Nomor 11 dan Nomor 12

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan poin Nomor 10, Nomor 11 dan Nomor 12, karena justru Penggugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Tergugat II dan Turut Tergugat I, tindakan Penggugat yang secara tanpa hak dan tanpa seijin Tergugat II dan Turut Tergugat I membangun rumah tinggal permanen di lokasi tanah milik Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan pembangunan rumah tersebut juga tanpa dilengkapi oleh IMB dari instansi terkait dan sudah dikeluarkan surat perintah bongkar.

7. Terhadap dalil Gugatan Penggugat poin Nomor 13 dan Nomor 14

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan poin Nomor 13 dan Nomor 14, karena tidak ada kerugian materiil yang dialami oleh penggugat, justru Tergugat II dan Turut Tergugat I yang dirugikan oleh tindakan Penggugat yang membangun rumah tinggal permanen di lokasi tanah milik Tergugat II secara tanpa hak dan melawan hukum, sehingga pada saat ini lokasi tanah tersebut menjadi tidak dapat ditempati dan dimanfaatkan secara ekonomi oleh Tergugat II.

8. Terhadap dasar hukum, kerugian immaterial, sita jaminan dan uang paksa

Bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I menolak dengan tegas dalil gugatan tersebut, karena gugatan yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan penuh rekayasa dan sudah sepatutnya ditolak oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo;

Berdasarkan Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997, disebutkan dalam hal diatas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara



sah atas nama atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut, maka apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan, maka pihak lain yang merasa memiliki tanah tersebut tidak dapat mengajukan gugatan karena lewat waktu (daluarsa).

DALAM REKONPENSII

1. Bahwa dalil dalil yang diuraikan dalam jawaban konpensi termasuk dan merukan satu kesatuan dalam dalil dalil rekonpensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi II (dahulu Tergugat Konpensi II) adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah, seluas 760M2, sertifikat hak guna bangunan Nomor 4219, tercatat atas nama Juliana Juwondo (Penggugat Rekonpensi II/dahulu Tergugat Konpensi II) surat ukur Nomor 09137/2003, tanggal 22 April 2003, terletak di Jl. Danau Indah Barat II, Blok A-I, Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
3. Bahwa tanah milik Penggugat Rekonpensi II diperoleh/dibeli dari PT. Indofica Housing/Tergugat Rekonpensi III (dahulu Tergugat Konpensi III) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 438, tanggal 26 Agustus 1993 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Misahardi Wilamarta, S.H, di Jakarta Jo Akta Pelepasan Haka tau Tanah Nomor 05, tanggal 05 April 2002 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Lieyono, S.H, di Jakarta;
4. Bahwa sejak awal membeli tanah tersebut pada tahun 1993 sampai dengan pada saat ini, Penggugat Rekonpensi II telah menguasai dan telah membayar pajak pajak terhadap tanah tersebut;
5. Bahwa lokasi tanah milik Penggugat Rekonpensi II seluas 760M2 tersebut berada dalam kompleks perumahan Sunter, bukan di wilayah rumah warga setempat;
6. Bahwa secara melawan hukum dan tanpa hak serta ijin dari pihak instansi instansi yang berwenang, ternyata diketahui Tergugat Rekonpensi (dahulu Penggugat Konpensi) pada tahun 2012 telah mendirikan 1 unit bangunan rumah tinggal 2 lantai, berukuran 9,30M x 18,20 M2 diatas sebagian tanah milik Penggugat Rekonpensi II tersebut;
7. Bahwa dinas P2B Provinsi DKI Jakarta Cq Sudin P2B Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 08 Juli 2003 telah menerbitkan surat perintah bongkar Nomor 1079/097.98/SPB/U/XII/2013, sehubungan dengan pembangunan rumah tinggal permanen tanpa ijin mendirikan bangunan (IMB) namun ternyata hingga saat ini Tergugat Rekonpensi tidak mengindahkan surat perintah bongkar tersebut;



8. Bahwa Penggugat Rekonpensi II melalui kuasa hukum dari Kantor Pengacara Stefanus dan Rekan telah beberapa kali membuat dan mengajukan somasi/tegoran terhadap Tergugat Rekonpensi I (dahulu Penggugat Konpensi) agar membongkar bangunan rumah permanen 2 (dua) lantai tersebut yang dibangun diatas sebagian tanah milik Penggugat Rekonpensi tersebut, namun Tergugat Rekonpensi I (dahulu Penggugat Konpensi) tetap tidak mengindahkannya dan selalu menghindar, sehingga Penggugat Rekonpensi II merasa sangat dirugikan karena tidak dapat memanfaatkan secara ekonomi terhadap tanah tersebut;

9. Bahwa atas tindakan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonpensi tersebut, Penggugat Rekonpensi II telah melaporkan Tergugat Rekonpensi dengan nomor laporan: LP/1433/IV/2015/PMJ/Ditreskrim, tanggal 15 April 2015 dan terhadap laporan polisi tersebut, Tergugat Rekonpensi I telah ditetapkan sebagai tersangka oleh tim penyidik Polda Metro Jaya dan terhadap bangunan rumah tersebut juga telah digaris polisi (Police Line) untuk kepentingan penyidikan;

10. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonpensi I (dahulu Penggugat Konpensi) sejak tahun 2012 telah secara tanpa hak dan melawan hukum membangun 1 unit bangunan rumah tinggal 2 lantai ukuran $\pm 9,30\text{M} \times 18,20 \text{ M}^2$ diatas sebagian tanah milik Penggugat Rekonpensi II, maka Penggugat Rekonpensi II mengalami kerugian materiil tidak dapat menyewakan tanah tersebut kepada pihak lain, yang apabila disewakan adalah sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pertahun;

11. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat Rekonpensi II atas Perbuatan Tergugat Rekonpensi I (dahulu Penggugat Konpensi) tidak hanya dialami secara materiil, namun juga mengalami kerugian immaterial yang mengalami stress berkepanjangan, tidak dapat mengurus bisnis/kegiatan usaha, sehingga menyebabkan kurangnya pendapatan, yang tidak dapat dinilai dengan uang, namun apabila dinilai dengan uang adalah sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah);

12. Bahwa atas tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi I (dahulu Penggugat Konpensi) dan melihat Tergugat Rekonpensi I tidak mau mengosongkan tanah objek sengketa sehingga sah dan patut untuk terhadap Tergugat Rekonpensi I dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh



juta rupiah) sehari jika Tergugat Rekonsensi lalai untuk melaksanakan isi dari putusan perkara aquo;

13. Bahwa gugatan Penggugat Rekonsensi II didasarkan bukti-bukti yang kuat dan otentik, karenanya mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain, verzet, banding, kasasi dan lain lain (*uitvoerbaar bij vooraad*).

PERMOHONAN:

Berdasarkan hal-hal tersebut, mohon kepada Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutus sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi II (dahulu Tergugat Konpensi II/Juliana Juwondo) untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonsensi I (dahulu Penggugat Konpensi/ H.Muhammad Amin) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perbuatan Tergugat Rekonsensi I (dahulu Penggugat Konpensi/ H.Muhammad Amin) telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonsensi II (dahulu Tergugat Konpensi II/Juliana Juwondo);
4. Menghukum Tergugat Rekonsensi I (dahulu Penggugat Konpensi/ H.Muhammad Amin) dan/atau siapa saja yang diberikan hak untuk itu, untuk mengosongkan tanah objek sengketa tersebut, dalam keadaan kosong seperti semula, tidak dihuni oleh siapapun dan dalam pemeliharaan yang baik dan menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi II (dahulu Tergugat Konpensi II/Juliana Juwondo) selambat lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;
5. Menghukum Tergugat Rekonsensi I (dahulu Penggugat Konpensi/ H.Muhammad Amin) untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat Rekonsensi II (dahulu Tergugat Konpensi II/Juliana Juwondo) sebesar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) pertahun, sebagai pengganti uang sewa, terhitung sejak tahun 2012 sampai dengan Tergugat Rekonsensi I melaksanakan isi putusan ini, yang harus dibayar secara penuh dan seketika selambat lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan ini diucapkan;

6. Menghukum Tergugat Rekonsensi I (dahulu Penggugat Kompensi/H.Muhammad Amin) untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari kepada Penggugat Rekonsensi II (dahulu Tergugat Kompensi II/Juliana Juwondo), apabila Tergugat Rekonsensi I tidak mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa kepada Penggugat Rekonsensi II, terhitung sejak putusan ini diucapkan sampai dengan Tergugat Rekonsensi I melaksanakan isi putusan ini;

7. Menghukum Tergugat Rekonsensi I (dahulu Penggugat Kompensi/H.Muhammad Amin) untuk membayar ganti rugi immaterial kepada Penggugat Rekonsensi II (dahulu Tergugat Kompensi II/Juliana Juwondo) sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) yang harus dibayar secara penuh dan seketika kepada Penggugat Rekonsensi II setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada upaya hukum lain, verzet, banding, kasasi, dan lain lain (*Uitvoerbaar bij Voeraad*);

9. Menghukum Tergugat Rekonsensi I dahulu Penggugat Kompensi/H.Muhammad Amin) untuk membayar biaya perkara.

SUBSIDER:

Ex aequo et bono, apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil dalam surat gugatannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. bahwa jawaban Tergugat III dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara;
3. Bahwa jawaban Tergugat III harus dianggap merupakan satu kesatuan dan tidak terpisahkan satu sama lain;

Adapun jawaban Tergugat III adalah sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI



• PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS DAN TIDAK MEMPUNYAI KAPASITAS UNTUK MENGGUGAT.

1. Bahwa Penggugat tidak berkualitas dan tidak mempunyai kapasitas untuk menggugat, dan Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat pada gugatannya yang intinya mendalilkan Penggugat sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 200 m² yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kaveling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw 013/007, Sunter Jaya Tanjung Priok Jakarta Utara berdasarkan surat pernyataan Penyerahan Hak Hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 dengan melalui mekanisme Cessie, dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Tanah Kosong;
- Sebelah Selatan : Jalan Danau Indah;
- Sebelah Timur : Rumah Bapak Santo;
- Sebelah Barat : Tanah Kosong;

2. Bahwa objek tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah Girik Nomor C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps merupakan objek yang tidak ada kaitan, hubungan hukumnya dengan tanah milik Tergugat III yaitu Girik C.991 persil 22 S.II seluas 15.025 m² yang telah beralih sebagian kepada Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 05 tanggal 5 April 2002 dihadapan Lieyono, S.H. Notaris Jakarta (Turut Tergugat III);

3. Perbedaan objek hukum Girik C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps dengan Girik C 991 Persil 22 S.II seluas 15.025 m² atas nama Trihatma Kusuma Haliman menunjukkan perbedaan yang nyata data subjek hukum dalam tata aturan perpajakan tanah milik adat, demikian juga dengan nomor persil (tanah) yaitu C.11, Persil Nomor 50 Blok CO.Ps dengan Girik C 991 Persil 22 S.II seluas 15.025 m² yang menunjukkan perbedaan objek hukum (tanah) yang tidak terdapat kesamaan data apapun diantara keduanya;

4. Fakta yang demikian jelas telah menunjukkan bahwa Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengatasnamakan diri sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 200 m² yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kaveling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw 013/007, Sunter Jaya Tanjung Priok



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Utara milik Tergugat III yang telah beralih sebagian kepada Tergugat II;

Atas dasar itu maka sudah seharusnya gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*)

• GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

1. Bahwa didalam gugatannya, Penggugat antara lain mendalilkan bahwa "...Tergugat I memiliki tanah tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982 antara Tergugat I dengan Djojo Sutardjo dihadapan Notaris Joenoes Enong Maogimon, S.H. ...", maka dengan demikian secara hukum Djojo Sutardjo harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo;
2. Bahwa Penggugat juga tidak menarik Poerkon Karim selaku Notaris pengganti dari Notaris Machmudah Rijanto;
3. Bahwa dengan tidak ditariknya pihak pihak tersebut diatas sebagai pihak, maka konsekwensinya gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak karena masih ada pihak pihak yang harus ditarik sebagai pihak, akan tetapi tidak diikutsertakan sebagai pihak, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formal suatu gugatan dan mengakibatkan gugatan kurang baik dan menjadi tidak sempurna dengan demikian gugatan Penggugat haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

• PENGGUGAT SALAH GUGAT DAN TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM

1. Bahwa Penggugat salah gugat karena antara Penggugat dan Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan tanah terperkara;
2. Bahwa karena Penggugat adalah salah gugat dan tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat III, maka gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat III menolak secara tegas seluruh dalil dalil gugatan Penggugat kecuali mengenai hal hal yang diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman 29 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

Disclaimer

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



2. Mohon apa yang telah dikemukakan dalam eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara berikut ini;

3. TERGUGAT III TIDAK PERNAH MEMBELI TANAH DARI TERGUGAT I

Bahwa Tergugat III menolak secara tegas dalil Penggugat pada angka 7 halaman 4 dalam gugatan Penggugat yang intinya menyatakan bahwa pada tanggal 17 Juni 1999 Tergugat I telah menjual tanah milik Tergugat I kepada Tergugat III;

Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang menyesatkan, karena Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dengan Tergugat I, oleh karena itu Tergugat III mensomir Penggugat untuk dapat membuktikan dalilnya tersebut.

4. TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap objek tanah milik Penggugat yaitu sebidang tanah yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kaveling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw 013/007, Sunter Jaya Tanjung Priok, Jakarta Utara berdasarkan Girik Nomor C.11 persil Nomor 50 Blok CO.Ps yang terletak di dalam DKI Jakarta Wilayah Kota Jakarta Utara seluas 200 m²;

Bahwa Tergugat III tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membeli tanah dari Tergugat I yaitu objek tanah milik Penggugat seluas 200 m² yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kaveling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw 013/007, Sunter Jaya Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Girik Nomor C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps yang terletak didalam DKI Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Utara, selanjutnya dijual kembali kepada Tergugat II sebagaimana dalil gugatan Penggugat;

Bahwa objek sengketa dimaksud oleh Penggugat adalah sebidang tanah seluas 200 m² yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kaveling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw 013/007, Sunter Jaya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Girik Nomor C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps yang terletak didalam DKI Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Utara, sebagaimana legal standing Penggugat dalam surat gugatannya adalah objek tanah yang berbeda baik data fisik dan yuridis dengan tanah milik Tergugat III;

Bahwa Tergugat III mempunyai hak sepenuhnya atas tanah dalam perkara a quo berdasarkan Hak Milik Adat Nomor C.991, persil Nomor 22 Blok S.II dengan luas keseluruhannya lebih kurang 15.025 m² yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya;

Bahwa benar Tergugat III telah melepas sebagian tanah dalam perkara a quo kepada Tergugat II (Juliana Juwondo) lebih kurang 760 m² berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 05 tanggal 05 April 2002 dihadapan Turut Tergugat III, peralihan hak mana dilakukan secara terang dan tunai serta telah memenuhi syarat dan ketentuan Undang Undang yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang peralihan Hak Atas Tanah dan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan dalam proses peralihan tersebut;

5. TIDAK ADA KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat tentang kerugian materiil sejumlah Rp5.800.000.000,00 (lima milyar delapan ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriil sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) akibat Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa Tergugat III tidak pernah menguasai dan memiliki secara melawan hukum objek tanah milik Penggugat yang didalilkan seluas 200 m² yang terletak di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kaveling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt/Rw 013/007, Sunter Jaya Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Girik Nomor C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps yang terletak didalam DKI Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Utara, yang diakui sebagai *legal standing* Penggugat;

Bahwa objek tanah milik Tergugat III adalah Hak Milik Adat Nomor C.991, persil Nomor 22 Blok S.II dengan luas keseluruhannya lebih kurang 15.025 m²;

Bahwa karena adanya perbedaan objek tanah yang diakui oleh Penggugat yang didalilkan berasal objek milik Tergugat I, maka tidak ada

Halaman 31 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



hubungan hukum apapun atas kepemilikan tanah milik Tergugat III dan Tergugat III dengan tanah milik Penggugat, sehingga apa dan dimana nilai serta fakta kerugian yang diderita oleh Penggugat tersebut tidak dijelaskan fakta hukumnya;

Bahwa karena terdapat perbedaan objek tanah baik luas maupun letaknya, demikian juga asal usul riwayat subjek/pemilikinya yaitu Penggugat merupakan data yuridis berbeda yang tidak memiliki hubungan hukum apapun baik dengan Tergugat III, maka tidak ada kerugian apapun yang diderita baik materiil maupun immateriil oleh Penggugat, karena faktanya objek tanah milik Tergugat III adalah berbeda dengan objek tanah milik Penggugat;

Bahwa oleh karena tidak terbukti ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III terhadap objek tanah milik Penggugat seluas 200 m², maka tidak terbukti pula adanya kerugian materiil sejumlah Rp5.800.000.000,00 (lima milyar delapan ratus juta rupiah), dan kerugian immateriil sejumlah Rp10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah) yang diderita Penggugat karena Tergugat III tidak pernah menguasai objek tanah seluas 200 m² milik Penggugat;

6. TENTANG SITA JAMINAN

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas permohonan Penggugat tentang sita jaminan terhadap objek sengketa yang diklaim sebagai tanah milik Penggugat seluas 200 m² yang objek tanahnya menunjukkan tanah milik Tergugat dan Tergugat III yaitu Hak milik Adat Nomor C.991, persil Nomor 22 Blok S.III dengan luas keseluruhannya lebih kurang 15.025 m² yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Tanjung Priok, Kelurahan Sunter Jaya;

Bahwa penetapan sita jaminan harus dibuktikan dengan adanya bukti yang berkesesuaian antara posita gugatan dengan bukti surat yang dimiliki oleh Penggugat dan merupakan objek milik Penggugat yang sesuai dengan fakta fisik dilapangan;

Bahwa legal standing Penggugat adalah tanah seluas 200 m² berdasarkan Girik Nomor C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps yang terletak didalam DKI Jakarta, Wilayah Jakarta Utara, namun objek yang ditunjuk sebagai objek sengketa dalam perkara a quo adalah tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang seluas keseluruhannya lebih kurang 15.025 m² berdasarkan bukti yuridis yaitu Hak Milik Adat Nomor C.991, persil Nomor 22 Blok S.II;



Bahwa oleh karena tidak ada persesuaian hukum antara dalil gugatan, *legal standing*, Penggugat dan fakta luasan tanah dilapangan, maka sudah seharusnya sita jaminan yang dimohonkan Penggugat ditolak dengan tegas.

7. TENTANG UANG PAKSA

Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Penggugat tersebut karena apa yang didalilkan oleh Penggugat tentang objek tanah milik tidak terdapat persesuaian hukum baik fisik maupun yuridis sehingga uang paksa yang dimohonkan tidak memiliki alasan hukum apapun;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Tergugat I dan Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet On Vankelijke Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Kuasa Turut Tergugat III memberikan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat III ditarik dalam perkara karena menurut Penggugat bahwa Turut Tergugat III telah membuat akta sebagai dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik oleh Turut Tergugat II diatas tanah milik Penggugat (vide dalil posita angka 12 halaman 6);
2. Bahwa berdasarkan dari dalil dalil gugatan Penggugat tidak menyebutkan secara jelas akte yang dibuat oleh Turut Tergugat III seperti akte nomor berapa, tanggal berapa, siapa siapa para pihak dalam akte tersebut?. Dengan tidak diuraikannya secara jelas dalil dalil gugatan a quo mengenai akte yang dibuat oleh Turut Tergugat III dalam perkara a quo sehingga Turut Tergugat III tidak dapat menjawab dalil dalil Penggugat a quo;
3. Bahwa dengan tidak jelas/tidak disebutkan/tidak diuraikan tentang akte yang dibuat oleh Turut Tergugat III maka dalil Penggugat angka 12 halaman 6 yang menyatakan tanah milik Penggugat saat ini telah diterbitkan Sertipikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik oleh Turut Tergugat II berdasarkan akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III yang jelas telah dilakukan dengan melanggar hukum dan melanggar hak Penggugat maka demi hukum haruslah dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum;

4. Bahwa Turut Tergugat III dalam perkara ini akan tunduk dan taat atas putusan a quo.

Menimbang, bahwa Penggugat menanggapi jawaban jawaban Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat III dan Kuasa Turut Tergugat III tersebut dengan replik tanggal 10 Maret 2017 dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat I menanggapi dengan duplik tanggal 29 Maret 2017, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I menanggapi dengan duplik tanggal 29 Maret 2017, Kuasa Tergugat III menanggapi dengan duplik tanggal 20 April 2017 yang kesemuanya telah termuat dalam berita acara sidang yang merupakan bagian tak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat telah mengajukan alat bukti tulisan berupa:

1. Photokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982, yang dibuat dihadapan Ny. Masneri, S.H., selanjutnya diberi tanda P-1;
2. Photokopi Surat Pernyataan Penyerahan hak hak dan kewajiban (Cessie), tanggal 4 Desember 1991 dari Tergugat I kepada Penggugat, selanjutnya diberi tanda P-2;
3. Photokopi kwitansi tanda terima uang senilai Rp 1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah) pada bulan Mei tahun 1995, selanjutnya diberi tanda P-3;
4. Photokopi Surat Persetujuan dari suami Eny Wahyuni Widayati (Tergugat I), tanggal 5 Desember 1992, selanjutnya diberi tanda P-4;
5. Photokopi surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2002 atas nama wajib pajak H. Muhamad Amin, selanjutnya diberi tanda P-5;
6. Photokopi Girik Nomor C 11 Persil 5.0 Blok CO. Ps yang terletak di Kelurahan Sunter Jaya Rt 008 Rw 03, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara, tanggal 14 Mei 1978, selanjutnya diberi tanda P-6;
7. Photokopi Situasi Perpetaan tanah Girik C. 11 Nomor 04816, selanjutnya diberi tanda P-7;
8. Photokopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa, tanggal 15 Maret 2000 yang ditanda tangani oleh H. Muhamad Amin (Penggugat), selanjutnya diberi tanda P-8;

Halaman 34 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



9. Photokopi photo bangunan rumah yang telah dibangun oleh Penggugat sampai selesai dan telah sempat Penggugat tempati sebelum adanya police line, selanjutnya diberi tanda P-9;

Photokopi alat bukti tulisan tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup, dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali alat bukti tulisan yang diberi tanda P-6 dan P-7, hanya berupa photokopi dari photokopi tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat tidak mengajukan alat bukti Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Tergugat I tidak mengajukan alat bukti surat maupun Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I mengajukan alat bukti tulisan berupa:

1. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2000, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.a;
2. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2000 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.b;
3. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2001, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.c;
4. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2001 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.d;
5. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2002, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.e;
6. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2002 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.f;
7. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2003, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.g;
8. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2003 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.h;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2004, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.i;
10. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2004 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.j;
11. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2005 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.k;
12. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2006 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.l;
13. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2007 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.m;
14. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2008, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.n;
15. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2008 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.o;
16. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2009, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.p;
17. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2009 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.q;
18. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2010, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.r;
19. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2010 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.s;
20. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.t;
21. Photokopi Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB tahun 2011 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.u;

Halaman 36 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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

22. Photokopi Resi Pembayaran SPPT tahun pajak 2012 alamat objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.v;
23. Photokopi Pembayaran PBB DKI melalui Bank Mandiri tahun pajak 2014 alamat objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.x;
24. Photokopi Resi Pembayaran SPPT tahun pajak 2015 alamat objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.y;
25. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2016, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.z;
26. Photokopi Resi Pembayaran SPPT tahun pajak 2016 alamat objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.a.a;
27. Photokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2017, letak objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.b.b;
28. Photokopi Resi Pembayaran SPPT tahun pajak 2017 alamat objek pajak Jalan Danau Permai Barat II Blok A1/5 atas nama wajib pajak Juliana Juwondo, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-1.c.c;
29. Photokopi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 4219, tanggal 13 Oktober 2003 atas nama Juliana Juwondo letak tanah Jalan Danau Permai Barat II Blok A-1 Kav.5. Surat Ukur Nomor 09137/2003, tanggal 22 April 2003 luas 760 M2, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-2;
30. Photokopi Akta Pelepasan Hak Nomor 5 tanggal 5 April 2002, dibuat dihadapan Lieyono, S.H. Notaris di Jakarta, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-3;
31. Photokopi Surat Keterangan Nomor 002/SIP/PT.I/XII/13, tanggal 12 Desember 2013, yang dikeluarkan oleh PT Indofica, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-4;
32. Photokopi Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan bangunan (SSB) Nomor 040084, lembar 1 tanggal 4 April 2002 nama wajib pajak

Halaman 37 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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

Juliana Juwondo, letak tanah Jalan danau Permai Barat A01/05, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-5;

33.Photokopi Surat Nomor 1165/1.785 tanggal 28 Juni 2013. Hal Undangan, yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-6;

34.Photokopi Surat Perintah Bongkar (SPB) Nomor 1079/076.98/SPB/U/VII/2013, tanggal 8 Juli 2013, yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Kota Administrasi Jakarta Utara, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-7;

35.Photokopi Surat Nomor 259/1.759.1 tanggal 6 Pebruari 2014. Hal: Undangan yang dikeluarkan oleh Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan (P2B) Kota Administrasi Jakarta Utara, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-8;

36.Photokopi Surat Nomor 1390/SG/JB, tanggal 28 Januari 2016. Perihal: Somasi Ke-II (kedua) dan terakhir, dari Kantor Pengacara Stefanus & Rekan yang ditujukan kepada H. Muhammad Amin, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-9;

37.Photokopi Surat Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/1433/IV/2015/PMJ/ Ditreskrimum, tanggal 15 April 2015, yang di keluarkan oleh Polda Metro Jaya, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-10;

38.Photokopi Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) Nomor B/3579/VIII/2016/Ditreskrimum, tanggal 24 Agustus 2016, yang di keluarkan oleh Polda Metro Jaya, selanjutnya diberi tanda T.II, TT.I-11;

Photokopi alat bukti tulisan tersebut diatas telah dibubuhi meterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali alat bukti surat yang diberi tanda T.II, TT.I-6, dan T.II, TT.I-7, hanya photokopi dari photokopi tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat II dan turut Tergugat I tidak mengajukan alat bukti Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat III tidak mengajukan alat bukti tulisan maupun Saksi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim menganggap perlu, pada hari Jum'at tanggal 24 Nopember 2017 telah melakukan pemeriksaan setempat sebagaimana termuat dalam berita acara pemeriksaan setempat Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr., tanggal 24 Nopember 2017;

Halaman 38 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat mengajukan kesimpulannya serta menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi, dan mohon putusan sedangkan Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang perkara ini haruslah dianggap termuat dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat I bersamaan dengan jawaban selain mengajukan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang telah diputus oleh Majelis Hakim tanggal 2 Oktober 2017, juga mengajukan eksepsi lain diluar dari eksepsi kompetensi absolut sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- Bahwa Penggugat mendalilkan tanggal 17 Juni 1999 Tergugat I telah menjual kembali tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat I kepada Tergugat III dan akhirnya Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat II;
- Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum karena Tergugat I sama sekali tidak pernah mengenal dan tidak pernah bertemu Tergugat III apalagi melakukan transaksi jual beli tanah seperti yang didalilkan oleh Penggugat, dan kalau itu benar Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat II, maka Penggugat harus menarik Notaris/PPAT yang membuat akta jual belinya;

2. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa dalam petitumnya Penggugat menuntut agar penerbitan sertifikat atas tanah dalam perkara a quo dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum, akan tetapi Penggugat sama sekali tidak menyebut nomor sertifikat maupun status haknya apakah Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) atau Sertifikat Hak Milik (SHM), dengan demikian jelas gugatan Penggugat kabur; Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka Tergugat I mohon agar Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat II dan Turut Tergugat I melalui Kuasanya mengajukan eksepsi tentang:

1. Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel)



Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara a quo selalu berubah-ubah tidak konsisten baik dalam posita maupun petitum seperti kebingungan dalil-dalilnya. Bahkan poin-poin petitum gugatan juga diubah, hal tersebut bertentangan dengan Pasal 127 RV dan perubahan tersebut sangat merugikan kepentingan Tergugat dalam membela kepentingannya, karenanya gugatan Penggugat kabur;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak

- Bahwa pada poin 2 gugatan Penggugat diuraikan antara Penggugat dengan Tergugat I membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di hadapan Notaris Poerkon Karim dengan Nomor 233/Pend/1991 tanggal 5 Desember 1991, namun Notaris tersebut tidak dijadikan sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo, karenanya gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;
- Bahwa Penggugat mendalilkan surat Girik, maka instansi pemerintah yang mengetahui permasalahan tanah tersebut adalah Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan setempat, namun kedua instansi tersebut tidak dijadikan sebagai pihak dalam perkara a quo;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka gugatan Penggugat kabur dan kurang pihak, oleh karenanya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawaban Tergugat III melalui Kuasanya mengajukan eksepsi tentang:

1. Penggugat Tidak Berkualitas Dan Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Menggugat.

- Bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 200 m2 (meter persegi) yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan Timur Rt.013/Rw.007 Sunter Jaya Tanjung Priok berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dari Tergugat I kepada Penggugat tanggal 4 Desember 1991 dengan batas-batas seperti dalam surat gugatan;
- Bahwa objek tanah yang diklaim oleh Penggugat adalah Girik Nomor C.11 Persil Nomor 50 Blok CO.Ps merupakan objek yang tidak ada kaitan, hubungan hukumnya dengan tanah milik Tergugat III yaitu Girik C.991 Persil 22 S.II seluas 15.025 m2 (meter persegi) yang telah beralih sebagian kepada Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 05, tanggal 05 April 2002 dihadapan LIEYONO, S.H., Notaris



Jakarta (Turut Tergugat III), sehingga terdapat perbedaan yang nyata diantara kedua objek Girik yang diklaim oleh Penggugat dengan yang dimiliki oleh Tergugat III;

Bahwa hal-hal diatas menunjukkan Penggugat tidak memiliki kualitas dan kapasitas untuk mengatasnamakan diri sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 200 m2 tersebut diatas, maka dengan demikian gugatan Penggugat seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa didalam gugatannya Penggugat mendalilkan bahwa "... Tergugat I memiliki tanah tersebut berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982 antara Tergugat I dengan DJOJO SUTARDJO dihadapan Notaris Joenoes Maogimon, S.H...", maka dengan demikian secara hukum Djodjo Sutardjo harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo demikian juga Poerkon selaku Notaris;

Bahwa dengan tidak ditariknya pihak-pihak tersebut diatas sebagai pihak, maka konsekwensinya gugatan Penggugat harus dinyatakan kurang pihak dan gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat suatu gugatan mengakibatkan gugatan menjadi tidak sempurna, maka dengan demikian gugatan Penggugat harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

3. Penggugat Salah Gugat Dan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum

Bahwa Penggugat salah gugat karena antara Penggugat dan Tergugat III tidak mempunyai hubungan hukum dalam bentuk apapun dengan tanah perkara, maka dengan alasan tersebut gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat III tersebut, Kuasa Penggugat dalam Repliknya memberikan tanggapan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Tergugat I dalam jawabannya halaman 2 angka 1 yang menyatakan bahwa Penggugat menuntut agar penerbitan sertifikat hak guna bangunan atas tanah dalam perkara a quo adalah perbuatan melawan hukum, hal tersebut pemahaman yang salah dan yang benar dimasalahkan Penggugat adalah Proses Penerbitan Sertifikat a quo yang merupakan perbuatan melawan hukum karena penerbitan sertifikat tersebut diatas tanah milik Penggugat;
2. Bahwa dalil Tergugat I pada jawaban halaman 2 angka 2 yang mengatakan kurang pihak adalah tidak benar karena gugatan Penggugat telah cukup pihak sebagaimana disebutkan dalam gugatan dan apabila



Tergugat I merasa bahwa ada pihak lain yang terkait dengan perkara a quo sudah sepatutnya membuktikan sebagai bentuk itikad baik Tergugat I dalam membuktikan bahwa Tergugat I tidak melakukan suatu perbuatan melawan hukum yaitu melakukan penjualan tanah milik Penggugat kepada Tergugat III yang selanjutnya dijual kepada Tergugat II dan kenyataannya oleh Turut Tergugat II telah menerbitkan sertifikat atas tanah milik Penggugat tersebut atas nama Tergugat II, sehingga proses penerbitan sertifikat tersebut menyalahi ketentuan Pasal 107 butir c, butir g dan butir h Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1991 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Negara dan Hak Pengelolaan;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi Tergugat I, eksepsi Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I, eksepsi Kuasa Tergugat III demikian juga tanggapan Kuasa Penggugat dalam repliknya atas eksepsi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini:

1. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dan Kabur (*Obscuur Libel*);

Bahwa Tergugat I mendalilkan Penggugat memasalahkan penerbitan sertifikat hak milik atas tanah dalam perkara a quo sebagai perbuatan melawan hukum, namun Penggugat sama sekali tidak menyebut nomor sertifikat maupun status haknya apakah HGB atau HM;

Bahwa Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I menyatakan gugatan kabur karena Penggugat merubah gugatannya 2 (dua) kali sehingga merugikan Tergugat dalam pembelaan kepentingannya;

Bahwa mengenai proses penerbitan sertifikat oleh Turut Tergugat II apakah merupakan perbuatan melawan hukum atau tidak sudah masuk ranah materi perkara;

Bahwa mengenai perobahan gugatan yang diajukan oleh Penggugat yang pertama mengenai alamat Tergugat I dan perobahan yang kedua mengenai penambahan batas-batas tanah objek sengketa dan kesalahan redaksional yaitu kesalahan halaman 12 surat gugatan yang tertulis Tergugat I seharusnya Tergugat II;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 127 Rv perubahan gugatan adalah hak Penggugat sepanjang tidak merubah pokok gugatan, dan ternyata perubahan tersebut diajukan dihadapan Tergugat dan Turut Tergugat dipersidangan sebelum pihak Tergugat dan Turut Tergugat mengajukan jawaban dan adapun perubahan hanya sebatas mengenai alamat Tergugat I dan kesalahan penulisan dari Tergugat I yang seharusnya Tergugat II, dan



oleh Majelis Hakim perubahan yang diajukan oleh Penggugat tersebut dapat diterima dan tidak bertentangan dengan hukum acara yang berlaku;

2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa mengenai eksepsi Tergugat I dan Tergugat III karena pihak Penggugat tidak menarik notaris sebagai pihak, tidaklah tepat karena notaris bekerja sesuai wewenang yang diberikan undang-undang kepadanya yaitu menuangkan kehendak pihak-pihak kedalam minuta, kecuali dapat dibuktikan bahwa notaris tersebut bekerja melampaui tugas dalam jabatannya;

Bahwa mengenai Kantor Kelurahan dan Kantor Kecamatan mengetahui tentang terbitnya Surat Girik tetapi tidak ikut ditarik sebagai pihak;

Bahwa apakah benar ada bukti surat Girik seperti yang didalilkan oleh Penggugat juga sudah masuk materi perkara;

3. Penggugat Tidak Berkualitas Dan Tidak Mempunyai Kapasitas Untuk Menggugat;

Bahwa mengenai perbedaan No. Girik yang didalilkan oleh Penggugat dengan No. Girik yang didalilkan oleh Tergugat III atas tanah objek perkara, menurut Majelis Hakim apakah benar ada perbedaan tersebut atau tidak sudah masuk materi perkara;

4. Penggugat Salah Gugat Dan Tidak Mempunyai Hubungan Hukum;

Bahwa Penggugat mendalilkan membeli tanah perkara a quo dari Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual tanah tersebut kepada Tergugat III, Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat II dihadapan Notaris Lieyono, S.H.;

Bahwa apakah benar Tergugat I telah menjual tanah dalam perkara a quo kepada Tergugat III, eksepsi tersebut sudah masuk materi perkara, demikian juga hubungan Penggugat dengan Tergugat III apakah benar ada kaitannya menurut Majelis Hakim sudah masuk dalam materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan diatas eksepsi Tergugat I, eksepsi Kuasa Tergugat II dan Turut Tergugat I, eksepsi Tergugat III tidak beralasan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah Penggugat membeli dari Tergugat I sebidang tanah seluas 200 M2 yang beralamat di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara d/h Jalan Bentengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur Rt/Rw : 013/007, Sunter Jaya, Tanjung Priok, Jakarta Utara dengan bukti kepemilikan berupa Akta Notaris Pengikat Jual Beli Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982 antara Tergugat I dengan Djojo Sutardjo dibuat dihadapan Notaris Joenoës Enoenng Maogimon, SH. dan tanah tersebut merupakan bagian dari bekas Hak Milik Adat, Nomor C.11, persil Nomor 50 blok CO.Ps dan dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I seharga Rp1.800.000,00 (satu juta delapan ratus ribu rupiah);

Bahwa bukti kepemilikan tanah yang dimiliki oleh Tergugat I tersebut masih berupa Perjanjian Pengikat Jual Beli, atas kesepakatan kedua belah pihak maka transaksi jual beli antara Penggugat dan Tergugat I dilakukan melalui mekanisme Cessie, yaitu Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 yang telah didaftarkan (*gewaarmerk*) pada Notaris Poerkon Karim selaku pengganti dari Notaris Machmudah Rijanto, Notaris di Jakarta dengan Nomor 233/Pend/1991 tanggal 5 Desember 1991;

Bahwa sejak tanggal 5 Desember 1991 sampai dengan tahun 2013 karena keterbatasan biaya, Penggugat tidak melakukan pemanfaatan atas tanah tersebut akan tetapi dimulai pada awal tahun 2012, karena Penggugat telah memiliki rezeki untuk membangun sebuah rumah diatas tanah tersebut, maka Penggugat mulai melakukan pembangunan diatas tanah tersebut yang selanjutnya ditindaklanjuti dengan meminta Surat Ketetapan Rencana Kota kepada Dinas Tata Ruang Pemprov DKI Jakarta, tetapi pada tanggal 01 April 2013 Penggugat mendapatkan surat peringatan dan undangan yang diberikan oleh Tergugat III yang mengatakan bahwa atas tanah tersebut dimiliki oleh Tergugat II dan meminta kepada Penggugat untuk hadir pada pertemuan yang seharusnya dilakukan pada tanggal 04 April 2013 Di APL Office Tower Lantai 43, Jalan Letjend. S. Parman Kav. 28, Jakarta Barat, sehingga Penggugat sebagai pembeli yang memiliki itikad baik, dengan adanya surat peringatan merasa bahwa hak-haknya yang dilindungi oleh Undang-undang telah dilanggar dan dicerderai oleh Para Tergugat, dan setelah Penggugat telusuri, ditemukanlah bukti bahwa Tergugat I pada tanggal 17 Juni 1999 telah melakukan penjualan kembali yang dilakukan secara ilegal atas tanah yang telah Penggugat beli dari Tergugat I kepada Tergugat III yang atas tanah tersebut akhirnya dijual kepada Tergugat II;

Bahwa perikatan yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I melalui mekanisme Cessie telah memenuhi asas-asas perikatan yang berlaku

Halaman 44 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.



berdasarkan ketentuan hukum perdata yaitu asas konsensualisme dan asas itikad baik;

Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang tidak melaksanakan kewajibannya selaku penjual dengan itikad baik tersebut mengakibatkan hak-hak subyektif yang dimiliki oleh Penggugat telah dilanggar dan dicerai oleh Tergugat I terlebih saat ini Penggugat telah dilaporkan oleh Tergugat III melalui Turut Tergugat I di Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya dengan nomor laporan LP/1433/IV/2015/PMJ/ Ditreskrimum tanggal 15 April 2015, sehingga atas perbuatan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

Bahwa berdasarkan surat peringatan yang dikeluarkan oleh Tergugat III diketahui bahwa diatas tanah milik Penggugat saat ini telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Turut Tergugat II berdasarkan akta yang dibuat oleh Turut Tergugat III yang jelas telah dilakukan dengan melanggar hukum dan melanggar hak dari Penggugat maka demi hukum haruslah dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa karena adanya permasalahan ini, sampai hari ini Penggugat tidak dapat menikmati manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut dan atas bangunan yang telah dibangun diatas tanah tersebut, Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah) yang merupakan Nilai Kerugian (1);

Bahwa karena setiap tahunnya nilai dasar pengenaan pajak atas tanah selalu mengalami kenaikan sehingga nilai jual dari tanah dan bangunan tersebut pun mengalami kenaikan dengan perhitungan sebagai berikut:

Luas tanah x Nilai Jual Pasaran = Nilai kerugian (2)

200 M2 x Rp14.000.000,00 = **Rp2.800.000.000,00 (Dua Milyar Delapan Ratus Juta Rupiah)**

Sehingga total dari kerugian materiil yang diderita oleh Penggugat dengan perhitungan sebagai berikut:

Nilai kerugian (1) + Nilai kerugian (2) = Nilai kerugian materiil

Rp3.000.000.000,00 + Rp2.800.000.000,00

= **Rp5.800.000.000,00 (Lima milyar delapan ratus juta rupiah);**

Bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang telah melakukan perikatan berdasarkan Cessie yang telah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian yaitu Pasal 1320 KUHPer, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPer maka terhadap Surat Pernyataan Penyerahan Hak-hak dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewajiban dari Tergugat I kepada Penggugat tertanggal 4 Desember 1991 adalah Sah dan Berlaku Mengikat bagi Para Pihak;

Bahwa Para Tergugat juga telah melakukan Perbuatan yang Bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri (*rechtsplicht*), yang mana suatu kewajiban hukum yang diberikan oleh hukum terhadap seseorang baik hukum tertulis maupun tidak tertulis dan bertentangan dengan hak orang lain yang diberikan oleh Undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kehati-hatian sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;

Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat atas Perbuatan Para Tergugat **tidak hanya dialami secara materiil** yaitu dengan total kerugian **immateriil** yang didasarkan pada keadaan yang dialami oleh Penggugat secara psikis (mental) yaitu mengalami stress yang berkepanjangan akibat kerugian yang diderita, selalu dihubungkan dengan perkara tindak pidana umum yang saat ini masih bergulir di Kepolisian, tidak bisa tidur, mengalami sakit, dan kegelisahan sehingga Penggugat tidak dapat menjalankan kegiatan usaha dan sosialnya seperti biasa dan hal tersebut menyebabkan berkurangnya pendapatan yang seharusnya diterima oleh Penggugat;

Bahwa atas tindakan PMH yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan melihat adanya dugaan kuat Para Tergugat akan melakukan upaya-upaya untuk menghilangkan asset milik Penggugat oleh karenanya Penggugat mengharapkan adanya jaminan keamanan bagi asset milik Penggugat hal ini diakomodir dalam ketentuan Pasal 1131 jo. Pasal 1132 KUHPer Jo. Pasal 227 HIR yang menyatakan:

Pasal 1131 KUHPer:

"segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan"

Pasal 1132 KUHPer:

"Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya dst"

Pasal 227 HIR :

"(1) Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berulang selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu pada penagih utang, maka atas surat permintaan orang yang

Halaman 46 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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)



berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah, supaya disita barang itu akan menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan harus diberitahukan kepada si peminta akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang akan datang untuk menerangkan dan menguatkan gugatannya."

Bahwa oleh karena itu Penggugat mohon agar terhadap tanah dan bangunan milik Penggugat sebagaimana dalam perkara a quo diletakan sita sebagai Sita Jaminan;

Bahwa atas tindakan PMH yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan melihat telah berlarut-larutnya permasalahan ini Penggugat mengharapkan adanya jaminan akan terlaksananya pembayaran atas ganti rugi oleh Para Tergugat sehingga sah and patut untuk terhadap Para Tergugat untuk dikenakan uang paksa (dwangsom) sebesar **Rp10.000.000,00 (Sepuluh Juta Rupiah)** perhari jika Para Tergugat lalai untuk melaksanakan isi dari Putusan perkara aquo. Hal ini diakomodir dalam ketentuan Pasal 606a Rv. yang mengatur bahwa:

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

Bahwa gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti otentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna sebagaimana ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Bantahan / Verzet, Banding atau Kasasi;

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I menyatakan keberatan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai:

1. Apakah benar setelah Penggugat membeli sebidang tanah dari Tergugat I, kemudian Tergugat I menjual lagi kepada Tergugat III selanjutnya Tergugat III menjual lagi kepada Tergugat II;
2. Apakah benar Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
3. Siapakah yang berhak atas tanah yang menjadi objek sengketa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan lebih dahulu mengenai kejelasan objek perkara

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-9, tetapi tidak ada mengajukan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti berupa bukti T.II, TT.I-1 sampai dengan bukti T.II, TT.I-3 (33 buah), tetapi tidak ada mengajukan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat III untuk menguatkan dalil sangkalannya tidak ada mengajukan bukti surat maupun bukti Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya mendalilkan memiliki sebidang tanah luas $\pm 200 \text{ M}^2$ (meter persegi) yang terletak di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara dan Tanah tersebut dibeli dari Tergugat I tahun 1991, dengan batas-batas:

- Utara : Tanah Kosong;
- Barat : Tanah Kosong;
- Timur : Rumah Bapak Santo;
- Selatan : Jalan Danau Indah;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mendalilkan dimana sebelumnya Tergugat I telah ada bukti kepemilikan berupa Akta Notaris Pengikat Jual Beli Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982 antara Tergugat I dengan Djojo Sutardjo yang dibuat dihadapan Notaris Enoeng Maogimon, S.H. dan tanah tersebut merupakan sebagian dari sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Nomor C.11, persil Nomor 50 Blok CO.Ps terletak di dalam DKI Jakarta, Wilayah Kota Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa kepemilikan Penggugat tersebut didasarkan atas Surat Pernyataan Penyerahan Hak Dan Kewajiban (Cessie) dari Ny.Eny Wahyuni Widayati (Tergugat I) kepada H.Muhamad Yamin (Penggugat) tanggal 4 Desember 1991 dan Surat Pernyataan tersebut telah didaftarkan di Notaris Pengganti Poerkon Karim dengan Nomor 233/Pend/1991 tanggal 5 Desember 1991 (bukti P-2), sedangkan Tergugat I memperoleh tanah yang didalilkan Penggugat tersebut didasarkan Akta Perikatan Untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris Joenoes Enoeng Maogimon, S.H. antara Eny Wahyuni



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Widayati (Tergugat I) sebagai pembeli dari Djodjo Sutardjo sebagai penjual sesuai Akta Nomor 218 tanggal 28 Agustus 1982 (bukti P-1);

Menimbang, bahwa pada bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat tersebut disebutkan bahwa tanah yang dibeli oleh Eni Wahyuni Widayati (Tergugat I) dari Djodjo Surdjo adalah sebagian dari sebidang tanah bekas Milik Adat Nomor C.11 seb. persil Nomor 50 Kohir C.11, Blok C2.Ps yang terletak di Jalan Danau Indah Barat II Blok A 1 Kavling Nomor 5 Kelurahan Sunter, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara dengan luas lebih kurang 200 M² (dua ratus meter persegi) dengan batas-batas disebelah:

- Utara : tanah saudara Djodjo Sutardjo;
- Timur : tanah pecahannya;
- Selatan : tanah pecahannya;
- Barat : tanah pecahannya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat, tanggal 24 Nopember 2017 dan diketahui batas-batas sama dengan yang disebutkan dalam surat gugatan Penggugat, namun Tergugat I mengatakan tidak mengetahui letak tanah sengketa;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam surat jawabannya mendalilkan sebagai pemilik sebidang tanah seluas 760 M² (meter persegi) sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4219 tercatat atas nama Juliana Juwondo (Tergugat II) yang terletak di Jalan Danau Indah Barat II, Blok A-I, Kavling Nomor 5 Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok Jakarta Utara dan tanah tersebut dibeli oleh Tergugat II dari Tergugat III dan tanah tersebut berada di Tanah Milik Adat Nomor C.991/Sunter, persil Nomor 2 Blok. SII tertulis atas nama Trihatma Kusuma Haliman;

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam surat jawabannya tanah perkara a quo seluas 760 M² (meter persegi) telah Tergugat III jual kepada Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Nomor 05, tanggal 05 April 2002 dihadapan Notaris Lieyono (Turut Tergugat III) dan tanah tersebut berasal dari Hak Milik Adat Nomor C.991, persil Nomor 2 Blok S.II dengan luas keseluruhannya ± 15.025 M² (meter persegi) yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Menimbang, bahwa bukti P-6 yang diajukan oleh Penggugat berupa Surat Tanda Pencatatan Tanah Dan Bangunan Untuk Penetapan IPEDA Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 04816 atas nama pemilik Muhamad Sidik Bin Muhamad Sail Nomor c.11, letak Tanah dan Bangunan di Kelurahan Sunter,

Halaman 49 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.

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

Kecamatan Tanjung Priok Wilayah Kota Jakarta Utara, yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta tanggal 14 Mei 1978;

Menimbang, bahwa bukti P-6 yang diajukan oleh Penggugat tersebut hanyalah photo kopi dari photo kopi dan tidak dapat menggambarkan secara jelas apakah benar tanah perkara merupakan tanah yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I karena Tergugat I sendiri menyatakan sewaktu dilaksanakan pemeriksaan setempat tidak mengetahui letak tanah yang dijualnya tersebut;

Menimbang, bahwa pada waktu dilakukan pemeriksaan setempat tanggal 24 Nopember 2017 terdapat perbedaan batas yang ditunjukkan oleh pihak Penggugat dan batas-batas yang ditunjukkan oleh Tergugat II yaitu khusus batas sebelah Utara, dimana pihak Penggugat menyebut berbatas dengan Tanah Kosong, sedangkan menurut Tergugat II menyatakan batas sebelah Utara adalah Tanah Tergugat II satu kesatuan dengan tanah perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena batas-batas yang tertulis pada bukti P-1 yang diajukan oleh Penggugat berbeda dengan batas-batas yang disebut dalam gugatan demikian juga dengan hasil pemeriksaan setempat, dihubungkan pula dengan pernyataan Tergugat I dilapangan, sehingga akan mengalami kendala dalam mengeksekusi putusan atau dengan kata lain putusan dapat berakibat putusan non eksekutabel;

Menimbang, bahwa Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 565 K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1974, mengatakan: "Kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima", dihubungkan pula dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1149 K/Sip/1979, tanggal 17 April 1979, Menyatakan: "Bila tidak jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima";

Menimbang, bahwa dengan mengacu pada putusan Mahkamah Agung tersebut, Majelis Hakim berpendapat, oleh karena batas-batas gugatan dalam perkara a quo tidak jelas, maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa objek tanah perkara tidak jelas dan kabur;

Menimbang, bahwa oleh karena objek perkara tidak jelas dan kabur maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;
DALAM REKONPENSI;

Halaman 50 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Tergugat rekonsensi/ Penggugat dalam konpensi dinyatakan tidak dapat diterima, maka gugatan rekonsensi haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Memperhatikan HIR dan Pasal-pasal lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADLI:

Dalam Konpensi

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat I, Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonsensi:

- Menyatakan gugatan rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi tidak dapat diterima;

Dalam Konpensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp3.751.000,00 (tiga juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 24 Januari 2018 oleh Kami, Parnaehan Silitonga, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Jootje Sampaleng, S.H., M.H., dan Firman, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr, tanggal 4 Januari 2017, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu, tanggal 31 Januari 2018 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Syahmisar, S.H., M.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dihadiri Penggugat Prinsipal, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, Kuasa Tergugat III, tanpa hadirnya Kuasa Penggugat, Tergugat I, Turut Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Halaman 51 dari 52 hlm. Putusan Nomor 398/Pdt.G/2016/PN Jkt.Utr.



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

Jootje Sampaleng, S.H., M.H.

Parnaehan Silitonga, S.H., M.H.

Firman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Syahmisar, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1.	PNBP	Rp	30.000,00
2.	A.T.K	Rp	75.000,00
3.	Panggilan		Rp2.600.000,00
4.	PNBP Panggilan P	Rp	5.000,00
5.	PNBP Panggilan T	Rp	30.000,00
6.	Pemeriksaan Setempat		Rp1.000.000,00
7.	Redaksi	Rp	5.000,00
8.	Materia	Rp	6.000,00

Jumlah **Rp3.751.000,00**

(tiga juta tujuh ratus lima puluh satu ribu rupiah).