



**P U T U S A N**

**Nomor 350 / PDT / 2018 / PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

**MERIATY SIHITE**

Pekerjaan Guru, umur 58 tahun, alamat Jalan Rawa Bengkel, RT.004/07, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama T.BINTANG S. EL TAMRIN, SH, dkk Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM T.BINTANG & PARTNERS, alamat Jalan Palapa Raya No.5 Komplek Departemen Agama Kedoya Selatan Kebon Jeruk Jakarta Barat 11520, berdasarkan atas kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 September 2017, selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **TERGUGAT** ;

m e l a w a n

**1. PHANG FOE LIONG**

Laki-laki, tempat/tanggal lahir, Jakarta, 29 Agustus 1951, pekerjaan dagang, alamat Komplek Greenville E/5, RT.002/009, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, NIK 3173052908510001, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya yang bernama SUGANDI, SH., OKTOVERA ANDRIAS KLAAS, SH., Advokat dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM SUGANDI SH & REKAN, alamat Jalan Menteng Pulo II No.14, RT.003/012, Kelurahan Menteng Dalam, Kecamatan Tebet, Kota Administrasi Jakarta Selatan 12870, berdasar atas kekuatan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Nopember 2017, selanjutnya disebut

Hal 1 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 2. CHARLES LINGGA

**TERBANDING** semula **PENGUGUT** ;

Pekerjaan Swasta, alamat Jalan Petojo Sabangan IV No.8, RT.004/04, Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I** semula **TURUT TERGUGAT I** ;

## 3. NEGARA R.I. cq PEMERINTAH R.I. cq KEMENTERIAN AGRARIA dan

**TATA RUANG / BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA cq KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, alamat Jalan Kembangan Raya, Komplek Permata Buana, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 September 2017, Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt., dalam perkara para pihak tersebut diatas;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Februari 2017, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 09 Februari 2017 dengan register perkara No. 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Turut Tergugat I semula adalah Pemilik tanah seluas 150 M2 sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.66/Cengkareng Barat, Gambar Situasi No.68/4679/1989 tanggal 19 Oktober 1989 (P-1), terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Tasbeh, Blok M, Persil No.240, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
2. Bahwa dengan Akta Jual Beli No.86/2001 tanggal 22 Juni 2001 (P-2), dibuat di hadapan ADRIANTO ANWAR, SH, yang berdasar Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional

Hal 2 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.6-XI-1999 tanggal 11 Februari 1999, diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 dengan Daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat, Turut Tergugat I telah menjual tanah seluas 150 M2 tersebut pada angka 1 di atas kepada Penggugat.

3. Bahwa atas permohonan Penggugat yang Penggugat dasarkan pada Akta Jual Beli No.86/2001 tanggal 22 Juni 2001 (P-2), Sertifikat Hak Milik No.66/Cengkareng Barat, Gambar Situasi No.68/4679/1989 tanggal 19 Oktober 1989 (P-1) oleh Turut Tergugat II telah dibalik-nama dari atas nama Turut Tergugat I ke atas nama Penggugat.
4. Bahwa selanjutnya karena penggantian Blanko Sertifikat, Turut Tergugat II pada tanggal 15 Maret 2016 telah menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.00066/Kelurahan Cengkareng Barat, Surat Ukur No.01052/2016 tanggal 19 Februari 2016, luas 148 M2 (P-3), terdaftar atas nama Penggugat sebagai pengganti Sertifikat Hak Milik No.66/Cengkareng Barat, Gambar Situasi No.68/4679/1989 tanggal 19 Oktober 1989 (P-1).
5. Bahwa dengan demikian, sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No.00066/Kelurahan Cengkareng Barat, Surat Ukur No.01052/2016 tanggal 19 Februari 2016 (P-3), Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah seluas 148 M2, terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Tasbeh, Blok M, Persil No.240, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat (selanjutnya Penggugat sebut juga TANAH OBYEK SENGKETA);

Catatan :

- Sesuai dengan apa yang termuat dalam Akta Jual Beli No.86/2001 tanggal 22 Juni 2001 (P-2) yang menjadi dasar perolehan Penggugat atas TANAH OBYEK SENGKETA :
  - a. Obyek Jual Beli berupa tanah kosong;
  - b. Jual Beli dilakukan dengan harga Rp.50.000.000,- dan Turut Tergugat I mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut dari Penggugat, sedang Akta Jual Beli (P-2) berlaku pula sebagai tanda bukti penerimaan yang sah (kwitansi);
  - c. Mulai hari Jumat, tanggal 22 Juni 2001, tanah tersebut telah menjadi milik Penggugat;
  - d. Turut Tergugat I menjamin bahwa tanah tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam Sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun;

Hal 3 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selaku demikian, Penggugat adalah Pembeli yang beritikad baik, karena itu haruslah mendapatkan perlindungan hukum.
- 6. Bahwa TANAH OBYEK SENGKETA yang semula sejak tanggal 22 Juni 2001 dalam penguasaan Penggugat, sejak tahun 2013 tiba-tiba dikuasai oleh Tergugat dan kemudian Tergugat mendirikan bangunan di atas TANAH OBYEK SENGKETA.
- 7. Bahwa penguasaan TANAH OBYEK SENGKETA oleh Tergugat, demikian tindakan Tergugat mendirikan bangunan di atas TANAH OBYEK SENGKETA tersebut, Tergugat lakukan tanpa seizin dan tanpa sepengetahuan Penggugat selaku Pemilik Sah TANAH OBYEK SENGKETA.
- 8. Bahwa dengan demikian, jelaslah perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata, karena perbuatan Tergugat tersebut memenuhi unsur-unsur sebagai berikut :
  - a. Adanya suatu perbuatan;
  - b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  - c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  - d. Adanya kerugian yang ditimbulkan bagi korban;
  - e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Bandingkan pula dengan Arrest Hooge Raad tanggal 31 Januari 1919 dalam perkara Lindenbaum lawan Cohen, yang apabila diterapkan dalam kasus a quo, perbuatan Tergugat tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat terhadap Penggugat, melanggar hak subyektif Penggugat, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam pergaulan hidup bermasyarakat.

- 9. Bahwa oleh sebab itu cukup beralasan bagi Penggugat, selain menuntut agar Tergugat dan siapapun yang mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk membongkar bangunan yang Tergugat dirikan di atas TANAH OBYEK SENGKETA dan menyerahkan TANAH OBYEK SENGKETA dalam keadaan kosong, baik, serta bebas dari beban apapun kepada Penggugat, juga menuntut agar Tergugat dihukum membayar penggantian kerugian dengan tunai dan seketika Rp.222.000.000,- kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Apabila Tergugat tidak menguasai TANAH OBYEK SENGKETA, maka Penggugat dapat menyewakan TANAH OBYEK SENGKETA minimal Rp.74.000.000,- per tahun;

Hal 4 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Karena perbuatan Tergugat tersebut, maka Penggugat menderita kerugian Rp.74.000.000,- x 3 tahun (dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2016) sama dengan Rp.222.000.000,-
10. Bahwa TANAH OBYEK SENGKETA saat ini dalam penguasaan Tergugat, karena itu ada kekhawatiran bagi Penggugat bahwasanya selama Gugatan a quo dalam proses pemeriksaan, Tergugat melakukan tindakan hukum terhadap TANAH OBYEK SENGKETA, oleh sebab itu demi menjamin tuntutan Penggugat dikemudian hari dapat dilaksanakan, dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 227 HIR, cukup beralasan apabila Penggugat mohon agar Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan terhadap TANAH OBYEK SENGKETA, yang letak serta luasnya seperti telah Penggugat kemukakan pada angka 5 di atas.
11. Bahwa disamping itu, ada prasangka yang beralasan bagi Penggugat, berkaitan dengan Gugatan a quo, Tergugat berupaya mengasingkan harta miliknya, oleh sebab itu demi menjamin terbayarnya tuntutan penggantian kerugian, cukup beralasan bagi Penggugat mohon kiranya Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan untuk terlebih dahulu meletakkan Sita Jaminan harta milik Tergugat, berupa tanah berikut rumah yang berdiri di atasnya, terletak di Jalan Rawa Bengkel, RT.004/07, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat.
12. Bahwa dalam Gugatan ini :
- Penggugat menarik pula sebagai pihak/partij CHARLES LINGGA, dari pihak siapa Penggugat memperoleh hak atas TANAH OBYEK SENGKETA selaku Turut Tergugat I, demi lengkapnya pihak dalam perkara a quo dengan mengacu pada Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung R.I. No.1311 K/Pdt/1983 tanggal 20 Agustus 1984, yang kaidah hukumnya secara tegas menyatakan "Pihak Penjual atas tanah (pihak ketiga) harus ikut ditarik sebagai Tergugat, tanpa mengikutsertakan pihak ketiga atau penjual sebagai pihak tidak mungkin dijatuhkan putusan yang tuntas" dan dengan maksud agar CHARLES LINGGA selaku Turut Tergugat I dihukum untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan dalam perkara a quo;
  - Penggugat menarik pula sebagai pihak/partij Negara R.I. cq Pemerintah R.I. cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat II, selaku pihak yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.00066/Kelurahan Cengkareng Barat, Surat Ukur

Hal 5 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.01052/2016 tanggal 19 Februari 2016 (P-3), demi lengkapnya pihak dalam perkara a quo dan dengan maksud agar Negara R.I. cq Pemerintah R.I. cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat selaku Turut Tergugat II dihukum untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan dalam perkara a quo.

13. Gugatan ini Penggugat ajukan berdasar alat bukti yang sempurna dan mempunyai kekuatan yang mengikat serta memenuhi syarat Pasal 180 ayat (1) HIR, oleh sebab itu cukup beralasan apabila Penggugat mohon ke hadapan Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar Putusan yang dijatuhkan berkaitan dengan Gugatan Penggugat a quo dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding dan Kasasi (uitvoerbaar bij voorraad).

Berdasar alasan-alasan seperti telah Penggugat kemukakan di atas, dengan ini Penggugat mohon ke hadapan Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Barat kiranya berkenan memanggil Para Pihak, memeriksa serta mengadakan Gugatan Penggugat dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan tersebut;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah seluas 148 M2, terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Tasbeh, Blok M, Persil No.240, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, yakni tanah sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Hak Milik No.00066/Kelurahan Cengkareng Barat, Surat Ukur No.01052/2016 tanggal 19 Februari 2016, terdaftar atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II, asal pembelian dari Turut Tergugat I, berdasar Akta Jual Beli No.86/2001 tanggal 22 Juni 2001 (P-2), yang dibuat di hadapan ADRIANTO ANWAR, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
5. Menghukum Tergugat dan siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk membongkar bangunan yang Tergugat dirikan di atas tanah seluas 148 M2 tersebut dan kemudian menyerahkan tanah seluas 148 M2 tersebut dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apapun kepada Penggugat;
6. Menghukum Tergugat membayar penggantian kerugian kepada Penggugat dengan tunai dan seketika Rp. 222.000.000,-
7. Menghukum Turut Tergugat I, II, untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut;

Hal 6 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Putusan tersebut dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, permohonan Banding, Kasasi;
9. Menghukum Tergugat membayar biaya perkara.

Apabila Yth. Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain, dalam Peradilan yang baik, Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut Pembanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 20 April 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### A. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL):

Bahwa gugatan PENGGUGAT kabur dikarenakan **PENGGUGAT dalam gugatannya sama sekali tidak menguraikan batas-batas tanah objek sengketa** dimana objek sengketa yang disebutkan oleh PENGGUGAT sangatlah berbeda dengan objek tanah TERGUGAT (*error in objecto*) sehingga telah mengakibatkan tidak ada kepastian akan objek gugatan atau mengakibatkan gugatan PENGGUGAT Kabur (*Obscur Libel*);

### B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK:

Bahwa dalam posita gugatannya PENGGUGAT mendalilkan pada halaman 2 poin 1 dan halaman 3 poin 5 yang berbunyi :

.....” terletak dan setempat dikenal dengan alamat Jalan Tasbeh, Blok M, **Persil No. 240**, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat ”.

Dalam gugatan aquo PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Lurah Cengkareng Barat dan Camat Cengkareng Kota Administari Jakarta Barat selaku pihak yang mengeluarkan produk (Persil No. 240) tersebut, sehingga menjadikan gugatan kurang pihak;

Bahwa dikarenakan Lurah Cengkareng Barat dan Camat Kebon Jeruk tidak diikutsertakan sebagai pihak, menjadikan gugatan tersebut diatas KURANG PIHAK. Dan oleh karena gugatan kurang pihak maka sangat jelas bahwa gugatan aquo tidak berdasarkan hukum (*onrechtmatige of ongegrond*), sehingga selayaknya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijk Verklaart*);

## DALAM POKOK PERKARA

## DALAM KONPENSI

1. Bahwa apa yang PARA TERGUGAT sampaikan dalam Eksepsi, mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;

Hal 7 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT, kecuali hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil posita gugatan PENGUGAT pada angka 1 sampai dengan 5 yang mendalilkan adanya peralihan hak antara TURUT TERGUGAT I dengan TERGUGAT, serta letak objek sengketa yang terletak di Jalan Tasbeh, Blok M, **Persil No. 240**, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, dimana letak objek tanah TERGUGAT adalah terletak di Jalan Tasbeh Blok Q, **Persil No. 453** RT. 10 RW. 01 kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
4. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak dalil posita gugatan PENGUGAT pada angka 6 yang menyatakan bahwa Tanah obyek Sengketa yang semula sejak tanggal 22 Juni 2001 dalam penguasaan PENGUGAT, sejak tahun 2013 tiba-tiba dikuasai oleh TERGUGAT dan kemudian TERUGGAT mendirikan bangunan diatas tanah objek sengketa. Dapat TERGUGAT jelaskan bahwa penguasaan tanah TERGUGAT yang terletak di Jalan Tasbeh Blok Q, **Persil No. 453** RT. 10 RW. 01 kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat adalah merupakan hasil dari pembelian secara sah yang TERGUGAT peroleh dari sdr. HARYO SANTOSO (YOYO) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) berdasarkan kwitansi pembelian dibawah tangan tertanggal 19 Oktober 2013;  
Bahwa, selain daripada kwitansi pembelian dibawah tangan tersebut diatas, untuk memperoleh kepastian yuridis atas keberadaan tanah aquo, sebelum melakukan pembelian tanah aquo TERTUGAT melalui penjual sdr. HARYO SANTOSO (YOYO) telah melakukan pengecekan pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan surat permohonan tertanggal 30 Januari 2013 dan oleh karenanya TERGUGAT juga telah menerima balasan surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Surat Nomor : 473/300-31.43/II/2013 Perihal Permohonan Pengecekan Kwitasnsi Sementara No. 023/PB/74 tgl. 07-12-974 tertanggal 11 Februari 2013 yang menegaskan bahwa setelah diadakan penelitian pada Buku Register Kavling Barat Phase IV Wilayah djakarta Barat. Proyek Pengendalian Banjir yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tercatat Persil No 453 Djinis 1 (GKP) Blok Q.IV tertulis atas nama MAKMUR;
5. Bahwa TERGUGAT menolak dalil posita gugatan PENGUGAT angka 7 dan 8 yang pada pokoknya menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*On Rechmatige Daad*) adalah tidak benar

Hal 8 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan letak objek sengketa yang dimaksud oleh PENGUGAT adalah berbeda dengan letak tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT,

6. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil posita gugatan PENGUGAT angka 9 dimana PENGUGAT telah merincikan kesalahan TERGUGAT secara keseluruhan, karena menurut TERGUGAT tidak cukup beralasan untuk PENGUGAT menganggap TERGUGAT telah melakukan kesalahan sehingga tidak relevan dan tidak menyangkut material masalah kepemilikan, ini adalah merupakan kekeliruan yang sangat mendasar dari perbuatan melawan hukum (*On Rech Matige Daad*);
7. Bahwa dalil angka 10, 11, 12 dan 13 yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam gugatannya adalah sama sekali tidak mendasar dan tidak relevan, karenanya harus dikesampingkan dan tidak dapat diterima;

## **DALAM REKONPENS**

1. Bahwa TERGUGAT dalam KONPENS selanjutnya disebut sebagai PENGUGAT REKONPENS sedangkan PENGUGAT dalam KONPENS selanjutnya disebut TERGUGAT REKONPENS, mohon agar hal yang telah diuraikan dalam eksepsi maupun Jawaban Konpensi haruslah dianggap merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Gugatan Rekonsensi ini dan mohon dianggap diuraikan kembali secara keseluruhan dalam Gugatan Rekonsensi ini;
2. Bahwa TERGUGAT KONPENS/PENGUGAT REKONPENS (Ny. MERIATY SIHITE) adalah pemilik sah atas Tanah yang berlokasi di Jalan Tasbeh Blok Q, Persil No. 453 RT. 10 RW. 01 kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, inccassu keberadaan kepemilikan tersebut terbukti dengan adanya penguasaan fisik sporadik sejak TERGUGAT KONPENS/PENGUGAT REKONPENS membeli tanah aquo dan dasar yuridis berupa surat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 473/300-31.43/II/2013 Perihal Permohonan Pengecekan Kwitasnsi Sementara No. 023/PB/74 tgl. 07-12-974 tertanggal 11 Februari 2013 yang menegaskan bahwa setelah diadakan penelitian pada Buku Register Kavling Barat Phase IV Wilayah djakarta Barat. Proyek Pengendalian Banjir yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tercatat Persil No 453 Djinis 1 (GKP) Blok Q.IV tertulis atas nama MAKMUR, serta kwitansi pembelian dibawah tangan tertanggal 19 Oktober 2013, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Jalan Tasbeh

Hal 9 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Tanah Milik A SEN  
Sebelah Barat : Berbatasan dengan Tanah Kosong  
Sebelah Timur : Berbatasan dengan Cengkareng Residence

3. Bahwa, permasalahan sengketa kepemilikan tanah antara TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII dan PENGGUGAT KONPENSII/TERGUGAT REKONPENSII diawali saat TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII mendirikan bangunan semi permanen di lokasi tanah yang dibeli oleh TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII, tepatnya pada tanggal 10 September 2013, dimana suami TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII yang bernama BANGGUS D.S.P.S (saat ini telah meninggal dunia) mendapat Surat Perihal Undangan, Nomor 1040/-1.711 dari Lurah Cengkareng Barat yang pada pokoknya membahasa mengenai pendirian bangunan dilokasi tanah TERGUGAT KONPENSII/PENGGUGAT REKONPENSII yang diakui oleh PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII adalah tanah miliknya;
4. Bahwa permasalahan sengketa kepemilikan hak atas Tanah antara TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII dengan PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII terkait letak objek sengketa yang diakui kepemilikannya oleh PENGGUGAT KONPENSII/TERGUGAT REKONPENSII yang difasilitasi oleh Lurah Cengkareng Barat sebagaimana diuraikan pada angka 3 (tiga) diatas, tidak membuahkan hasil (tidak selesai) dikarenakan antara TERGUGAT KONPENSII /PENGGUGAT REKONPENSII dan PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII memiliki bukti yuridis yang berbeda/ berlaianan terhadap kepemilikan tanah, yaitu :
  - 4.1. TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan Tasbeh Blok Q, **Persil No. 453** RT. 10 RW. 01 kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sedangkan
  - 4.2. PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII memiliki bidang tanah yang terletak di Jalan Tasbeh, Blok M, **Persil No. 240**, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat;
5. Bahwa setelah masing-masing pihak, yakni antara TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII dan PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII tidak mendapatkan hasil atas permasalahan sebagaimana diuraikan pada angka 4 (empat) diatas, sembilan bulan kemudian, tepatnya pada tanggal 20 Juni 2014, Kepala Kelurahan Cengkareng kembali mengundang TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII untuk

Hal 10 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membahas permasalahan terkait kepemilikan tanah aquo namun lagi-lagi tidak berhasil oleh karena masing-masing pihak memiliki bukti-bukti kepemilikan;

6. Bahwa pada tanggal 02 November 2014, tepatnya 5 (lima) bulan setelah TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII mendapat undangan dari Kepala Kelurahan Cengkareng Barat, kembali TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII mendapat surat perihal Undangan, nomor : 1523/-1.71 dari H. MASUD EFFENDI, S.Sos.MAP selaku Camat Cengkareng sehubungan dengan adanya pengaduan masyarakat atas nama **SHERLY** terkait adanya memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin dengan membawa bukti/dokumen asli kepemilikan tanah. Dan dari hasil pertemuan terkait undangan tersebut, Camat Cengkareng memutuskan untuk mengundur waktu pertemuan dengan pertemuan selanjutnya oleh karena **SHERLY** selaku pelapor tidak hadir memenuhi undangan;
7. Bahwa pada tanggal 07 Desember 2014, kembali Camat Cengkareng berdasarkan surat perihal Undangan, nomor : 1.739/1.711.1 mengundang TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII, bersama dengan Kasatpol PP Kecamatan Cengkareng, Lurah Cengkareng Barat, Babinsa Kelurahan Cengkareng Barat, Babinkamtibmas Kelurahan Cengkareng Barat, PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII serta SUWITO untuk menindak lanjuti pengaduan masyarakat atas nama **SHERLY** dengan catatan agar Saudara **PHANG FOE LIONG** dan Ibu **MERIATY SIHITE** Membawa Bukti/Dokmen Asli Kepemilikan Tanah, namun tidak membuahkan hasil (tidak ada penyelesaian) karena TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII tidak dapat meghadiri undangan dengan menyampaikan surat pemberitahuan;
8. Bahwa adanya gangguan dari PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII atas tanah milik TERGUGAT KONPENSII/PENGGUGAT REKONPENSII yang dilakukan dengan cara mengakui tanah milik TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII tanpa menyertakan batas-batas yang jelas atas kepemilikan tanah dengan perbedaan persil yang secara substansial merupakan letak keberadaan lokasi tanah yang berlainan/ berbeda dengan objek TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII (*error in objecto*) adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*On Rech Matige Daad*) yang mendatangkan kerugian bagi TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII baik moril maupun materiil sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdara;
9. Bahwa dengan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII tersebut maka

Hal 11 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII dirugikan dengan kerugian materil sebesar Rp. 296.000.000,- (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dengan perhitungan apabila tanah milik TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII disewakan minimal Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) per tahun, tepatnya sejak tanggal 10 September 2013 dimana PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII mengakui tanah milik TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII, serta Kerugian inmateril atas perbuatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII berdampak kurangnya rasa ketenangan, kenyamanan sehingga berdampak pada psikologis TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII yang mana bila dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

10. Bahwa agar nantinya TERGUGAT REKONPENSII/PENGGUGAT KONPENSII sukarela memenuhi isi putusan pengadilan ini, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Barat menghukum TERGUGAT REKONPENSII/PENGGUGAT KONPENSII membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000,- (seribu ribu rupiah) sehari kepada PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII setiap PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII lalai memenuhi isi putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
11. Bahwa dikhawatirkan PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII akan mengalihkan, memindahtangankan atau menjual pada pihak lain atas tanah milik TERGUGAT KONPENSII/ PENGGUGAT REKONPENSII, mohon agar Ketua Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, berkenan untuk meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII yang terletak di Jalan Tasbeh, Blok M, **Persil No. 240**, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 00066/Kelurahan Cengkareng Barat, Surat Ukur No. 01052/2016 tanggal 19 Februari 2016, seluas 148 m2 (seratus empat puluh delapan meter persegi) terdaftar atas nama PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII sebagai pengganti sertifikat hak milik No. 66/Cengkareng Barat, Gambar Situasi No. 68/4679/1989 tanggal 19 Oktober 1989 yang akan dimohonkan tersendiri;
12. Bahwa TERGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII juga mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menjatuhkan putusan serta merta dilaksanakan meskipun PENGGUGAT KONPENSII/ TERGUGAT REKONPENSII melakukan upaya hukum hukum banding atau kasasi atau verzet (uit voorbaar bij voorraad);

Hal 12 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian dan alasan-alasan tersebut diatas, maka TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI mohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## **DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi dari TERGUGAT seluruhnya;

## **DALAM KOMPENSI**

- Menolak gugatan PENGGUGAT KOMPENSI untuk seluruhnya ;

## **DALAM REKOMPENSI**

1. Mengabulkan Gugatan Rekompensi seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakan;
3. Menyatakan TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI adalah pemilik sah atas Tanah yang berlokasi di Jalan Tasbeh Blok Q, **Persil No. 453** RT. 10 RW. 01 kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, in-cassu keberadaan kepemilikan tersebut terbukti dengan adanya penguasaan fisik sporadik sejak tahun 2013 serta dasar yuridis surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Surat Nomor : 473/300-31.43/II/2013 Perihal Permohonan Pengecekan Kwitasnsi Sementara No. 023/PB/74 tgl. 07-12-974 tertanggal 11 Februari 2013 dan kwitansi pembelian dibawah tangan tertanggal 19 Oktober 2013;
4. Menyatakan perbuatan PENGGUGAT KOMPENSI/ TERGUGAT REKOMPENSI adalah perbuatan melawan hukum;
5. Menghukum PENGGUGAT KOMPENSI/ TERGUGAT REKOMPENSI membayar ganti kerugian pada TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI atas :
  - a. kerugian Materil sebesar Rp. 296.000.000,- (dua ratus sembilan puluh enam juta rupiah) dengan perhitungan apabila tanah milik TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI disewakan minimal Rp. 74.000.000,- (tujuh puluh empat juta rupiah) per tahun, tepatnya sejak tanggal 10 September 2013 dimana PENGGUGAT KOMPENSI/ TERGUGAT REKOMPENSI mengakui tanah milik TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI;
  - b. Kerugian Immateril atas perbuatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT KOMPENSI/ TERGUGAT REKOMPENSI berdampak kurangnya rasa ketenangan, kenyamanan sehingga berdampak pada psikologis TERGUGAT KOMPENSI/ PENGGUGAT REKOMPENSI yang mana bila

Hal 13 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinilai dengan uang tidak kurang dari Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

6. Menghukum PENGGUGAT KONPENS/ TERGUGAT REKONPENS untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil secara tunai dan sekaligus setelah putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menghukum PENGGUGAT KONPENS/ TERGUGAT REKONPENS membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000,- (seribu rupiah) sehari kepada TERGUGAT KONPENS/ PENGGUGAT REKONPENS setiap PENGGUGAT KONPENS/ TERGUGAT REKONPENS lalai memenuhi isi putusan Pengadilan ini terhitung sejak putusan diucapkan sampai dilaksanakan;
8. Menyatakan Putusan Pengadilan ini serta merta meskipun PENGGUGAT KONPENS/ TERGUGAT REKONPENS melakukan upaya hukum banding atau kasasi, VERZET;

## **DALAM KONPENS DAN REKONPENS**

- Menghukum PENGGUGAT KONPENS/ TERGUGAT REKONPENS untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

## **A t a u**

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I telah mengajukan jawabannya dengan surat tertanggal 11 Mei 2017 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa tanah di jalan Tasbeh Blok M Persil 240 luas 150 m<sup>2</sup> Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat telah dijual pada tanggal 22 Juni 2001 kepada sdr. Phang Foe Liong dengan Notaris Andrianto Anwar, SH., jalan Pangeran Jayakarta Komplek Artha Center Blok H2 Jakarta Barat, nama dalam sertifikat tanah tersebut telah berubah menjadi atas nama Phang Foe Liong ;
- Bahwa semual tanah Turut Tergugat I di jalan Tasbeh Blok M ada 2 (dua) persil, yaitu Persil 240 dan 241 seluruhnya seluas 300 m<sup>2</sup>, yang Persil 241 luas 150 m<sup>2</sup> dijual kepada Meliana Surya dengan Notaris .....Susanti, SH pada tanggal 12 Agustus 1988 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 September 2017, Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Hal 14 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Dalam Konpensasi :

### Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ;

### Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah sengketa ;
3. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik Sah atas tanah seluas 148 M2, terletak di Jalan Tasbeh, Blok M, Persil No.240, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No.00066/Kelurahan Cengkareng Barat, Surat Ukur No.01052/2016 tanggal 19 Februari 2016 ;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat ;
5. Menghukum Tergugat dan siapapun yang mendapatkan hak daripadanya untuk membongkar bangunan yang Tergugat dirikan di atas tanah seluas 148 M2 tersebut, kemudian menyerahkan dalam keadaan baik, kosong, serta bebas dari beban apapun kepada Penggugat ;
6. Menghukum Turut Tergugat I, II, untuk tunduk serta mematuhi isi/bunyi Putusan tersebut ;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

### Dalam Rekonpensasi :

Menolak gugatan Penggugat Rekonpensasi ;

### Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :

- Menghukum Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1. 953.000,-(satu juta sembilan ratus lima puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 September 2017 , Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tersebut Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 3 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya mengajukan memori banding tertanggal 9 Oktober 2017 yang diterima Plh.Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 9 Oktober 2017 berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt;

Hal 15 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pemberitahuan Banding dan penyerahan Memori Banding telah diberitahukan dan diserahkan secara resmi kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 20 Nopember 2017, kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 20 Nopember 2017 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II tanggal 6 Desember 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Nopember 2017 yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 27 Nopember 2017. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 11 Desember 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagaimana ternyata dari relaas pemeritahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 11 Desember 2017, Terbanding semula Tergugat tanggal 20 Nopember 2017, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I tanggal 20 Nopember 2017 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II pada tanggal 6 Desember 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat melalui kuasanya diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat di dalam memori bandingnya tertanggal 9 Oktober 2017 menyatakan sangat berkeberatan terhadap pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan Judex Factie tingkat pertama dalam perkara aquo adalah tidak cermat atau kurang mempertimbangkan fakta-fakta hukum yang berlaku;
2. Bahwa putusan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut sangat menyesatkan dan menyinggung rasa keadilan (onrechtvaardig). Oleh karenanya putusan Judex Facti tersebut cacat hukum dan dapat dibatalkan (vernietigbaar);

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra memori banding, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Hal 16 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta barat telah mempertimbangkan seluruh bukti-bukti baik berupa surat-surat maupun yang diajukan oleh para pihak;
2. Bahwa memori banding Pembanding semula Tergugat hanyalah merupakan pengulangan dari apa yang sebelumnya Pembanding semula Tergugat kemukan dalam pemeriksaan tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan tidak memuat hal-hal baru yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 20 September 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan telah diuraikan Pembanding semula Tergugat menyatakan keberatan terhadap putusan dan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan memohon untuk menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 20 September 2017 tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 September 2017 Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan Pembanding semula Tergugat dan surat kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Pengadilan Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding;

Hal 17 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan putusan di tingkat banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 20 September 2017 dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 101/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Brt tanggal 20 September 2017 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **KAMIS tanggal 2 AGUSTUS 2018** oleh kami **SUDIRMAN WP SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DAHLIA BRAHMANA, SH.,MH** dan **SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 350PEN/PDT/ 2018/PT.DKI tanggal 22 Juni 2018 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA tanggal 7 AGUSTUS 2018** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **AAN ISKANDAR HIDAYAT, SH.,MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI tanggal 22 Juni 2018, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hal 18 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM

DAHLIA BRAHMANA, SH.,MH

SUDIRMAN WP SH.,MH

SRI ANGGARWATI, SH.,M.Hum

PANITERA PENGANTI

AAN ISKANDAR HIDAYAT, SH.,MH

## Rincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai     | :Rp6000,00    |
| 2. Biaya Redaksi     | :Rp5000,00    |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah	Rp150.000,00
	=====

( seratus lima puluh ribu rupiah )

Hal 19 Putusan Nomor 350/PDT/2018/PT.DKI

### Disclaimer

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