



**P U T U S A N**

**Nomor 172 / PDT / 2019 / 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 :

1. **NY. LIANA WIJAYA**, beralamat di Jl. Angkasa No.2A RT.10/RW.01Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I**;
2. **BUDI RAHARJA**, beralamat di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **NY. LIM SIOEK GIOK**, beralamat di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
4. **HARYADI GUNAWAN**, beralamat di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, sebagai **PEMBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**;

Dalam hal ini semuanya diwakili oleh kuasa EDI KASAN, SH.,MH., Advpkat/Pengacara berlamat di Komplek perkantoran Duta Merlin Blok B 20 Jalan Gajah Mada 3-5, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Desember 2018, selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING** semula **PARA TERGUGAT**;

**Lawan :**

**PT.Ayalis Langgeng Wisesa**, beralamat di Ruko Mardani Kav No.1D Lantai 2 Jl. Mardani Raya No.1 RT.003/RW.009 Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10520, dalam hal ini memberikan kuasa kepada DEWI GANJAR, S.H., THELLY ROPE, S.H.,M.H., HERMANTO SITANGGANG, S.H. dan SARIFUDIN, S.H., Para Advokat/Para Pengacara dan Konsultan Hukum pada "FIRA PATENT Law Office, beralamat di Jalan Kartini Raya No.52/B2 Jakarta



Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 24 April 2018, sebagai **TERBANDING** semula **PENGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Desember 2018, Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst., dalam perkara para pihak tersebut diatas

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 2 Mei 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah Register perkara No.253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst pada tanggal 2 Mei 2018, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### **I DUDUK PERKARA :**

1. Tergugat I /LIANA WIJAYA digugat karena :

Tergugat I telah menguasai obyek sengketa tanpa hak, dalam perkara ini adalah penguasaan tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.2A RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Seluas  $\pm 171 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh satu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat :Jalan Angkasa No.2 Jakarta Pusat(Tanah serta Bangunan milik Ny. Lim Ryanti Magdalena /Ridwan Sunaidi/PT. Tjahaja Baru).
- Sebelah Timur :Jalan Angkasa No.4 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat II.

2. Tergugat II/BUDI RAHARJA digugat karena :

Telah menguasai obyek sengketa tanpa hak dalam perkara ini adalah penguasaan tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pusat, seluas  $\pm 244 \text{ M}^2$  (dua ratus empat puluh empat) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat :Jalan AngkasaNo.2A JakartaPusat yang dikuasai oleh Tergugat I.
- Sebelah Timur :Jalan Angkasa No.6 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat III.

3. Tergugat III/NY. LIM SIOE GIOK digugat karena :

Telah menguasai obyek sengketa tanpa hak dalam perkara ini adalah penguasaan tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 103 \text{ M}^2$  (seratus tiga) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat :Jalan AngkasaNo.4 Jakarta Pusatyang dikuasai oleh Tergugat II.
- Sebelah Timur :Jalan AngkasaNo.6AJakarta Pusat (Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).

4. Tergugat IV /HARYADI GUNAWAN digugat karena :

Telah menguasai obyek sengketa tanpa hak dalam perkara ini adalah penguasaan tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Seluas  $\pm 232 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat :Jalan Angkasa No.6AJakarta Pusat (Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).
- Sebelah Timur :Jalan Angkasa No.10Jakarta PusatTanah serta Bangunan milik NY. Wong Lim Oy/Ibu Vonny.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa Penggugat adalah pemilik / Pemegang Hak atas tanah serta bangunan/rumah yang dikuasai tanpa hak oleh Para Tergugat, tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1882/Gunung Sahari Selatan dengan Luas: 3.020 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua puluh) meter persegi atas nama PT. Ayalis Langgeng Wisesa;
6. Bahwa Para Tergugat hingga gugatan ini didaftarkan telah nyata menghuni bangunan di atas sebagian bidang tanah yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No.1882/Gunung Sahari Selatan tertanggal 9 Oktober 2014 berasal hubungan sewa menyewa dengan Yayasan Djafar Bilfas Stichting;
  - Bahwa tanah yang tercatat dalam SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan, ialah merupakan pecahan dari bidang tanah yang dahulu terdaftar pada Eigendom Verponding No.2864 atas nama Yayasan Djafar Bilfas Stichting dan sudah dikonversi sehingga menjadi SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan atas nama Yayasan Djafar Bilfas Stichting;
  - Bahwa pada Tanggal 6 Juli 1978 dilakukan transaksi jual beli atas SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan seluas 7.319 M<sup>2</sup> (tujuh ribu tiga ratus sembilan belas) meter persegi berikut bangunan-bangunan yang ada di atasnya dari Sech Saleh bin Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas, selaku ketua dari dan untuk atas nama Yayasan Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas Stichting kepada Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.63/Kemayoran/1978 yang dibuat dihadapan Ny. Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H., Notaris di Jakarta;
  - Bahwa berdasarkan peralihan hak tersebut, Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei) mengajukan pembaharuan hak atas SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan yang sudah habis masa berlakunya sejak 24 September 1980, dan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat permohonan tersebut dikabulkan dan diterbitkan SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan Tanggal 16 Oktober 1991 seluas 4.579 M<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus tujuh puluh sembilan) meter persegi atas nama Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei);
7. Bahwa karena Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei) telah meninggal dunia dan SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan sudah habis masa berlakunya, maka Para Ahli Waris dari Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok

Halaman 4 Putusan Nomor 172/PDT/2019/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)

Halaman 4



Tjoei) melakukan Pelepasan Hak atas SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan kepada PT. Ayalis Langgeng Wisesa;

8. Bahwa berdasarkan pelepasan hak tersebut, dengan hak prioritas yang melekat, Penggugat mengajukan permohonan pembaharuan atas SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, oleh karenanya diterbitkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No. 1137/HGB/BPN.31.71/2014 Tanggal 19 September 2014 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan kepada PT. Ayalis Langgeng Wisesa, dan SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan Tanggal 9 Oktober 2014 dengan Luas: 3.020 M<sup>2</sup> (tiga ribu dua puluh) meter persegi atas nama PT. Ayalis Langgeng Wisesa. Dengan demikian SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan atas nama PT.AYALIS LANGGENG WISESA harus dinyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum;

## **II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PARA TERGUGAT**

9. Bahwa Para Tergugat menghuni bangunan di atas sebagian bidang tanah yang tercatat dalam SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan berdasarkan hubungan sewa menyewa dengan Yayasan Djafar Bilfas Stichting;
10. Bahwa sejak tahun 1978, setelah SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan beralih kepemilikannya kepada Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei) menjadi SHGB No. 721/Gunung Sahari Selatan;
11. Bahwa setelah beralihnya kepemilikan SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan kepada Lucas Mulia Suryadi tersebut, Para Tergugat tidak pernah membayar uang sewa kepada Lucas Mulia Suryadi;
12. Bahwa Yayasan Djafar Bilfas Stichting telah memberitahukan kepada Para Tergugat bahwa pembayaran uang sewa bangunan di atas sebagian bidang tanah yang tercatat dalam SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan telah beralih kepada Lucas Mulia Suryadi;
13. Bahwa Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei) melalui Kuasa Hukumnya Suwita Gunawan,S.H., pernah memberitahukan secara resmi kepada Para Tergugat mengenai Pembayaran uang sewa dan memberikan peringatan secara tertulis agar Para Tergugat tidak mengadakan perombakan dan perubahan atas bangunan di atas SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan tanpa ijin tertulis dari pemilik dan/atau Pemegang SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan serta melarang mengadakan transaksi dengan pihak lain dalam bentuk apapun juga





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- yang bertujuan memindahkan hak tanah serta bangunan/rumah yang berdiri di atas SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan kepada pihak lain;
14. Bahwa ternyata Para Tergugat telah membongkar, merubah dan merenovasi bangunan/rumah asal tersebut. Namun meskipun Para Tergugat telah merenovasi bangunan-bangunan tersebut akan tetapi tembok-tembok pokok (asli) bangunan asal masih tetap ada, terutama jika dilihat dari Gang Langgar, hal ini menunjukkan bahwa bangunan tembok asli merupakan milik Yayasan Djafar Bilfas Stichting yang kemudian beralih kepada Lucas Mulia Suryadi (Lie Bok Tjoei) lalu beralih kepada PT. Ayalis Langgeng Wisesa (Penggugat);
  15. Bahwa tindakan Para Tergugat yang membongkar, merubah dan merenovasi bangunan rumah asal dimaksud telah menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat sehingga Para Tergugat harus dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
  16. Bahwa Sewa menyewa ini juga seperti Perjanjian-perjanjian lainnya merupakan suatu Perjanjian Konsensuil yaitu bahwa Perjanjian itu sudah Sah dan Mengikat pada detik tercapainya Kesepakatan. Mengenai unsur pokoknya yaitu Barang dan Harga akan tetapi yang terjadi adalah bahwa Para Tergugat belum pernah ada kesepakatan dengan Penggugat *in casu* Lucas Mulia Suryadi sampai beralihnya Pemegang Hak atas tanah serta bangunan/rumah tersengketa kepada PT.Ayalis Langgeng Wisesa/Penggugat, oleh karenanya haruslah dinyatakan bahwa hubungan sewa menyewa tersebut adalah Batal Demi Hukum;
  17. Bahwa dengan tidak dilakukannya pembaharuan sewa menyewa oleh Para Tergugat dengan Penggugat sampai dengan Gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan, haruslah dinyatakan bahwa sewa menyewa yang pernah ada antara Para Tergugat dengan Penggugat telah berakhir demi hukum;
  18. Bahwa setelah beralihnya tanah serta bangunan/rumah yang berdiri di atas SHGB No.721/Gunung Sahari Selatan kepada Penggugat, maka Penggugat telah melakukan usaha-usaha mediasi secara persuasif dengan Para Tergugat selaku Penyewa dengan cara mendatangi rumah Para Tergugat, dengan harapan Para Tergugat selaku penyewa bisa diajak bermusyawarah;
  19. Bahwa upaya yang dilakukan oleh Penggugat tersebut menghasilkan banyak diantara Para Penyewa yang bersedia menyerahkan tanah serta



bangunan/rumah kepada Penggugat dengan penggantian uang konpensasi yang layak atau yang lebih dikenal uang kerohiman;

- Dengan demikian, hal tersebut membuktikan Para Penghuni telah mengakui bahwa bangunan/rumah yang mereka huni adalah milik Penggugat;

20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan di atas, telah jelas dan terang bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV (Para Tergugat) telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum atas penguasaan tanah serta bangunan/rumah yang berdiri di atas sebagian SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat;

**III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PARA TERGUGAT TELAH MENIMBULKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT :**

21. Bahwa Para Tergugat yang sampai saat ini menguasai tanah serta bangunan/rumah di atas sebagian SHGB No. 1882/Gunung Sahari Selatan serta Para Tergugat yang membongkar, merubah dan merenovasi bangunan rumah asal dimaksud telah menimbulkan kerugian besar bagi Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, oleh karenanya Penggugat telah menderita kerugian materiil dan immateriil akibat dari sewenang-wenangnya perbuatan Para Tergugat. Maka berdasarkan *Pasal 1365 KUH Perdata*, Para Tergugat diwajibkan mengganti seluruh kerugian kepada Penggugat atas tanah serta bangunan/rumah yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV;

22. Bahwa dalam hal ini Penggugat memperhitungkan kerugian materiil yang diderita akibat perbuatan-perbuatan :

- Kerugian Materiil :

No	Penghuni	Uraian Kerugian	Nominal	Ket
1	Tergugat I / NY.LIANA WIJAYA	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.171.000.000 x 4 tahun	Rp.684.000.000	
		Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp171.000.000= 12% per bulan x 48 bulan x Rp 171.000.000	Rp.984.960.000	
2	Tergugat II / BUDI RAHARJA	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.244.000.000 x 4 tahun	Rp.976.000.000	
		Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 244.000.000 =	Rp.1.405.440.000	



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		12% per bulan x 48 bulan x Rp 244.000.000		
3	Tergugat III / NY. LIM SIOE GIOK	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.103.000.000 x 4 tahun Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 103.000.000 = 12% per bulan x 48 bulan x Rp 103.000.000	Rp.412.000.000  Rp.593.280.000	
4	Tergugat IV/ HARYADI GUNAWAN	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.232.000.000 x 4 tahun Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 171.000.000 = 12% per bulan x 48 bulan x Rp 232.000.000	Rp.928.000.000  Rp.1.336.320.000	

23. Bahwa kerugian immateriil yang dialami Penggugat akibat *Perbuatan Melawan Hukum* yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV (Para Tergugat) berupa hilangnya waktu dan nama baik Penggugat, yang diperhitungkan sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Para Tergugat secara tanggung renteng;

Kesemuanya mohon dinyatakan oleh Majelis Hakim untuk dibayar secara tunai dan sekaligus;

24. Bahwa tanah serta bangunan/rumah yang dikuasai oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV tersebut terhitung sejak Putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap, Para Tergugat harus dihukum untuk menyerahkan tanah serta bangunan tersebut dalam keadaan kosong, terpelihara tanpa beban-beban apapun kepada Penggugat;

25. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, telah terbukti menurut hukum dan cukup alasan agar Pengadilan memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya, agar dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah Putusan ini untuk mengosongkan tanah serta bangunan/rumah yang ditempatinya dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yaitu :

a. Tergugat I / NY.LIANA WIJAYA :

- Tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.2A RT.10/RW.01,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 171 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh satu) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.2 Jakarta Pusat (Tanah serta Bangunan milik Ny. Lim Ryanti Magdalena/RidwanSunaidi/PT. Tjahaja Baru)
- Sebelah Timur : JalanAngkasaNo.4 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat II.

b. Tergugat II /BUDI RAHARJA :

- Tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No. 4 RT. 10/ RW. 01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 244 \text{ M}^2$  (dua ratus empat puluh empat) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat : Jalan AngkasaNo.2AJakartaPusatyang dikuasai oleh Tergugat I.
  - Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.6Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat III.

c. Tergugat III /NY. LIM SIOE GIOK :

- Tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 103 \text{ M}^2$  (seratus tiga) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat :JalanAngkasa No.4JakartaPusat yang dikuasai oleh Tergugat II.
  - Sebelah Timur :Jalan AngkasaNo.6AJakartaPusat (Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).

d. Tergugat IV / HARYADI GUNAWAN :

Halaman 9 Putusan Nomor 172/PDT/2019/PT.DKI



- Tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 232 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat :Jalan AngkasaNo.6AJakartaPusat(Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).  
Magdalena/RidwanSunaidi/PT. Tjahaja Baru).
  - Sebelah Timur :Jalan AngkasaNo.10 JakartaPusat Tanah serta Bangunan milik Ny. Wong Lim Oy/Ibu Vonny

#### **IV. PERMOHONAN SITA JAMINAN (*REVINDICATOIR BESLAG*) DAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAG*)**

Bahwa sebagaimana terurai diatas, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim agar :

26. Bahwa untuk menjamin Tergugat memenuhi kewajibannya berdasarkan ketentuan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR, dan agar gugatan ini tidak sia-sia, maka untuk menjamin dilaksanakannya Putusan dalam perkara ini, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk membebaskan dan meletakkan Sita *Revindictoir Beslag* terhadap tanah serta bangunan/rumah milik Penggugat yang dikuasai oleh Para Tergugat dan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang-barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik Para Tergugat, yang perinciannya akan Penggugat ajukan dalam permohonan tersendiri;
27. Bahwa Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Revindictoir Beslag*) dan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) tersebut di atas sebelum Putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
28. Bahwa agar ParaTergugat tidak menunda-nunda pelaksanaan Putusan ini, maka sudah cukup alasan bagi Penggugat agar Pengadilan memerintahkan kepada masing-masing Para Tergugat setelah Putusan ini dibacakan untuk membayar kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan sanksi dikenakan uang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan perintah dan Putusan dalam perkara ini;

29. Bahwa gugatan ini berdasarkan bukti-bukti otentik yang tidak dapat dibantah, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, sangatlah berdasar menurut hukum, jika putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding atau kasasi;

30. Bahwa dikhawatirkan selama dalam penyelesaian perkara ini berlangsung Para Tergugat berusaha mengubah tanah serta bangunan/rumah yang berdiri di atas sebagian SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan, yang akan lebih merugikan Penggugat, maka berdasar hukum jika dijatuhkan Putusan Provisionil sebagai berikut :

*"Menyatakan tanah yang menjadi obyek sengketa dalam keadaan "status quo" dengan kata lain tidak dapat digunakan baik oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap" ;*

## V. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan, bukti-bukti dan fakta hukum yang terurai diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

### Dalam Provisi :

*"Menyatakan tanah serta bangunan/rumah yang menjadi obyek sengketa dalam keadaan "status a quo" dengan kata lain tidak dapat digunakan baik oleh Penggugat maupun oleh Para Tergugat, sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap";*

### Dalam Pokok Perkara :

#### Primair :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 M2 (tiga ribu dua puluh meter persegi) sebagaimana Surat Ukur No.00026/Gunung Sahari Selatan/2014 Tanggal 05 September 2014 tercatat atas nama PT. Ayalis Langgeng Wisesa, sah dan berkekuatan hukum;
3. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan dan menetapkan hubungan sewa menyewa atas tanah serta bangunan/rumah yang berdiri di atas sebagian SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan serta menetapkan bahwa :
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.2A RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 171 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh satu) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 244 \text{ M}^2$  (dua ratus empat puluh empat) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 103 \text{ M}^2$  (seratus tiga) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $232 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.2A RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 171 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh satu) meter persegi;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 244 \text{ M}^2$  (dua ratus empat puluh empat) meter persegi;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 103 \text{ M}^2$  (seratus tiga) meter persegi;

Halaman 12 Putusan Nomor 172/PDT/2019/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

- Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 232 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi;
- 7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
- 8. Menghukum :  
Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat, sebagai berikut :

N o	Penghuni	Uraian Kerugian	Nominal	Ket
1	Tergugat I / NY. LIANA WIJAYA	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.171.000.000 x 4 tahun	Rp.684.000.000	
		Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 171.000.000 = 12% per bulan x 48 bulan x Rp 171.000.000	Rp.984.960.000	
2	Tergugat II / BUDI RAHARJA	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.244.000.000 x 4 tahun	Rp.976.000.000	
		Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 244.000.000 = 12% per bulan x 48 bulan x Rp 244.000.000	Rp.1.405.440.000	
3	Tergugat III/ NY. LIM SIOE GIOK	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.103.000.000 x 4 tahun	Rp.412.000.000	
		Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 103.000.000 = 12% per bulan x 48 bulan x Rp 103.000.000	Rp.593.280.000	
4	Tergugat IV/ HARYADI GUNAWAN	Harga sewa rata-rata pertahun @ Rp.232.000.000 x 4 tahun	Rp.928.000.000	
		Keuntungan yang semestinya didapat dari hasil pengelolaan uang sejumlahRp 171.000.000 = 12% per bulan x 48 bulan x Rp 232.000.000	Rp.1.336.320.000	

Kesemuanya mohon dinyatakan oleh Majelis Hakim untuk dibayar secara tunai dan sekaligus;

- 9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp100.000.000.000,- (seratus milyar rupiah) secara tunai dan sekaligus;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Memerintahkan agar selambat-lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah Putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap agar :

- Tergugat I dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.2A RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 171 \text{ M}^2$  (seratus tujuh puluh satu meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.2 Jakarta Pusat (Tanah serta Bangunan milik Ny. Lim Ryanti Magdalena / Ridwan Sunaidi/PT. Tjahaja Baru)
  - Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.4 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat II
- Tergugat II dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 244 \text{ M}^2$  (dua ratus empat puluh empat) meter persegi kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.2A Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat I.
  - Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.6 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat III.
- Tergugat III dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 103 \text{ M}^2$  (seratus tiga) meter persegi kepada Penggugat dalam



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batasnya sebagai berikut :

- Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat :JalanAngkasaNo.4JakartaPusatyang dikuasai oleh Tergugat II
- Sebelah Timur :Jalan AngkasaNo.6A JakartaPusat (Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).
- Tergugat IV dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 232 \text{ M}^2$  (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batasnya sebagai berikut :
  - Sebelah Utara :Jl. Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan :Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat :Jalan AngkasaNo.6AJakartaPusat(Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).
  - Sebelah Timur :Jalan AngkasaNo.10 JakartaPusat Tanah serta Bangunan milik Ny. Wong Lim Oy / Ibu Vonny

11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) tiap-tiap hari keterlambatan/lalai mentaati Putusan ini;
12. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding ataupun kasasi;
13. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

### Subsidiar :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa selanjutnya atas gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut, Para Pembanding semula Para Tergugat telah menyampaikan jawaban secara tertulis tertanggal 06 Juli 2018 sebagai berikut:

Halaman 15 Putusan Nomor 172/PDT/2019/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)



## DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa gugatan Penggugat terhadap Para Tergugat kurang pihak (Exeptio Plurium Litis Consortium). Dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 2 Mei 2018, Penggugat mendalilkan sebagai Pemilik tanah dan bangunan (obyek sengketa) tercatat dalam Sertifikat HGB No.1882/Gunung Sahari Selatan yang berasal dari Pelepasan hak oleh ahli waris Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) kepada Penggugat, dan sebelumnya Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) memperoleh obyek sengketa membeli dari Sech Saleh bin Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas selaku Ketua Yayasan Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas sticting. Para Tergugat hingga gugatan didaftar telah nyata menghuni bangunan diatas sebagian bidang tanah Sertifikat HGB No.1882/Gunung Sahari Selatan berasal dari hubungan sewa menyewa dengan Yayasan Djafar Bilfas Stichting. (vide: Dalil gugatan Penggugat point 5, 6, 7, dan 8). Ini berarti Penggugat maupun Para Tergugat alas haknya berasal dari sumber yang sama yaitu Yayasan Djafar Bilfas Stichting sebagai Pemilik awal tanah dan bangunan, yang kemudian dialihkan kepada Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) dan selanjutnya oleh Ahli Waris Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) dialihkan kepada Penggugat dalam keadaan status tanah dikuasai langsung oleh Negara karena Sertifikat HGB sudah habis masa berlakunya. Dalam hal ini ada beberapa Pihak yang seharusnya ditarik sebagai Pihak didalam Perkara aquo oleh Penggugat, seperti Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas bin Sech Saleh bin Djafar Bilfas selaku ketua Yayasan Djafar Bilfas Stichting, dan Ahli Waris Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) karena mereka merupakan sumber perolehan hak baik Penggugat maupun Para Tergugat. Dengan ditariknya Para Pihak ini dapat membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Para Pihak tersebut menyewakannya kepada Para Tergugat dan mengalihkannya kepada Penggugat. Dan juga Pemerintah DKI Jakarta seharusnya juga ditarik juga didalam perkara aquo karena Pemerintah DKI Jakarta lah yang telah memberikan Izin Mendirikan Bangunan bagi Para Tergugat didalam membuat bangunan diatas tanah tersebut, dan juga Pemerintah DKI Jakarta yang telah memberikan Surat Izin Perumahan bagi Para Tergugat untuk berdiam di bangunan tersebut. Atas dasar itu gugatan Penggugat kurang Pihak (Plurium Litis Consortium).
2. Bahwagugatan Penggugat terhadap Para Tergugat tidak jelas/ kabur (Obscuur Libel). Penggugat didalam gugatannya telah mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah



merugikan Penggugat. Disisi lain Penggugat juga mendalilkan adanya hubungan sewa menyewa yang merugikan Penggugat, dan karenanya dalam Petitum gugatannya Penggugat mohon hubungan sewa menyewa tersebut dinyatakan batal menurut hukum (Vide: dalil gugatan Point 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, dan Petitum no.4).

Dari uraian tersebut diatas nyata dalil yang digunakan oleh Penggugat adalahtentang Perbuatan melawan hukum tetapi faktanya adalah wanprestasi dari hubungan sewa menyewa.Gugatan semacam ini tidak jelas atau kabur, dan menimbulkan pertanyaan ini gugatan perbuatan melawan hukum atau gugatan tentang hubungan sewa menyewa.Dalam praktek Peradilan, gugatan semacam ini tidak dibenarkan.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Para Tergugat mohon Majelis Hakim untuk memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veklard) ;

Bila berpendapat lainmaka :

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara, Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakuiinya secara tegas.
2. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 1, 2, 3, dan 4 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah menguasai obyek sengketa dengan tanpa hak. Dalil gugatan Penggugat tersebut ditolak dan disangkal, karena mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar. Para Tergugat adalah Penghuni Bangunan yang berada diatas sebagian tanah Sertifikat HGB No.1882/Gunung Sahari Selatan berdasarkan alas hak yang sah dan sama sekali tidak melawan hukum / melawan hak Penggugat.
3. Bahwa dalil gugatan Penggugat point 5 yang pada pokoknya menyatakan adalah Pemilik / pemegang hak atas tanah serta bangunan yang dikuasai tanpa hak oleh Para Tergugat tercatat dalam Sertifikat HGB 1882/Gunung Sahari Selatan luas 3.020 M<sup>2</sup> atas nama PT. Ayalis Langgeng Wisesa, ditolak dan disangkal. Karena perolehan Sertifikat HGB No.1882/Gunung



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sahari Selatan adalah cacat Yuridis dan Cacat Administrasi serta Bangunan yang dihuni Para Tergugat bukan milik Penggugat.

4. Bahwa Jual beli SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan seluas 7.319 M<sup>2</sup> antara Yayasan Djafar Bilfas bin Oemar Bilfas Stichting kepada Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No.63/Kemayoran/1978 yang dibuat dihadapan Ny.Darwani Sidi Bakaroesdin SH. cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, Akta inilah yang kemudian dijadikan dasar oleh Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe) untuk mengajukan Permohonan HGB No.721/Gunung Sahari Selatan. Kemudian Sertifikat HGB No.721/Gunung Sahari Selatan sejak tahun 2011 habis masa berlakunya dan menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara.Oleh Penggugat tanah yang dikuasai langsung oleh negara tersebut dibeli dari ahli waris Lucas Mulya Suryadi (Lie Boek Tjoe).Menurut hukum tanah, tanah yang langsung dikuasai oleh Negara tidak dapat diperjualbelikan. Diatas tanah tersebut sudah sejak lama berdiri bangunan milik Para Tergugat, yang mana Para Tergugat mendirikan bangunan diatas tanah tersebut berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan oleh Pemerintah DKI Jakarta, dan juga Para Tergugat telah membayar PBB.
5. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 09, 10, 11, 12 dan 13 ditolak dan disangkal kebenarannya. Karena apa yang dikemukakan oleh Penggugat adalah mengada-ada dan sama sekali tidak berdasar. Sebagaimana Penggugat mendalilkan, Para Tergugat menghuni bangunan diatas sebagian bidang tanah yang tercatat dalam SHGB No.156/Gunung Sahari Selatan berdasarkan hubungan sewa menyewa dengan Yayasan Djafar Bilfas Stichting, jika hal itu benar berarti sudah terbukti Para Tergugat menghuni bangunan diatas tanah aquo berdasarkan alas hak yang sah dan sama sekali tidak melawan hukum.
6. Bahwa dalil gugatan Penggugat Point 14, 15 yang pada pokoknya menyatakan Para Tergugat telah membongkar, merubah dan merenovasi Bangunan yang menimbulkan kerugian Penggugat, harus dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalil gugatan Penggugat ini harus ditolak dan dikesampingkan, karena sebagaimana telah Para Tergugat jelaskan diatas Para Tergugat menempati dan membangun ditanah aquo didasarkan oleh hak yang sah dan mendapatkan izin resmi dari Pemda DKI Jakarta. Atas dasar itu tidak terbukti Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 18 Putusan Nomor 172/PDT/2019/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)





7. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal dalil Penggugat point 16 dan 17, yang pada pokoknya menyatakan sewa menyewa telah berakhir demi hukum / batal demi hukum. Dalil gugatan Penggugat tersebut diatas tidak berdasar Sebab sewa menyewa tidak berakhir karena Jual Beli. Dan Penggugat seharusnya menghormati hak-hak Para Tergugat, dan tidak dapat begitu saja dengan semaunya atas dasar sebagai Pemilik tanah yang baru hendak mengusir dan mengambil bangunan yang nyata-nyata dibangun oleh Para Tergugat berdasarkan izin yang sah dari Pemerintah yang sah yaitu Pemda DKI Jakarta dan penghuniannya juga berdasarkan alas hak yang sah.
8. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal dalil Penggugat point 18, 19, dan 20 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah melakukan upaya mediasi persuasif dengan Para Tergugat selaku penyewa. Sehingga banyak diantara penyewa yang menyerahkan bangunannya kepada Penggugat dengan pengantian uang kompensasi. Dalil Penggugat ini tidak benar, justru Penggugat telah melakukan tindakan main hakim sendiri menutup akses jalan umum untuk keluar masuk Para Tergugat, mengancam dan menyor Para Tergugat agar menyerahkan bangunan milik Para Tergugat dengan ganti rugi yang seenaknya serta mengancam akan melapor ke Pihak Kepolisian. Orang-orang yang bersedia menerima ganti rugi dari Penggugat adalah orang-orang yang takut dengan ancaman Penggugat. Tindakan Penggugat ini justru yang melawan hukum, sehingga oleh Para Tergugat telah dilaporkan ke Pihak Kepolisian. Setelah Para Tergugat melaporkan perbuatan Penggugat ke pihak Kepolisian, tentang, sejak itu Penggugat tidak berani lagi menyor Para Tergugat. Dari fakta-fakta hukum tersebut diatas tidak terbukti Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum justru Penggugatlah yang telah melakukan Perbuatan melawan hukum terhadap Para Tergugat.
9. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal dalil Penggugat point 21, 22 dan 23 yang pada pokoknya menyimpulkan akibat Perbuatan Para Tergugat, Penggugat telah dirugikan baik materiel dan immateriel yaitu sebagai berikut:
  - Kerugian Materiel akibat perbuatan :
    1. Tergugat I sebesar Rp 984.960.000
    2. Tergugat II sebesar Rp1.405.440.000
    3. Tergugat III sebesar Rp 593.280.000



4. Tergugat IV sebesar Rp1.336.320.000

- Kerugian Immateriel akibat Perbuatan Para Tergugat sebesar Rp. 100.000.000.000 (Seratus Milyar rupiah).

Bahwa kerugian yang diderita oleh Penggugat ini mengada-ada dan sama sekali tidak ada dasar hukumnya. Dan karenanya sudah sepatutnya ditolak.

10. Bahwa Para Tergugat sebagaimana telah dijelaskan diatas mengkhuni dan membangun diatas sebagian tanah HGB No.1882/Gunung Sahari Selatan berdasarkan alas hak yang sah. Maka oleh sebab itu sudah sepatutnya dalil gugatan Penggugat Point 24, 25 yang pada pokoknya menyatakan agar Para Tergugat dihukum untuk menyerahkan tanah dan bangunan dalam keadaan kosong kepada Penggugat, haruslah ditolak dan dikesampingkan karena penghunian Para Tergugat adalah berdasarkan alas hak yang sah dan sama sekali tidak melanggar hak Penggugat.
11. Bahwa Para Tergugat menolak dan menyangkal dalil Penggugat Point 26 dan Point 27 yang pada pokoknya mohon diletakkan Sita Revindicatoir beslag terhadap tanah dan bangunan sengketa serta sita jaminan terhadap barang-barang bergerak maupun tidak bergerak. Dalil gugatan Penggugat tersebut haruslah ditolak karena tidak ada fakta kongkret atau petunjuk ada barang bergerak milik Penggugat yang dikuasai oleh Para Tergugat, Sita Revindicatoir beslag hanyalah terbatas kepada Barang Bergerak, sedangkan Sita Jaminan harus terperinci benda-benda mana saja milik Para Tergugat yang dimohonkan sita. Apa yang didalilkan Penggugat adalah bersifat umum dan tidak terperinci serta tidak jelas harta yang mana.
12. Bahwa Para Tergugat menolak dalil Penggugat point 28 yang mana Penggugat mohon Pengadilan memerintahkan kepada Para Tergugat setelah Putusan ini dibacakan untuk membayar kerugian materiel dan immateriel kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus dengan sanksi uang paksa atau dwangsom sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila Para Tergugat lalai dalam menjalankan perintah dan putusan dalam perkara ini. Dalil Permohonan Penggugat ini haruslah ditolak dan dikesampingkan karena penerapan Lembaga Dwangsom tidak serta merta dapat dilakukan dalam tuntutan pembayaran sejumlah uang.
13. Bahwa Para Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 29 yang pada pokoknya berdasarkan bukti otentik yang tidak dapat dibantah lagi sesuai ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR Putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu



(uitvoerbaar bij voorraad). Putusan serta merta yang didalilkan Penggugat harus ditolak karena tidak sesuai dengan Ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, dan dalam praktek Pengadilan Hakim dilarang untuk menjatuhkan Putusan serta merta.

14. Bahwa Para Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat point 30 yang pada pokoknya minta dinyatakan mohon dijatuhkan Putusan Provisioril, menyatakan tanah yang menjadi objek sengketa dalam status quo. Dalil gugatan Penggugat ini patut dikesampingkan, karena sudah memasuki Pokok Perkara dan juga sifatnya tidak diperlukan tindakan pendahuluan dan lagi pula tidak ternyata Para Tergugat telah mengubah tanah atau bangunan sengketa.

Berdasarkan Hal-hal yang telah diuraikan diatas, Para Tergugat mohon Majelis Hakim PN. Jakarta Pusat untuk memutuskan sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veklard);

**DALAM PROVISI**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Veklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;

Subsida :

Dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Desember 2018, Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM PROVISI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

## DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi para Tergugat ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan dan menetapkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1882/Gunung Sahari Selatan seluas 3.020 M<sup>2</sup> (Tiga ribu dua puluh meter persegi) sebagaimana Surat Ukur No.0002G/Gunung Sahari Selatan/2014, tanggal 05 September 2014 tercatat atas nama PT. Ayalis Langgeng Wisesa, sah dan berkekuatan hukum ;
3. Menyatakan dan menetapkan hubungan sewa menyewa atas tanah serta bangunan/ rumah yang berdiri diatas sebagian SHGB No.1882/Gunung Sahari Selatan batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menyatakan serta menetapkan bahwa :
  - Tanah serta bangunan / rumah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa No.2A RT.10/RW.01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $\pm$  171 M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh satu meter persegi) adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm$  244 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh empat) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm$  103 M<sup>2</sup> (seratus tiga) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm$  232 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi adalah milik Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;
5. Menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas :

Halaman 22 Putusan Nomor 172/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanah serta bangunan / rumah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa No.2A RT.10/RW.01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $\pm 171$  M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh satu meter persegi) ;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.4 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 244$  M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh empat) meter persegi ;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.6 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 103$  M<sup>2</sup> (seratus tiga) meter persegi ;
  - Tanah serta bangunan/rumah setempat dikenal umum terletak di Jl. Angkasa No.8 RT.10/RW.01, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, seluas  $\pm 232$  M<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh dua) meter persegi ;
6. Memerintahkan agar selambat lambatnya dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap agar :
- Tergugat I dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan / rumah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa No.2A RT.10/RW.01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $\pm 171$  M<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh satu meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batas sebagai berikut :
    - Sebelah Utara : Jalan Angkasa, Jakarta Pusat.
    - Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
    - Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.2 Jakarta Pusat (Tanah serta Bangunan milik Ny. Lim Ryanti Magdalena/Ridwan Sunaidi/PT. Tjahaja Baru).
    - Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.4 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat II.
  - Tergugat II dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan / rumah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa No.4 RT.10/RW.01 Kelurahan

### 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

Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $\pm$  244 M<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh empat meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Angkasa, Jakarta Pusat.
- Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
- Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.2A Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat I.
- Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.6 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat III.
- Tergugat III dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan / rumah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa No.6 RT.10/RW.01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $\pm$  103 M<sup>2</sup> (seratus tiga meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.4 Jakarta Pusat yang dikuasai oleh Tergugat II.
  - Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.6A Jakarta Pusat (Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).
- Tergugat IV dan atau orang-orang lain yang mungkin mendapatkan hak daripadanya menyerahkan tanah serta bangunan / rumah setempat dikenal umum terletak di Jalan Angkasa No.8 RT.10/RW.01 Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas  $\pm$  232 M<sup>2</sup> (dua ratus tiga puluh dua meter persegi) kepada Penggugat dalam keadaan kosong, baik dan terpelihara, tanpa beban-beban apapun juga, yang batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : Jalan Angkasa, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Selatan : Gang Langgar, Jakarta Pusat.
  - Sebelah Barat : Jalan Angkasa No.6A Jakarta Pusat (Tanah milik PT. Ayalis Langgeng Wisesa).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan Angkasa No.10 Jakarta Pusat Tanah serta Bangunan milik Ny. Wong Lim Oy/Ibu Vonny.

7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) tiap tiap hari keterlambatan / lalai mentaati putusan ini ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp.1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah) ;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Desember 2018 Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tersebut Para Pembanding semula Para Tergugat melalui kuasanya mengajukan permohonan banding pada tanggal 21 Desember 2018 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat melalui kuasanya mengajukan memori banding tertanggal 28 Januari 2019 dengan lampiran bukti surat berupa fotocopy tanpa aslinya diberi materai cukup diberi tanda PB-I,II,III,IV-1 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 Januari 2019. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Februari 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat melalui kuasanya mengajukan kontra memori banding tertanggal 27 Februari 2019 yang diterima di bagian banding perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Februari 2019. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 1 Maret 2019;

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 Pusat, sebagaimana ternyata dari

Halaman 25 Putusan Nomor 172/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

relaas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Para Pembanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 Pebruari 2019 dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 18 Pebruari 2019;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 28 Januari 2019 sebagai alasan yang menjadi keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 20 Desember 2018 Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

Bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat sangat keberatan dengan putusan Judex Factie karena Judex Factie di dalam memutus perkara aquo sangat berat sebelah, tidak adil dan sama sekali tidak mewujudkan proses peradilan yang jujur;

Dalam Pokok Perkara.

1. Bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan Judex factie pada pokok perkara halaman 48 alinea 1 sampai dengan alinea 3;
2. Bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan hukum Judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Desember 2018 pada bagian pokok perkara halaman 48 alinea 4 sampai 5.
3. Bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan Judex factie pada pokok perkara halaman 46 alinea 6 dan 7;
3. Bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat sangat keberatan dengan pertimbangan Judex factie pada pokok perkara halaman 50 alinea 2;

Menimbang, bahwa atas memori banding Para Pembanding semula Para Tergugat tersebut, Terbanding semula Penggugat mengajukan kontra

Halaman 26 Putusan Nomor 172/PDT/2019/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori banding yang pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil-dalil memori banding banding Para Pembanding semula Para Tergugat karena hanya mengulang-ulang tanpa adanya hal-hal baru atas dalil-dalil dalam jawabannya yang sudah dipertimbangkan secara cukup oleh Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para 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 Pusat tanggal 20 Desember 2018, Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari para pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati dan meneliti dalil-dalil gugatan dan jawaban dari pihak yang berperkara berikut bukti-bukti yang diajukan dalam persidangan dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara Aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum sehingga oleh karena itu disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim tingkat banding sendiri dalam memutus perkara ini, serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka keberatan Para Pembanding semula Para Tergugat karena tidak ada hal-hal yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama dikesampingkan, demikian pula bukti lampirannya karena tidak ditunjukkan aslinya maka tidak dapat dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Desember 2018 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Halaman 27 Putusan Nomor 172/PDT/2019/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 oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

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

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 253/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Desember 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, 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: **RABU** tanggal **24 APRIL 2019** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, SH** dan **NYOMAN DEDY TRIPARSADA, SH.,MH** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 172/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 13 Maret 2019 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 **30 APRIL 2019** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **BUDIARTO, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 172/PDT/2019/PT.DKI tanggal 13 Maret 2019, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

Halaman 28 Putusan Nomor 172/PDT/2019/PT.DKI





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

**MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, SH**

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH**

**NYOMAN DEDY TRIPARSADA, SH.,MH**

**PANITERA PENGANTI**

**BUDIARTO, SH**

Rincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai     | :Rp 6000,00   |
| 2. Biaya Redaksi     | :Rp 10000,00  |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp134.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah )