



**PUTUSAN**

**Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

1. LUSIANA BUDIMAN, warganegara Indonesia, pekerjaan Karyawan, bertempat tinggal di Jalan Pembangunan 1/13 RT.003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **PEMBANDING I** semula **PEMBANTAH I**;
2. IWAN SUDJONO, warganegara Indonesia pekerjaan Swasta, beralamat di Jalan Pembangunan 1/13 RT.003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **PEMBANDING II** semula **PEMBANTAH II**;

dalam hal ini masing-masing memberikan Kuasa kepada Roosyan Umar S.H., dan Bima Shadiq Laksmana S.H., masing-masing Advokat/Pengacara dari Kantor Roosyan Umar SH & Associates, beralamat di Jalan Pontianak IF 144 Masnaga Bekasi Selatan 17146 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Nopember 2018, selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING** semula **PARA PEMBANTAH**;

**LAWAN :**

1. dr. HELENA HERINAWATI TANUMIHARDJA, beralamat di Jalan Sakura Elok No. 9 Bandung, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Kolonel Chk Azhar, S.H., 2. Letkol Chk Wawan Rusliawan, S.H., 3. Letkol Chk (K) Mesra Jaya, S.H., 4. Letkol Laut (KH) Marimin. S.H., M.M., 5. Mayor Chk Sony Octavanus, S.H., 6. Mayor Chk A. Mansur Mukhtaridi, S.H., 7. Kapten Chk A Hariri, S.H., M.H., 8. Letnan Satu Shk Dede Andriawan, S.St.Han., S.IP., S.H., Kuasa Hukum dari Babinkum TNI berdasarkan Surat Perintah Kababinkum TNI Nomor Sprin/506/iv/2018 tanggal 24 April 2018 berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : SK/16/IV/2018 tanggal 30 April 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 Mei 2018 dengan No Reg 1165/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst, selanjutnya disebut

*Hal1 Putusan No.318/Pdt./2019/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERBANDING I semula TERBANTAH I;

2. Drs. INDRA MULYADI TANUMIHARDJA, beralamat di Jalan Sumber Hegar II Kav. 10-08 RT004/011, Kelurahan Babakan, Kecamatan Babakan Ciparay Bandung Jawa Barat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Boyke Samuel S.H., 2. Melani Samuel. S.H.,LLM.,M.Bus.,Sys., 3. Hakim Torong, S.H., 4. Prista Tarigan, S.H., masing-masing Advokat& Konsultan Hukum dari Kantor Samuel & Associates, beralamat di Jalan Batu Jajar No.35 A Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2019, selanjutnya TERBANDING II semula TERBANTAH II;
3. PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTAcqDinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah, berkedudukan di Jalan Taman Jati Baru No 1 Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Sawaluyo S.H., 2. Prawoto, S.H., 3. Alim Sako, S.H., masing-masing Advokat dari Kantor Konsultan Hukum pada Law Office W & P (Waluyo & Partners), beralamat di Jalan Jatinegara Timur No.84 F Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 2284/1.796.6 tanggal 31 Mei 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 5 Juni 2018 dengan No Reg 1437/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, selanjutnya disebut TURUT TERBANDING I semula TURUT TERBANTAH I;
4. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTAMADYA JAKARTA PUSAT, berkedudukan di Jalan Serampang Blok 15 Kav. 8 Kemayoran Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada 1. Mas'udah, S.H.,M.H., 2. Timbul Hari Mukti, S.H.,M.H., 3. Agus Ridwan, S.H., 4. Djoko Widodo, S.H., 5. Machmur Kharis masing-masing Pegawai dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1916/14-31.71-600/VII/2018 tanggal 9 Juli 2018 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Juli 2018 dengan No Reg 1608/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Pst, untuk selanjutnya TURUT TERBANDING II semula TURUT TERBANTAH II;

Hal 2 Putusan Nomor 318/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)



Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca, berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Nopember 2018 Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst dalam perkara para pihak tersebut diatas;

**TENTANG DUDUK PERKARA :**

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah dengan surat Bantahannya tanggal 23 Maret 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Maret 2018 dalam Register Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan bantahan :

Sehubungan dengan Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.19/2018 EKS Jo No.304/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst Jo No.738/PDT/2014/PT.DKI Jo No.283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018;

Adapun hal-hal yang mendasari diajukannya bantahan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pembantah I dan Pembantah II adalah keturunan (ahli waris) dari Almarhum Sim Kiong Hen yang telah meninggal dunia pada tanggal 05 Mei 1962 di Jakarta dan anak dari Almarhumah Rinawati Setiawan binti Sim Kiong Hen yang juga telah meninggal dunia pada tanggal 23 Desember 2009 di Jakarta;
2. Bahwa semasa hidupnya almarhum Sim Kiong Hen dan kemudian juga almarhumah Rinawati Setiawan binti Sim Kiong Hen beserta keluarga menempati dan menguasai fisik tanah dan rumah yang terletak di Jalan Pembangunan 1/13 RT. 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat secara turun-temurun dan terus-menerus sejak tahun 1952 dan karenanya Pembantah I dan Pembantah II menempati dan menguasai fisik tanah dan rumah aquo sejak kelahirannya hingga saat sekarang ini;
3. Bahwa penempatan dan atau penguasaan fisik atas tanah dan rumah tersebut, didasarkan pada adanya surat ijin untuk masuk bertempat tinggal, yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Jakarta Raya No. 106/P tanggal 30 Desember 1952 atas nama Sim Kiong Hen dan tertera tidak diketahui pemiliknya yaitu tidak ditentukan masa berlakunya;
4. Bahwa oleh karena tidak diketahui pemiliknya dan dengan juga tidak ditentukan masa berlakunya penempatan rumah tersebut, dimana saat itu rumah a quo dianggap sebagai rumah yang masih dikuasai Gubernur DKI

*Hal 3 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI*



Jakarta; Maka selaku penghuni rumah yang beritikad baik dan taat hukum Pembantah I dan Pembantah II selaku ahli waris Almarhum Sim Kiong Hen mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang Perumahan, maka kemudian terbitlah surat-surat ijin Perumahan (SIP-SIP) dari Turut Terbantah I Nomor : TS.1.01/00171/12.80 tanggal 28 Desember 1977 berikut turunannya yang kesemuanya atas nama Rinawati Setiawan dan terakhir Nomor : TS.1.01/00006/02./13 tanggal 23 Febmari 2010 atas nama Lusiana Budiman (Pembantah I);

Perlu menjadi catatan dalam SIP-SIP tersebut juga sama sekali tidak disebutkan siapa pemilik tanah dan rumah a quo bahkan tertulis secara jelas dan nyata Nama Pemilik Tidak Diketahui;

5. Bahwa sejak tanah dan rumah a quoditempati/dikuasai oleh keluarga almarhum Sim Kiong Hen, kemudian dilanjutkan oleh Almarhumah Rinawati Setiawan sampai saat ini oleh Pembantah I dan Pembantah II sampai adanya Terbantah I dan Terbantah II yang mengaku selaku pemilik tanah yang terletak di Jalan Pembangunan 1/13 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat dengan dalih berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara atas nama Ny Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio)maka sebelumnya tidak pernah ada gangguan, teguran, keberatan apapun dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun juga; Dengan demikian Pembantah I dan Pembantah II selaku anak dan cucu atau ahli waris Almarhum Sim Kiong Hen dan Almarhumah Rinawati Setiawan memiliki hak keperdataan atas tanah dan rumah a quodan layak memperoleh perlindungan hukum secara adil;
6. Bahwa Pembantah I dan Pembantah II selaku anak-anak dari Almarhumah Rinawati Setiawan dan merupakan cucu dari Almarhum Sim Kiong Hen, senantiasa menjaga, memelihara dan merawat bidang tanah dan bangunan a quojuga melaksanakan kewajiban yang ditetapkan oleh Pemerintah seperti membayar Pajak Bumi dan Bangunan, tetapi betapa terkejutnya Pembantah I dan Pembantah II setelahmendapat informasi bahwasannya diatas bidang tanah yang dikuasai fisik dan sah secara turun-temurun dan terus-menerus selama lebih dari 65 tahun telah terbit sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio);
7. Bahwa oleh karena sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) diterbitkan atas tanah yang meliputi/mecakup/menindih bidang tanah yang dikuasai secara fisik terus

Hal 4 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerus dan turun-temurun selama lebih dari 65 tahun oleh para Pembantah, maka Para Pembantah yang *notabene* memiliki hak keperdataan atas bidang tanah a quo, jelas kepentingan Para Pembantah sangat dirugikan karena Para Pembantah akan kehilangan satu-satunya bidang tanah dan rumah tinggal peninggalan Almarhumah Rinawati Setiawan binti Sim Kiong Hen tersebut, maka sebagai ahli waris dari Almarhum Sim Kiong Hen yang menguasai fisik tanah a quoselama lebih dari 65 tahun dan beritikad baik, maka secara hukum Para Pembantah harus dilindungi Hak dan Kepentingan;

8. Bahwa jika dicermati, ternyata sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara a quobaik secara formal prosedural maupun material substantial mengandung cacat hukum, karena diterbitkan oleh Turut Terbantah II dengan cara bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, diantaranya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
9. Bahwa Sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara dengan Luas 471 M2 atas nama Ny. Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhiing Tjeng Nio) yang merupakan orang tua dari Terbantah I dan II yang terletak di Jalan Pembangunan 1/13 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta tidak diketahui asal usulnya baik mengenai data fisik maupun data yuridisnya. Hal ini terbukti secara nyata dalam surat-surat izin Perumahan (SIP) yang diterbitkan oleh Turut Terbantah I No. TS.1.01/00171/12.80 tanggal 28 Desember 1977 berikut turunannya yang terakhir No. TS.1.01/00006/02.13 tanggal 23 Pebruari 2010 sama sekali tidak disebutkan siapa**pemilik tanah dan rumah** a quo **bahkan secara nyata tertulis Nama Pemilik Tidak Diketahui**;
10. Bahwa sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhiing Tjeng Nio) diterbitkan pada tanggal 30 Juni 2004. jika dikaitkan dengan surat-surat Ijin Perumahan (SIP) yang diterbitkan oleh Turut Terbantah I secara nyata dan tegas tertulis Nama Pemilik Tidak Diketahui mana mungkin dapat terbit Sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara tanpa sepengetahuan Turut Terbantah I ataupun Pembantahl dan Pembantah II, karenanya bukti kepemilikan Pemohon sertifikat tidak ada dan fakta bahwasanya Pemohon sama sekali tidak pernah menguasai fisik bidang tanah terperkara, apalagi menghuninya sampai selama 20 tahun

Hal 5 Putusan Nomor 318/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)



lebih secara berturut-turut dan terus-menerus;

11. Bahwa oleh karena bukti kepemilikan Pemohon sertifikat Tidak Ada dan juga sama sekali tidak pernah menguasai fisik tanah terperkara selama 20 tahun lebih secara terus-menerus, maka Pemohon Hak dapat diklasifikasikan sebagai Permohonan yang tidak memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 88 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor : 3 tahun 1997 Tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, sehingga penegasan konversi dan pengakuan Haknya Cacat Hukum;
12. Bahwa fakta lain menunjukkan lokasi letak bidang tanah yang dimohon haknya oleh Pemohon sertifikat menunjuk/menindih bidang tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Pembantah I dan Pembantah II, sebagaimana tergambar dalam surat ukur tanggal 13 Mei 2004 Nomor : 00059/2004 dimana letak dan batas-batasnya sama persis dengan bidang tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Pembantah I dan Pembantah II. Sesuai bukti-bukti berupa Surat-surat Tanda Terima Setoran(STTS) Pajak Bumi dan Bangunan sejak Tahun 1991 sampai tahun 2013 atas nama Rinawati Setiawan dan Lusiana Budiman (Pembantah I);
13. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, diperoleh fakta yang sangat nyata bahwasanya Sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara A Qou diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas, karena data fisik dan data yuridisnya meragukan, serta lokasi tanah tumpang tindih dengan bidang tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Para Pembantah;
14. Bahwa terbukti menurut hukum dalam menerbitkan Sertifikat a quo Turut Terbantah II telah melakukan tindakan yang bertentangan dengan Perundang-undangan yang berlaku, yakni Pasal 12 ayat 1 huruf a dan b serta pasal 24 ayat 2 huruf a dan b Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, karena Turut Terbantah II tidak melakukan pembuktian hak dalam Pembukuan haknya secara obyektif dan transparan sehingga Sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah;
15. Bahwa adalah fakta mengenai tidak pernah diadakan pengukuran tanah untuk menetapkan batas tanah pada Sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara yang seharusnya melibatkan Para Pembantah sebagai pihak yang secara fisik menguasainya selama 20 tahun lebih (sekitar 65 tahun ) terus menerus dan turun-temurun, Sebagaimana diatur dalam Pasal 17 Ayat (2)

Hal 6 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Pasal 20 PP No.24 Tahun 1997 sehingga Sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara mengandung cacat hukum dan harus dinyatakan tidak sah atau tidak berkekuatan hukum;

16. Bahwa adalah fakta, tidak pernah dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis atas bidang tanah oleh panitia A yang salah satu anggotanya adalah Kepala Desa/Kelurahan setempat sebagaimana Ketentuan Pasal 18 PP No. 24 Tahun 1997 dan selain itu tidak pernah ada Pengumuman daftar data Fisik dan Data Yuridis serta Peta Bidang Tanah A Quo dikantor Pertanahan Jakarta Pusat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan Petojo Utara selama 60 hari untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data Yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon Pendaftarannya sesuai ketentuan Pasal 26 Jo pasal 31 PP No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;
17. Bahwa sudah seharusnya Turut Terbantah II mempertimbangkan kepentingan Pembantah I dan Pembantah II yang sudah menempati dan menguasai fisik tanah a quo (Tanah yang tidak diketahui pemiliknya) secara turun-temurun dan terus-menerus selama 20 tahun lebih bahkan hampir selama 65 tahun tanpa terputus dan dengan itikad baik layak mendapatkan prioritas untuk memperoleh hak atas tanah perkara beserta bukti haknya; Berdasarkan alasan-alasan diatas Pembantah I dan Pembantah II mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memeriksa dan mengadili bantahan ini dan selanjutnya memberikan Putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menangguhkan Pelaksanaan Penetapan Eksekusi No. 19/2018 EKS/PN.JKT.PST tanggal 02 Maret 2018 yang dimohon oleh Terbantah I dan Terbantah II sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini;

Dalam Tuntutan Petitem;

1. Mengabulkan bantahan Para Pembantah seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pembantah adalah Pembantah yang benar;
3. Membatalkan Penetapan Eksekusi No. 19/2018 EKS/PN.JKT.PST tanggal 02 Maret 2018 dan tidak dapat dilaksanakan karena harus diajukan proses hukum secara Terpisah dan Tersendiri atas terbitnya sertifikat Hak Milik No. 1022/Petojo Utara;
4. Memerintahkan kepada Turut Terbantah I dan Turut Terbantah II untuk tunduk dan patuh, pada putusan ini sampai putusan ini berkekuatan tetap;
5. Menghukum Terbantah I dan Terbantah II untuk membayar biaya perkara

Hal 7 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



yang timbul;

Subsida; Mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terbantah I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Bahwa Terbantah I menolak dengan keras dan tegas seluruh dalil-dalil pelawan dalam surat Gugatan Bantahan tersebut, kecuali terhadap hal-hal yang dengan jelas dan tegas dinyatakan diakui benar oleh Terbantah I;
2. Pembantah I tidak memenuhi syarat formal untuk mengajukan bantahan;
  - a. Bahwa bantahan Pembantah I terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/2018 EKS jo Nomor 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST jo Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI jo Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018 adalah bantahan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berperkara (partij verzet);
  - b. Bahwa partij verzet merupakan upaya hukum perlawanan terekskusi terhadap sita eksekusi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 207 ayat (1) Herzien Indlandsch Reglement (HIR) yang berbunyi sebagai berikut;  
*Perlawanan debitur terhadap pelaksanaan keputusan, baik dalam hal disitanya barang tak bergerak maupun dalam hal disitanya barang bergerak, harus diberitahukan oleh orang itu dengan surat atau dengan lisan kepada Ketua Pengadilan Negeri tersebut pada Pasal 195 ayat (6); jika perlawanan itu diberitahukan dengan lisan, maka Ketua wajib mencatatnya atau menyuruh mencatatnya;*
  - c. Bahwa Mahkamah Agung RI telah memberikan pedoman mengenai syarat untuk dilakukannya Partij Verzet, sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Sub Kamar Perdata angka VII huruf a, yang berbunyi sebagai berikut :  
*Perlawanan pihak/partij verzet berdasarkan Pasal 207 HIR hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita vide Pasal 197 HIR.*
  - d. Bahwa berdasarkan surat edaran tersebut maka syarat mutlak untuk dapat melakukan Partij Verzet adalah Pembantah/Pelawan telah memenuhi kewajiban sesuai amar putusan. Dalam perkara perdata ini Pembantah I belum melaksanakan kewajiban yang ditentukan dalam

Hal 8 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah satu amar putusan a-quo yakni : Kewajiban untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dan membayar ganti rugi sebesar Rp.180.000.000,- kepada Terbantah I dan Terbantah II;

e. Bahwa dengan belum dilaksanakannya isi putusan dalam perkara aquo, maka Pembantah I tidak memenuhi syarat untuk mengajukan Partij Verzet sehingga sudah sepatutnya bantahan Pembantah I ditolak;

3. Pembantah II tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan bantahan;

a. Bahwa bantahan Pembantah II terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/2018 EKS jo. 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST jo. Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI jo. Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018 adalah bantahan yang dilakukan oleh Pihak Ketiga (derden verzet);

b. Bahwa dasar hukum Pihak Ketiga untuk mengajukan bantahan adalah Pasal 196 ayat (6)HIR yang berbunyi:

*Jika hal menjalankan putusan itu dibantah, dan juga jika yang membantahnya itu orang lain, oleh karena barang yang disita itu diakuinya sebagai miliknya, maka hal itu serta segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu, dihadapkan kepada Pengadilan Negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi hal menjalankankan putusan itu, serta diputuskan juga oleh Pengadilan itu;*

c. Bahwa maksud dari Pasal tersebut adalah bahwa pengajuan perlawanan/bantahan oleh Pihak Ketiga hanya dapat dilakukan apabila pihak Pembantah tersebut adalah sebagai pemilik dari obyek sita/eksekusi;

d. Bahwa mengingat Pembantah II bukan pemilik bahkan tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan objek sita/eksekusi dalam perkara pokok yaitu tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, karena terbukti bahwa obyek tersebut adalah milik Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung Tjeng Nio) (orang tua Terbantah I dan Terbantah II), berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Kel. Petojo, maka jelas dan tegas bahwa Pembantah II tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan bantahan karena tidak memiliki dasar hukum yang cukup;

4. Menarik Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Turut Terbantah II) Sebagai Pihak Tidak Memiliki Dasar Hukum;

Hal 9 Putusan Nomor 318/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)



- a. Bahwa Para Pembantah telah menarik Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Turut Terbantah II) sebagai pihak-pihak dalam perkara ini. Diketahui bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat bukan merupakan pihak dalam perkara pokok. Dengan demikian penarikan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat merupakan tindakan yang mengada-ada karena tidak memiliki dasar hukum;
- b. Bahwa berkaitan dengan pihak Pelawan/Pembantah yang menarik pihak lain menjadi Terbantah/Terlawan padahal diketahui bahwa Terbantah/Terlawan dimaksud bukan pihak dalam perkara pokok, Yahya Harahap berpendapat bahwa dalam penyelesaian suatu perkara, tidak boleh menimbulkan kerugian kepada pihak ketiga yang tidak ikut menjadi pihak dalam perkara. Prinsip kontrak partai (party contract) yang digariskan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan perjanjian hanya mengikat kepada para pihak yang membuatnya, berlaku juga dalam proses penyelesaian perkara, hanya mengikat pihak-pihak yang berperkara saja (ibid, hal. 299);
- c. Dari pendapat Yahya Harahap tersebut dapat disimpulkan bahwa tidak dimungkinkan bagi Para Pembantah yang memiliki keberatan, menarik pihak lain dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat menjadi Turut Terbantah II yang bukan pihak dalam sengketa pokok;
- d. Bahwa ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai Turut Terbantah II tidak ada korelasinya, baik terhadap perkara pokok maupun terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/2018 EKS jo. 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST jo. Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI jo. Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018. Apabila Para Pembantah menganggap bahwa Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat membawa kerugian bagi mereka, maka melihat dari prinsip penyelesaian perkara yang pada dasarnya hanya menyangkut pihak-pihak di dalamnya (Pasal 1340 KUHPerdata), upaya hukum yang dapat dilakukan Para Pembantah terhadap pihak baru yang muncul (Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat), bukanlah bantahan, tetapi berbentuk gugatan perkara biasa;
- e. Bahwa oleh karena ditariknya Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai Turut Tergugat II dalam perkara ini tidak memiliki dasar hukum, maka seyogianya bantahan ini harus ditolak;



5. Surat Gugatan Bantahan Kabur (obscuur libel);
- Bahwa sebagaimana diketahui Iwan Sudjono (Pembantah II) bukan pihak-pihak dalam perkara pokok, yang bersangkutan adalah Pihak Ketiga yang turut mengajukan bantahan bersama-sama dengan Pembantah I. Mengingat status Pembantah I berbeda dengan Pembantah II, seharusnya dalam mengajukan bantahan ini Pembantah I dan Pembantah II memiliki peran dan kepentingan yang berbeda. Apabila disimak dengan cermat, gugatan bantahan Para Pembantahsama sekali tidak memilah peran dari Pembantah I dan Pembantah II, tidak terdapat dalil-dalil yang memposisikan kepentingan dari masing-masing Pembantah. Padahal diketahui bahwa Para Pembantah memiliki status hukum yang berbeda dan peran masing-masing;
  - Bahwa Pembantah II yang turut sebagai pihak dalam perkara ini, tidak memiliki hubungan hukum yang jelas dengan perkara ini. Sebagai Pihak Ketiga yang turut mengajukan bantahan dalam perkara ini, Pembantah II seharusnya memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan dalam Pasal Pasal 196 ayat (6)HIR, yaitu harus memiliki bukti bahwa Pembantah II adalah pemilik dari obyek eksekusi berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat. Akan tetapi, dalam dalil-dalil posita gugatan bantahan tidak ditemukan dalil-dalil yang membuktikan bahwa obyek sengketa adalah milik Pembantah II;
  - Bahwa Para Pembantah dalam bantahannya mempermasalahkan terbitnya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/2018 EKS jo. 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST jo. Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI jo. Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018, namun demikian ternyata Para Pembantah sama sekali tidak mempermasalahkan terbitnya Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, tetapi justru Para Pembantah hanya mempermasalahkan tentang terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Kel. Petojo atas nama Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung Tjung Nio);  
Berkaitan dengan keabsahan Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Kel. Petojo atas nama Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung Tjung Nio), Pembantah I telah mengajukan gugatan pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Kel. Petojo atas nama Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung Tjung Nio) melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register perkara Nomor 188/G/2014/PTUN.JKT, Perkaranya telah diputus

Hal 11 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



pada tanggal 10 Februari 2015 dengan memenangkan Pihak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Tergugat) dan Dr. Helena Herlinawati Tanumihardja (Tergugat II Intervensi) dalam perkara ini sebagai Terbantah I. Putusan tersebut dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi TUN Jakarta Nomor 115/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 26 Juni 2015 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/TUN/2015 tanggal 2 Februari 2016;

d. Bahwa salah satu syarat gugatan adalah adanya posita (fundamentum petendi) yaitu dalil-dalil konkret tentang adanya hubungan hukum yang merupakan dasar atau alasan dari tuntutan. Posita merupakan dasar dari petitum, oleh karena itu hal-hal yang tidak dikemukakan dalam posita tidak dapat dimohonkan dalam petitum. Para Pembantah dalam petitumnya telah memohon putusan Provisi, sedangkan dalam positanya tidak dibahas yang berkaitan dengan Provisi tersebut;

Menurut Yahya Harahap (halaman 57), perumusan posita dalam surat gugatan harus memuat:

- Pertama, disebut substantiëring theory yang mengajarkan bahwa dalil gugatan tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan, tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut;
- Kedua, teori individualisasi (individualisering theorie) yang menjelaskan bahwa peristiwa atau kejadian hukum yang dikemukakan dalam gugatan harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar tuntutan;

Oleh karena surat gugatan bantahan Para Pembantah tidak memenuhi syarat sesuai kedua teori di atas, maka terbukti bahwa surat gugatan Para Penggugat kabur (Obscuur Libel), karena posita gugatan tidak memuat fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum dan penjelasan kejadian hukum yang memperlihatkan hubungan hukum;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian Dalam Eksepsi, terbukti bahwa gugatan Para Pembantah tidak memenuhi syarat formal, oleh karenanya cukup berasalan bagi Majelis Hakim untuk menolak gugatan bantahan ini atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Ontvenkelijk);

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Terbantah I Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Terbantah I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil gugatan para Pembantah Dalam Pokok Perkara kecuali tentang hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembantah angka 2 sampai dengan 4 yang intinya menyatakan:
  - Orang tua Para Pembantah telah menempati dan menguasai secara fisik tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sejak tahun 1952 dan Para Pembantah menempati dan menguasai rumah aquo sejak lahir;
  - Penempatan atas rumah aquo didasarkan pada surat ijin yang diterbitkan Kepala Urusan Perumahan Jakarta Raya No. 106/P tanggal 30 Desember 1952 dan tidak diketahui pemiliknya dan tidak ditentukan masa berlakunya;
  - Karena tanah dan rumah tersebut tidak diketahui pemiliknya, maka terbit Surat Ijin Perumahan (SIP) dari Turut Terbantah I, terakhir Nomor TS.1.01/00006/02/13 tanggal 23 Februari 2010 atas nama Lusiana Budiman (Pembantah I);

Terbantah I memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pembantah tersebut karena sangat tidak beralasan;
- Bahwa penguasaan dan penempatan orang tua Para Pembantah atas tanah di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat adalah berdasarkan atas sewa menyewa antara orang tua Terbantah I dan Terbantah II dengan orang tua Para Pembantah. Sewa menyewa berlangsung dan dapat dibuktikan dengan adanya pembayaran yang dilakukan oleh Pembantah I kepada Terbantah II;
- Bahwa penguasaan fisik Para Pembantah maupun orang tua Para Pembantah atas tanah dan bangunan Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sejak tahun 1952 bukan menjadi alasan bagi Para Pembantah bahwa mereka memiliki hak prioritas untuk memiliki tanah dan bangunan tersebut, karena mereka menguasai tanah tersebut berdasarkan pada sewa menyewa;
- Bahwa dengan terbitnya SIP dan tidak diketahui pemiliknya bukan juga menjadi dasar bagi pemegang SIP, karena kenyataannya bahwa tanah dan bangunan aquo adalah milik Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung

Hal 13 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tjeng Nio) sesuai Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Kel. Petojo yang berasal dari konversi dari Eigendom Nomor 12328;

4. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembantah angka 5 sampai dengan 7 yang intinya menyatakan:

- Pembantah I dan Pembantah II selaku ahli waris almarhum Sim Kiong Hen dan Almarhum Rinawati Setiawan memiliki hak keperdataan atas tanah dan rumah aquo dan layak memperoleh perlindungan hukum secara adil;
- Para Pembantah senantiasa menjaga, memelihara dan merawat bidang tanah dan bangunan aquo dan melaksanakan kewajiban membayar PBB;
- Dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio), Para Pembantah yang memiliki hak keperdataan atas tanah aquo sangat dirugikan karena Pembantah kehilangan satu-satunya bidang tanah dan rumah tinggal peninggalan Almarhum Rinawati Setiawan yang telah menguasai lebih dari 65 tahun;

Terbantah I memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil Para Pembantah tersebut karena tidak berdasar dan mengada-ada;
- Bahwa memang harus diakui bahwa Para Pembantah memiliki hak keperdataan atas tanah dan bangunan aquo, tetapi hak keperdataan yang pada mereka adalah hak keperdataan sebagai penyewa, bukan hak keperdataan prioritas untuk menjadi pemilik. Namun, karena pihak pemilik tidak memperpanjang sewa atas tanah dan bangunan aquo, maka hak-hak keperdataan Para Pembantah pun berakhir dengan tidak diperpanjangnya sewa;
- Bahwa Para Pembantah yang telah memelihara dan merawat tanah dan bangunan obyek sewa memang sudah selayaknya untuk dilakukan oleh mereka, karena hal tersebut adalah untuk kepentingan Para Pembantah sendiri demi kenyamanan dalam menghuni rumah aquo;
- Bahwa pembayaran PBB atas tanah dan bangunan aquo oleh Para Pembantah bukan berarti bahwa tanah dan bangunan aquo adalah milik mereka, karena pembayaran PBB diwajibkan atas orang pribadi atau badan yang memiliki hak dan/atau memperoleh manfaat atas tanah dan bangunan tersebut;

5. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembantah angka 8 sampai dengan 16 yang intinya menyatakan:

Hal 14 Putusan Nomor 318/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara baik secara formal prosedural maupun material substansial mengandung cacat hukum, karena telah diterbitkan oleh Turut Terbantah II dengan cara bertentangan dengan hukum, tanah tersebut tidak diketahui asal-usulnya;
- Dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio), Para Pembantah yang memiliki hak keperdataan atas tanah aquo sangat dirugikan karena pembantah kehilangan satu-satunya bidang tanah dan rumah tinggal peninggalan almarhum Rinawati Setiawan yang telah menguasai lebih dari 65 tahun;
- Bidang tanah yang dimohon haknya oleh Pemohon sertipikat menunjuk bidang tanah yang ditempati dan dikuasai oleh Para Pembantah;
- Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara diterbitkan berdasarkan alas hak yang tidak jelas, bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, tidak pernah diadakan pengukuran tanah dan tidak pernah dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis;

Terbantah I memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil Para Pembantah tersebut karena sama sekali tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya;
- Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) oleh Turut Tergugat II telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku, karena Turut Tergugat II sebagai lembaga pemerintah yang bertugas melakukan tugas pemerintahan dibidang pertanahan dalam melaksanakan tugas pasti berpedoman pada ketentuan perundang-undangan. Demikian juga dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio);
- Bahwa kepemilikan Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (orang tua Terbantah I dan Terbanta II) atas tanah dan rumah aquo secara hukum adalah sah dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara seluas 471 M2. Kepemilikan tersebut berasal dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 152/Krukut seluas 1.847 M2 berasal dari konversi Eigendom Nomor 12328 tercatat atas nama Handel Maatschappij Tjoan Bie yang berubah menjadi perusahaan terbatas PT Tjipta Bhakti. Sebagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 152/Krukut seluas 503 M2 dipisahkan haknya menjadi Sertipikat Hak

Hal 15 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Guna Bangunan Nomor 439/Petojo Utara. Berdasarkan Akta Hibah Nomor 52/1978/Gambir tanggal 9 Oktober 1978, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 439/Petojo Utara beralih haknya dari PT Tjipta Bhakti kepada Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih.

Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 439/Petojo Utara telah berakhir haknya tanggal 23 September 1980 dan berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI tanggal 5 Mei 1983 Nomor 1323/323/I/HGB/I/1983 diberikan Hak Guna Bangunan 1303/Petojo Utara seluas 471 M2;

Selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 06 Tahun 1998 tanggal 29 Juni 1998 diberikan Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara seluas 471 M2 atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih;

- Bahwa keabsahan Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara seluas 471 M2 atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih telah teruji dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Pembantah I terhadap Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat melalui Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan register perkara Nomor 188/G/2014/PTUN.JKT, dalam perkara tersebut Terbantah I melakukan intervensi dan berkedudukan sebagai Tergugat II Intervensi. Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta telah memutus perkara tersebut pada tanggal 10 Februari 2015 dengan memenangkan Para Tergugat. Putusan tersebut diperkuat dengan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 115/B/2015/PT.TUN.JKT tanggal 26 Juni 2015 dan putusan kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 638 K/TUN/2015 tanggal 02 Februari 2015;

6. Bahwa terhadap dalil-dalil Para Pembantah angka 17 yang intinya menyatakan:

- Sudah seharusnya Turut Terbantah II mempertimbangkan Para Pembantah yang sudah menempati dan menguasai fisik tanah aquo secara terus menerus selama 65 tahun tanpa terputus tanpa dengan itikad baik, layak untuk mendapatkan prioritas untuk memperoleh hak atas tanah terperkara;

Terbantah I memberikan tanggapan sebagai berikut:

- Bahwa Terbantah I menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pembantah tersebut karena sangat tidak beralasan;
- Bahwa dengan terbitnya Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara seluas 471 M2 atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih, Turut

Hal 16 Putusan Nomor 318/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)



Tergugat II telah mempertimbangkan segala aspek, termasuk terhadap kedudukan Para Penggugat atas tanah dan bangunan aquo, yaitu sebagai penyewa, yang tidak memiliki hak apapun terhadap tanah dan bangunan aquo, kecuali hak sebagai penyewa;

7. Bahwa terlepas dari tanggapan-tanggapan yang telah disampaikan di atas, ternyata bahwa Para Penggugat hanya menyampaikan dalil-dalil yang berkaitan dengan asal-usul kepemilikan dan legalitas kepemilikan atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara seluas 471 M2 atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih. Para Pembantah tidak menyampaikan satu dalil pun yang berkaitan dengan obyek bantahan yaitu Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/2018 EKS jo. 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST jo. Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI jo. Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018;
8. Bahwa kepemilikan orang tua Terbantah I dan Terbantah II (Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih) atas tanah dan bangunan Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1022/Petojo Utara tidak dapat disangkal lagi. Hal tersebut diperkuat dengan adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 15 April 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI tanggal 26 Januari 2015 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 28 September 2016, yang amarnya antara lain menyatakan:
  - Menyatakan bahwa tanah dan rumah di Pembangunan I No. 13 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta SHM No. 1022/Kel. Petojo Utara atas nama Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung Tjeng Nio) merupakan harta peninggalan Alm. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjung Tjeng Nio) yang belum dibagi waris;
9. Bahwa para Pembantah sama sekali tidak memiliki alasan apapun untuk tetap menghuni tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, karena terbukti tanah dan rumah aquo adalah milik Alm. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (orang tua Terbantah I dan Terbantah II) yang belum dibagi waris. Penghunian Para Pembantah atas tanah dan rumah aquo merupakan perbuatan melawan hukum dan sudah sepatutnya Para Pembantah untuk mengosongkan dengan sukarela dan menyerahkannya kepada Tergugat I dan Tergugat II, sebagai mana bunyi amar putusan Pengadilan Negeri

Hal 17 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat Nomor 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST tanggal 15 April 2014 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI tanggal 26 Januari 2015 jo. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 28 September 2016, yang amarnya antara lain menyatakan:

- Menyatakan Tergugat Rekonpensi (Terbantah I) melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menghuni dan menempati tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, SHM Nomor 1022/Petojo Utara;
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi (Terbantah I) atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I/13 RT 003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta kepada Para Penggugat Rekonpensi (Terbantah I dan Terbantah II) tanpa syarat;

10. Bahwa sesuai fakta hukum tersebut, terbukti bahwa Para Pembantah tidak memiliki alasan hukum untuk membatalkan Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 19/2018 EKS jo. 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST jo. Nomor 738/PDT/2014/PT.DKI jo. Nomor 283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018. Pengajuan bantahan oleh para Pembantah hanya untuk mengulur-ulur waktu pelaksanaan eksekusi dan perbuatan Para merupakan sebagai perbuatan yang beritikad tidak baik. Oleh karenanya Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat aquo harus dipertahankan;

Bahwa berdasarkan uraianjawaban tersebut diatas, maka dengan ini Terbantah I mohon kepada yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus;

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Terbantah I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan bantahan Pembantah I dan Pembantah II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pembantah I dan Pembantah II adalah Para Pembantah yang beritikad tidak baik;
3. Menghukum Pembantah I dan Pembantah II untuk membayar seluruh biaya perkara;

Hal 18 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terbantah II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Bantahan Pembantah I dan Pembantah II kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
2. Eksepsi Pembantah I tidak berhak mengajukan Bantahan;
  - a. Bahwa jika ada keberatan terhadap suatu Putusan Pengadilan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap/Pasti (Incracht) upaya hukumnya adalah mengajukan PK (Peninjauan Kembali);
  - b. Bahwa ternyata Gugatan Bantahan terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.19/2018 Eks. Jo. No.304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST Jo. No.738/PDT/2014/PT.DKI Jo. No.283 K/PDT/2016 diajukan oleh Lusiana Budiman selaku Pembantah I, dimana Lusiana Budiman adalah Para Pihak dan juga sebagai Termohon Eksekusi dalam Perkara Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.738/PDT/2014/PT.DKI Jo. Putusan Mahkamah Agung R.I No.283 K/PDT/2016 yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap/Pasti (Incracht);  
Bahwa dari fakta hukum tersebut, telah terbukti Pembantah I tidak berhak atau tidak mempunyai dasar hukum untuk mengajukan Gugatan Bantahan ini, sehingga sangat beralasan menurut hukum Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Eksepsi Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat (Turut Terbantah II) tidak mempunyai dasar hukum sebagai para pihak dalam perkara ini;
  - a. Bahwa Pembantah I dan Pembantah II dalam Gugatan Bantahan menarik Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai Para Pihak dalam Perkara ini sebagai Turut Terbantah II;
  - b. Bahwa sebaliknya Para Pihak dalam Perkara Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.19/2018 Eks. Jo. No.304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST Jo. No.738/PDT/2014/PT.DKI Jo. No.283 K/PDT/2016 adalah antara Lusiana Budiman sebagai Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi/Pemohon Kasasi melawan dr. Helena Herinawati Tanumihardja sebagai Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I Kompensi/Penggugat I Rekonpensi/Terbanding I/Termohon Kasasi I, Drs. Indra Mulyadi Tanumihardja sebagai Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi/Terbanding II/Termohon Kasasi II dan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Cq. Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah sebagai sebagai Turut Tergugat/Turut Terbanding /Turut Termohon Kasasi I;

c. Bahwa dari Fakta Hukum tersebut, maka jelas Kepala Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Pusat (Turut Tergugat II) bukan Para Pihak dalam Perkara tersebut;

Bahwa dari uraian-uraian tersebut, telah terbukti tindakan Pembantah I dan Pembantah II yang menarik Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat sebagai Para Pihak selaku Turut Tergugat II adalah tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, karena ini bukan gugatan pada umumnya, tetapi Gugatan Bantahan Pihak Ketiga terhadap Putusan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap/Pasti (Incracht);

Oleh sebab itu sangat beralasan menurut Hukum Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Eksepsi Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II adalah kabur/tidak jelas/obscuur libel;

a. Bahwa dalam Gugatan Bantahan ini, maka Iwan Sudjono ditarik/disebut sebagai Pembantah II, namun dari seluruh dalil-dalil Gugatan Bantahannya, maka tidak jelas status atau kedudukan dari Pembantah II, demikian juga peranannya;

b. Bahwa demikian juga, diperhatikan dari dalil-dalilnya Pembantah I dan Pembantah II kembali mempermasalahkan tentang terbitnya Sertifikat Hak Milik No.1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang terletak di Jalan Pembangunan I No.13 Rt.003 Rw.001, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, sedangkan masalah Sertifikat Hak Milik No.1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang terletak di Jalan Pembangunan I No.13 Rt.003 Rw.001, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat tersebut telah mempunyai Putusan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap/Pasti (Incracht). (Vide Bukti T.II-7 s.d Bukti T.II-9);

c. Bahwa disamping itu Pembantah I dan Pembantah II juga memohon Putusan Provisi, namun dalam Posita sama sekali tidak

Hal 20 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diuraikan/disebutkan, sehingga jelas dalil-dalil yang Kabur/Tidak Jelas/Obscuur Libel;

Bahwa dari uraian-uraian dan Fakta Hukum tersebut, telah terbukti Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II adalah tidak jelas/kabur/obscur libel, sehingga sangat beralasan menurut hukum Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Maka berdasarkan uraian - uraian tersebut diatas, telah terbukti Eksepsi dari Terbantah II beralasan menurut Hukum dan karenanya dapat diterima. Oleh karenanya Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*); Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili dan memeriksa perkara ini berpendapat lain, maka Terbantah II akan memberikan Jawaban dalam Pokok Perkara sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata kebenarannya;
2. Bahwa segala sesuatu hal yang terurai dalam bagian Eksepsi mohon dianggap telah termasuk dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari Dalam Pokok Perkara ini;
3. Bahwa Gugatan Bantahan Pembantah I dan Pembantah II didasarkan dengan adanya Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.19/2018 Eks Jo. No.304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST Jo. No.738/PDT/2014/PT.DKI Jo. No.283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018, bahwa karenanya telah terbukti menurut Hukum Turut Terbantah II bukanlah Para Pihak di dalam Putusan Perkara yang akan di Eksekusi tersebut;
4. Bahwa Gugatan Bantahan Pembantah I dan Pembantah II di dalam Perkara ini berbeda Para Pihaknya jelas menunjukkan Gugatan Bantahan Pembantah I dan Pembantah II tidak jelas/kabur/obscur libel; Oleh sebab itu Gugatan Bantahan Pembantah I dan Pembantah II tidak jelas/kabur/obscur libel, maka patut dan layak Gugatan Bantahan Pembantah I dan Pembantah II ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa telah terbukti menurut Hukum Sertifikat Hak Milik No.1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang terletak di Jalan Pembangunan I No.13 Rt.003 Rw.001, Kelurahan Petojo

Hal 21 Putusan Nomor 318/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)



Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat diterbitkan berdasarkan dokumen-dokumen yang sah, sehingga Kepemilikan atas Tanah Sengketa telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 13 Ayat 4 Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang No.5 Tahun 1960 (Bukti TII-1);

6. Bahwa telah terbukti menurut Hukum, Tanah dan Rumah di Jalan Pembangunan I No.13 Rt.003 Rw.001, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan Sertifikat Hak Milik No.1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) merupakan Harta Peninggalan Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang belum dibagi waris;
7. Bahwa telah jelas menurut Hukum Terbantah II dan Terbantah I adalah salah satu Ahli Waris dari Alm. Ny. Sri Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) berdasarkan Akta Pernyataan Ahli Waris No.1 tertanggal 11 Januari 2006 yang dibuat dihadapan Notaris August Syahalie Klanggoen, SH (Bukti TII-2);
8. Bahwa adanya Surat Kesepakatan Bersama tertanggal 6 Maret 2010 antara Terbantah II dengan Pembantah I, dimana Pembantah I berjanji akan mengosongkan Rumah yang terletak di Jalan Pembangunan I No.13 Rt.003 Rw.001, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dengan Kompensasi sebesar Rp.400.000.000,- (Empat Ratus Juta Rupiah) pada tanggal 30 April 2010 dan ternyata setelah batas waktu yang ditentukan Pembantah I tidak melakukan Pengosongan atas Rumah tersebut. (Bukti T.II-3);
9. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil-dalil Pembantah I dan Pembantah II pada point 1 s/d 6 Gugatan Bantahannya, dengan didasarkan hal-hal sebagai berikut:
10. Bahwa seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pembantah sudah pernah diajukan oleh Pembantah I di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terdaftar dengan Nomor: 304/PDT.G/2013/PN.Jkt.Pst tertanggal 15 April 2014, dimana Pembantah I dahulu sebagai Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi dan Terbantah II dahulu sebagai Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonpensi (Bukti TII-4);
11. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Perdata Nomor: 304/PDT.G/2013/PN.Jkt.Pst tertanggal 15 April 2014, didalam pertimbangan Hukumnya dalam Konvensi pada halaman 45 sampai dengan halaman 48 dan dalam Rekonpensi pada halaman 49

Hal 22 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



sampai dengan halaman 52 (Vide bukti TII-4), menerangkan sebagai berikut:

- A. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti dengan tanda TI-1 dan TII-1 berupa Sertifikat Hak Milik No.1022/Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) ternyata obyek sengketa yang ditinggali Penggugat bukanlah rumah yang tidak diketahui jenis pemiliknya sehingga Dinas Perumahan DKI Jakarta yang menerbitkan surat izin perumahan bagi Tergugat Rekonvensi (Bukti dengan tanda TI-3, TII-3) telah keliru menerbitkan surat izin Dinas Perumahan tersebut, sebab dalam duplik Turut Tergugat yaitu Dinas Perumahan DKI Jakarta telah mengemukakan tidak dapat memperpanjang Surat Izin Perumahan kepada Tergugat Rekonvensi karena rumah yang ditinggali Tergugat Rekonvensi ada pemiliknya yaitu Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih berdasarkan Sertifikat Hak Milik No: 1022/Petojo Utara;
- B. Menimbang, bahwa selain itu seandainya pun Surat Izin Perumahan tersebut tidak dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, maka surat izin perumahan dimaksud yang diberikan Dinas Perumahan DKI Jakarta kepada Tergugat Rekonvensi atas obyek sengketa telah berakhir pada tanggal 25 Pebruari 2013, sehingga demi Hukum Tergugat Rekonvensi tidak lagi berhak atas obyek sengketa sejak tanggal 25 Pebruari 2013 tersebut;
- C. Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti dengan tanda TI-2 yang sama dengan bukti dengan tanda TII-2 berupa Akte pernyataan Ahli Waris No.1 tanggal 11 Januari 2006 telah ternyata bahwa para Penggugat Rekonvensi yaitu dokter Helena Herlinawati Tanumihardja dan Drs. Indra Mulyadi Tanumihardja bersama-sama dengan Theresea Trisnawati Tanumihardja dan alm Margaretha Margawati Tanumihardja adalah ahli waris dari Achmad Wirasatya Tanumihardja dengan istrinya Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) selaku pemilik sertifikat Hak Milik atas obyek sengketa;
- D. Menimbang, bahwa mengenai petitum Para Penggugat Rekonvensi No. 3 dan No. 4 tersebut dapat dikabulkan yaitu Penggugat Rekonvensi Dr. Helena Herlinawati Tanumihardja dan drs. Indra Mulyadi Tanumihardja bersama-sama dengan Margaretha Margawati Tanumihardja dan Theresea Trisnawati Tanumihardja adalah ahli waris dari Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) hal tersebut berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas;

Hal 23 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- E. Menimbang, bahwa petitum Para Penggugat Rekonvensi masing-masing No. 5, menurut Hakim Majelis berdasarkan pertimbangan diatas dapat dikabulkan yaitu tanah dan bangunan di Jalan Pembangunan I No.13 , Kelurahan. Petojo Utara, Kecamatan. Gambir, Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta SHM No. 1022/Kel. Petojo Utara atas nama Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) merupakan harta peninggalan Alm Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang belum dibagi waris;
- F. Menimbang, bahwa tuntutan Para Penggugat Rekonvensi masing-masing No. 6 dan No. 8 agar Tergugat Rekonvensi dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena menghuni dan menempati tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I No.13, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan. Gambir, Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta SHM No. 1022/Kel. Petojo Utara berdasarkan pertimbangan diatas haruslah dikabulkan;
- G. Menimbang, bahwa tuntutan Para Penggugat Rekonvensi masing-masing No. 7 agar Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah sengketa kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan tanpa syarat berdasarkan keadaan diatas, dapat dikabulkan;
12. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara PerdataNo.304/PDT.G/2013/PN.Jkt Pst tertanggal 15 April 2014 didalam amar Putusannya "MENGADILI" pada halaman 52 sampai dengan halaman 54 (Vide Bukti TII-4), menerangkan sebagai berikut:
- Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk sebagian menyatakan Drs. Indra Mulyadi Tanumihardja (Penggugat Rekonvensi), Margaretha Margawati Tanumihardja, Dr. Helena Herlinawati Tanumihardja (Penggugat Rekonvensi), dan Theresa Trisnawati Tanumihardja adalah ahli waris dari Ny. Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) berdasarkan akte pernyataan ahli waris No. 1 tanggal 11 Januari 2006 yang dibuat oleh August Syah Ali Kianggoen SH Notaris di Bandung;
  - Menyatakan bahwa tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I No.13, Kelurahan. Petojo Utara, Kecamatan. Gambir, Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta SHM No. 1022/Kel. Petojo Utara atas nama Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) merupakan harta peninggalan Alm Sri Ratnamulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang belum dibagi waris;

Hal 24 Putusan Nomor 318/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

- Menyatakan Tergugat Rekonvensi melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menghuni dan menempati tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I No.13, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta SHM No. 1022/Kel. Petojo Utara;
  - Menghukum Tergugat Rekonvensi atau siapa saja yang memperoleh hak darinya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan rumah di Jalan Pembangunan I No.13 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat Provinsi DKI Jakarta kepada para Penggugat Rekonvensi dengan tanpa syarat;
13. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Perdata No.304/PDT.G/2013/PN.Jkt Pst tanggal 15 April 2014 telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.738/PDT/2014/PT.DKI tertanggal 26 Januari 2015 (Bukti TII-5);
  14. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara Perdata No.304/PDT.G/2013/PN.Jkt Pst tanggal 15 April 2014 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.738/PDT/2014/PT.DKI tanggal 26 Januari 2015 telah dikuatkan oleh Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.283K/PDT/2016 tanggal 28 September 2016 (Bukti TII-6);
  15. Bahwa karenanya dalil-dalil keberatan dari Para Pembantah adalah tidak berdasarkan Hukum sama sekali, karena seluruh dalil-dalil yang diajukan telah dan sudah dipertimbangkan dan pertimbangan Hukum Judex Facti sudah tepat dan benar dan terbukti Putusan Perkara Perdata tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang pasti (Vide Bukti TII-4, TII-5 dan TII-6), oleh sebab itu dalil-dalil gugatan Bantahan dari Para Pembantah haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
  16. Bahwa Terbantah II menolak dengan tegas dalil-dalil dari Para Pembantah pada point 7 sampai dengan point 17 Gugat Bantahannya, dengan didasarkan hal-hal sebagai berikut:
  17. Bahwa seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh Para Pembantah sudah pernah diajukan oleh Pembantah I di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.188/G/2014/PTUN JKT tanggal 10 Pebruari 2015, dimana Pembantah I dahulu Penggugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sekarang turut Terbantah II dahulu sebagai Tergugat dan Terbantah I dahulu sebagai Tergugat II Intervensi (Bukti TII-7);

Hal 25 Putusan Nomor 318/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)



18. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.188/G/2014/PTUN JKT tanggal 10 Pebruari 2015 antara Lusiana Budiman sebagai Penggugat (sekarang sebagai Pembantah I) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagai Tergugat (sekarang sebagai Turut Terbantah II), pada halaman 53 sampai dengan halaman 59 di dalam Pertimbangan Hukumnya (Vide Bukti TII-7) antara lain menerangkan sebagai berikut:

- A. Menimbang, bahwa dalam sengketa a quo, setelah mencermati Posita atau Fundamentum petendi gugatan Penggugat, Majelis berpendapat bahwa kualitas Penggugat adalah sebagai pihak ketiga yang merasa kepentingannya dirugikan dengan adanya Keputusan Tata Usaha Negara yang telah diterbitkan oleh Tergugat;
- B. Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatan Penggugat poin 4 Penggugat mendalilkan keberadaan Penggugat mendiami dan menempati rumah aquo adalah sah secara hukum dan harus pula dilindungi oleh hukum;
- C. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-7 sampai dengan bukti P-121 masing-masing berupa pembayaran sewa rumah di jalan Pembangunan I No.13, RT.03/RW.001, Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat mendiami rumah di atas tanah yang diterbitkan obyek sengketa atas dasar sewa-menyewa dengan Tergugat II Intervensi;
- D. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Pidana Nomor: 1842/Pid.B/2013/PN.Jkt Pst tanggal 10 Juni 2014, halaman 27, juga telah ditegaskan bahwa Penghunian rumah yang dilakukan oleh Penggugat adalah berdasarkan sewa-menyewa;
- E. Menimbang, bahwa berdasarkan bukti TII-Int-5 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Perdata Nomor: 304/Pdt.G/2013/PN.Jkt Pst tanggal 15 April 2014, pada halaman 53, diperoleh fakta hukum bahwa Penggugat ditetapkan menempati rumah sebagai perbuatan melawan hukum;
- F. Menimbang, bahwa meskipun Putusan Perdata Nomor: 304/Pdt.G/2013/PN.Jkt Pst tanggal 15 April 2014, tersebut belum berkekuatan hukum tetap, namun bersesuaian dengan Putusan Pidana yaitu keduanya menyatakan Penggugat sebagai penyewa, dan

Hal 26 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada bukti lain baik surat maupun saksi yang menunjukkan atas hak Penggugat atas tanah yang diatasnya diterbitkan obyek sengketa;

- G. Menimbang, bahwa sedangkan terhadap bukti P-5 berupa Surat Izin Perumahan (SIP) Nomor: TS.1.01/00006/02.13, tanggal 25 Pebruari 2010, atas nama Penggugat, telah habis masa berlakunya sejak tanggal 25 Pebruari 2013 dan berdasarkan bukti TII.Inter-3 berupa Surat Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Nomor: 814/-1.796.8, tanggal 8 Maret 2013, diperoleh fakta hukum bahwa Surat Izin Perumahan (SIP) Penggugat tersebut tidak diperpanjang lagi, oleh karenanya dengan mendasarkan pada Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009, dan demi adanya kepastian hukum dan kesatuan hukum dengan perkara Pidana dan perkara Perdata tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan surat keputusan obyek sengketa;
- H. Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat terbukti tidak mempunyai hubungan hukum dengan surat keputusan obyek sengketa, dengan demikian Majelis Hakim menilai Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap obyek sengketa A Quo sebagaimana dipersyaratkan oleh Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004;
- I. Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang dirugikan terhadap obyek sengketa a quo, maka Penggugat harus pula dinilai tidak mempunyai kualitas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk menuntut pembatalan atau dinyatakan tidak sah terhadap obyek sengketa a quo(Vide Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 jo Undang-Undang No 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- J. Menimbang, bahwa dengan terbuktinya Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan obyek sengketa maka dalil eksepsi Tergugat II Intervensi mengenai hal ini dinyatakan diterima dan terhadap dalil-dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;
19. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.188/G/2014/PTUN JKT tertanggal 10 Pebruari 2015 didalam AMAR

Hal 27 Putusan Nomor 318/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

Putusannya "Mengadili" pada halaman 59 dan 60 (Vide Bukti TII-7) menerangkan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Tergugat II Intervensi:

Dalam Pokok Sengketa:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvaaklijke verklaad);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp362.000,- (tiga ratus enam puluh dua ribu rupiah);

20. Bahwa Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.188/G/2014/PTUN JKT tanggal 10 Pebruari 2015 tersebut diatas telah dikuatkan oleh:

- Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.115/B/2015/PT.TUN Jkt tanggal 26 Januari 2015 (Bukti TII-8);
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, Perkara Kasasi Tata Usaha Negara Nomor. 638K/TUN/2015 tanggal 02 Pebruari 2016 (Bukti TII-9);

21. Bahwa kerananya dalil-dalil keberatan dari Para Pembantah didalam Gugat Bantahannya tidak berdasarkan hukum sama sekali, dan lagi pula seluruh dalil-dalil telah dipertimbangkan dan pertimbangan Judex Facti sudah tepat dan benar dan terbukti Putusan-Putusan tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Vide bukti TII-7, TII-8 dan TII-9);

Oleh sebab itu dalil-dalil Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II tersebut haruslah ditolak dan dikesampingkan;

22. Bahwa Terbantah II menolak Permohonan Provisi yang diajukan oleh Pembantah I dan Pembantah II, dikarenakan disamping tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, juga dalam Posita tidak disebutkan sama sekali, sehingga sangat beralasan menurut Hukum untuk ditolak dan dikesampingkan;

23. Bahwa dari uraian-uraian dan fakta-fakta Hukum tersebut telah terbukti alasan-alasan Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II tidak mempunyai dasar hukum sama sekali, maka sangat beralasan menurut Hukum Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Hal 28 Putusan Nomor 318/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

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, dengan ini Terbantah II mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

Dalam Provisi :

- Menolak Permohonan Provisi dari Pembantah I dan Pembantah II untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi dari Terbantah II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan Bantahan dari Pembantah I dan Pembantah II untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pembantah I dan Pembantah II untuk membayar biaya Perkara ini;

Atau :

- Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara;

1. Bahwa Turut Terbantah I dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pembantah dalam Gugatan Bantahannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Terbantah I dan dapat dibuktikan oleh Para Pembantah;
2. Bahwa telah diakui dengan tegas-tegas oleh Para Pembantah pada Posita Bantahan pada angka 3 yang menyatakan pada pokoknya "Penempatan dan atau penguasaan fisik atas tanah dan rumah tersebut, didasarkan pada adanya surat ijin untuk masuk bertempat tinggal, yang diterbitkan oleh Kepala Urusan Perumahan Jakarta Raya No. 106/P tanggal 30 Desember 1952 atas nama Sim Kiong Hen dan tertera "tidak diketahui pemiliknya juga tidak ditentukan masa berlakunya";

Berdasarkan uraian dalil posita angka 3 Para Pembantah terbukti penguasaan fisik bangunan rumah oleh Para Pembantah sejak 30 Desember 1952 didasarkan atas surat izin untuk masuk bertempat tinggal atau terakhir

Hal 29 Putusan Nomor 318/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)



berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.1.01/00006/02.13 tanggal 25 Februari 2010 yang saat ini sudah berakhir/tidak berlaku lagi dan perlu Para Pembatah ketahui tanah dan bangunan rumah yang dapat dikeluarkan Surat Izin Penghunian (SIP) oleh Turut Terbantah I adalah tanah dan bangunan dibawah penguasaan Turut Terbantah I atas obyek tanah dan bangunan yang belum diketahui pemiliknya secara Hukum dan atau obyek tanah P3MB berdasarkan UU NO. 3 Prp. Tahun 1960 tentang Pengusaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda dan perlu kami tegaskan disini bahwa Turut Terbantah I memberikan Surat Izin Perumahan (SIP) hanya untuk menempati bangunan rumah dalam bentuk perjanjian sewa menyewa dan tidak untuk menguasai tanah sepenuhnya; Berdasarkan dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Turut Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugat bantahan Para Pembantah angka 3 ;

3. Bahwa perlu Turut Terbantah I jelaskan dengan tegas terhadap Dalil Posita Para Pembatah pada angka 4 yang pada pokoknya menyatakan "Pembantah I dan Pembantah II selaku ahli waris Almarhum Sim Kiong Hen mentaati peraturan perundang-undangan yang berlaku di bidang perumahan, maka kemudian terbitlah surat-surat ijin perumahan (SIP-SIP) dari Turut Terbantah I Nomor : TS.1.01/00171/12.80 tanggal 28 Desember 1977 berikut turunanya yang kesemuannya atas nama Rinawati Setiawan dan terakhir Nomor : TS.1.01/00006/02.13 Tanggal 23 Februari 2010 atas nama Lusiana Budiman (Pembatah I)Perlu menjadi catatan dalam SIP-SIP tersebut juga sama sekali tidak disebutkan siapa pemilik tanah dan rumah A quo bahkan tertulis secara jelas dan nyata "nama pemilik tidak diketahui";

Bahwa perlu Turut Terbantah I memberikan penjelasan, adalah "benar"Turut Terbantah I pernah mengeluarkan Surat Izin Perumahan (SIP) terakhir Nomor : TS.1.01/00006/02.13 tanggal 23 Februari 2010 atas nama Lusiana Budiman (Pembantah I) yang saat ini telah berakhir dan kemudian Pembatah I mengajukan perpanjangan Surat Izin Perumahan (SIP) dimaksud dengan surat tertanggal 19 September 2012 dan mengajukan ulangpermohonan perpanjangan Surat Izin Perumahan (SIP) dengan surat tanggal 11 Juli 2014 perihal : permohonan Perpanjangan Surat Izin Perumahan (SIP) untuk mendiami perumahan yang masih dikuasai Gubernur Provinsi DKI Jakarta;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap surat permohonan dimaksud Turut Terbantah I telah menjawab melalui surat nomor : 814/-1.796.8 tanggal 7 Maret 2013 yang pada intinya menyatakan untuk sementara waktu penerbitan Surat Izin Perumahan atas bangunan di Jalan Pembangunan I No. 13 Jakarta Pusat ditangguhkan karena masih ada sengketa yaitu laporan pidana No. 1842/Pid.B/2013/PN.JKT.PST dan juga perkara Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 304/Pdt.G/2013/PN.JKT.PST dan pada tingkat banding perkara No. 738/Pdt/2014/PT.DKI tanggal 26 Januari 2015. Tetapi Pembantah I menanggapi surat Turut Terbantah I dengan mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Perkara No. 105/G/2015/PTUN.JKT dengan Petitum Gugatan Penggugat berbunyi sebagai berikut :

1. Menyatakan batal putusan fiktif negatif yang berupa penolakan dari Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta (Tergugat) atas surat permohonan perpanjangan Surat Ijin Perumahan (SIP) yang diajukan oleh Lusiana Budiman/Penggugat pada tanggal 19 September 2012;
2. Menyatakan mewajibkan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta untuk memproses permohonan perpanjangan Surat Ijin Perumahan (SIP) yang diajukan oleh Lusiana Budiman/ Penggugat pada tanggal 19 September 2012 Jalan Pembangunan I No. 13 RT.003/RW.01, Kelurahan Petojo Utara Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Bahwa amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta menyatakan sebagai berikut :

Mengadili :

- I. Dalam Eksepsi :
  - Menerima Eksepsi Tergugat;
- II. Dalam Pokok Perkara :
  - Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;

Pembantah I telah melakukan upaya hukum banding sampai dengan telah berkekuatan hukum tetap, dengan putusan menyatakan Menguatkan putusan PTUN Jakarta;

Perlu kami tegaskan kembali "hanya tanah dan bangunan yang pemiliknya belum/tidak diketahui dan atau tanah dan bangunan P3MBYang dapat di keluarkan Surat Ijin Perumahan (SIP) oleh Turut Terbantah I, sehingga sudah tepat penerbitan Surat Ijin Penghunian (SIP) dimaksud, Tetapi apabila ternyata dikemudian hari pemilik yang sah tanah dan bangunan berdasarkan ketentuan UU Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 diketahui,

Hal 31 Putusan Nomor 318/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

maka Turut Terbantah I tidak akan mengeluarkan perpanjangan Surat Izin Perumahan (SIP) sebagaimana dalam perkara a quo;

Berdasarkan dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Turut Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugat bantahan Para Pembantah pada angka 4;

4. Bahwa Turut Terbantah I dengan tegas-tegas menolak seluruh dalil posita Gugat Bantahan Para Pembantah pada angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 yang pada intinya mengatakan :

- Sertifikat hak milik No. 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang diterbitkan oleh Turut Terbantah II, telah mengandung cacat Hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah, tumpang tindih dengan bidang tanah yang ditempati oleh Para Pembantah;
- Para Pembantah telah menempati dan menguasai fisik tanah secara turun temurun dan terus menerus selama 20 tahun lebih bahkan hampir 65 tahun tanpa terputus;

Penolakan Turut Terbantah I didasarkan pada :

- Bahwa Para Pembantah mendalilkan sertifikat hak milik No. 1022/Petojo Utara atas nama Ny. Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjhung Tjeng Nio) yang diterbitkan oleh Turut Terbantah II, telah mengandung cacat Hukum, kalau memang demikian seharusnya dahulu Para Pembantah mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta untuk meminta pembatalan sertifikat dimaksud karena penerbitannya telah mengandung Cacat Hukum sebagai kompetensi Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;
- Bahwa telah jelas-jelas para pembantah sendiri mengakui dalam posita Para Pembantah penguasaan fisik bangunan rumah oleh Para Pembantah sejak 30 Desember 1952 didasarkan atas surat izin untuk masuk bertempat tinggal atau terakhir berdasarkan Surat Izin Perumahan (SIP) No. TS.1.01/00006/02.13 tanggal 25 Februari 2010, sehingga sangatlah jelas walaupun Para Pembantah menganggap telah menempati dan menguasai fisik tanah secara turun temurun dan terus menerus selama 20 tahun lebih bahkan hampir 65 tahun tanpa terputus. Hal tersebut hanya didasarkan atas hubungan sewa-menyewa bangunan rumah karena Surat Izin Perumahan (SIP) yang diterbitkan oleh Turut Terbantah I hanya memberikan izi menempati bangunan rumah dengan masa berlaku selama 3 (tiga) tahun

Hal 32 Putusan Nomor 318/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

dan dapat diperpanjang setiap 3 (tiga) Tahun dengan syarat dan ketentuan yang berlaku;

Berdasarkan dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Turut Terbantah I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil posita gugat bantahan Para Pembantah pada angka 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, dan 17 ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, dengan ini Turut Terbantah Imohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat u.p Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini untuk dapat memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menerima dan mengabulkan Jawaban Turut Terbantah I untuk seluruhnya;
- Menolak Gugat Bantahan Para Pembantah untuk seluruhnya;
- Menghukum Para Pembantah untuk membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Terbantah II telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa Turut Terbantah II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Pembantah, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Terbantah II;
2. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Para Pembantah adalah mengenai Penetapan Eksekusi oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.19/2018 EKS jo 304/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Pst Jo. No.738/Pdt/2014/PT.DKI Jo. No.283 K/PDT/2016 tanggal 2 Maret 2018 atas sebidang tanah seluas 471 M2 yang terletak di Kalan Pembangunan I No.13 Rt.003/01 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gambir Jakarta Pusat, dimana menurut Para Pembantah, tanah dan bangunan tersebut terdaktar atas nama Nyonya Ratna Mulia Tjendrawasih (Tjung Tjeng Nio);
3. Bahwa sesuai data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Turut Terbantah II) terkait Hak Milik No.1002/Petojo Utara adalah sebagai berikut :

Hal 33 Putusan Nomor 318/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

- a. Bahwa bidang tanah a quo semula adalah Hak Guna Bangunan No.152/Krukut, tercatat atas nama Perseroan Terbatas Handel Maatschappij Tjoan Bie, berkedudukan di Jakarta, seluas 1.847 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur/Uraian Batas tanggal 16 Nopember 1895 No.115 terletak di Jalan Shasee No.11 dan 13 Kelurahan Krukut, Kecamatan Krukut, Kotamadya Jakarta Pusat, terbit tanggal 10 September 1965;
- b. Bahwa berdasarkan Tambahan Berita Negara tanggal 7 Oktober 1960 No.81 Perseroan Terbatas Handel Maatschappij Tjoan Bie, berkedudukan di Jakarta berganti nama menjadi Perusahaan Terbatas PT Tjipta Bhakti, berkedudukan di Jakarta, terdaftar tanggal 10 September 1965;
- c. Bahwa berdasarkan Akta Hibah Pejabat M.S Tadjoeidin tanggal 9 Oktober 1978, sebagian Hak Guna Bangunan No.152/Krukut dipisah menjadi Hak Guna Bangunan 439/Petojo Utara, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.369/1978 tanggal 24 Agustus 1978, terletak di Jalan Pembangunan I No.13 Kelurahan Petojo Utara, Kecamatan Gabir, Kota Administrasi Jakarta Pusat, tercatat atas nama Nyonya Sri Ratnamulia Tjendrawasih, terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 18 Oktober 1978;
- d. Bahwa selanjutnya Hak Guna Bangunan No.439/Petojo Utara, telah berakhir masa berlakunya tanggal 23-9-1980 dan berdasarkan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No.1323/323/II/HGB/P/1/1983 tanggal 5 Mei 1983 diberikan kembali haknya dan menjadi Hak Guna Bangunan No.1330/Petojo Utara, tercatat atas nama Nyonya Sri Ratnamulia Tjendrawasih, seluas 471 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.969/1983 tanggal 30-7-1983 tertanggal 8-9-1983;
- e. Bahwa kemudian Hak Guna Bangunan No.1330/Petojo Utara hapus karena telah berakhir jangka waktu berlakunya yaitu pada tanggal 7 September 2003, selanjutnya berdasarkan permohonan yang diisi dan ditandatangani oleh Nyonya Sri Ratnamulia Tjendrawasih tanggal 28 Mei 2004, Hak Guna Bangunan No.1330/Petojo Utara menjadi Hak Milik No.1022/Petojo Utara, seluas 471 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00059/2004 tanggal 30-5-2004, tercatat atas nama Nyonya Sri Ratnamulia Tjendrawasih, terdaftar tanggal 30-6-2004;
- f. Bahwa Hak Milik No.1022/Petojo Utara diterbitkan berdasarkan Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998

Hal 34 Putusan Nomor 318/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

tanggal 26 Juni 1998 tentang pemberian Hak Milik atas tanah untuk Rumah Tinggal, yang mana dalam Pasal 1 ayat (1) huruf b keputusan tersebut menjelaskan "Dengan Keputusan ini tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah untuk rumah tinggal kepunyaan perseorangan warga Negara Indonesia yang luasnya 600 M2 atau kurang yang sudah habis jangka waktunya dan masih mempunyai oleh bekas pemegang hak tersebut, atas permohonan yang bersangkutan dihapus dan diberikan kembali kepada bekas pemegang hak dengan Hak Milik;

4. Bahwa terhadap tanah a quo saat ini terdapat perkara pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 170 KUHP yaitu tindak pidana umum secara bersama-sama melakukan kekerasan terhadap barang, berdasarkan Laporan Polisi Nomor :1161/K/VIII/2015Res JP tanggal 25 Agustus 2015 atas nama Pelapor Iwan Sudjono (Pembantah II);
5. Bahwa untuk dalil-dalil gugatan yang selebihnya oleh Turut Terbantah II tidak ditanggapi, karena merupakan masalah internal antara Pembantah dengan Terbantah;

Berkenan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hokum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Turut Tergugat II agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Para Pembantah seluruhnya atai setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Para Pembantah tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Para Pembantah;
- Dan mohon putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab-jawaban (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Nopember 2018 Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Provisi :

- Menyatakan tuntutan provisi dari Pembantah I dan Pembantah II tidak dapat diterima;

Hal 35 Putusan Nomor 318/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

Dalam Eksepsi :

- Menerima eksepsi Terbantah I dan Terbantah II untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan bantahan Pembantah I dan Pembantah II tidak dapat diterima (*niet Ontvankelijke Verklaad*);
- Menghukum Pembantah I dan Pembantah II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.616.000,00 (satu juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Nopember 2018 Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst tersebut, Para Pembanding semula Para Pembantah mengajukan permohonan banding pada tanggal 3 Desember 2018 sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 28 Desember 2018, kepada Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 26 Desember 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I pada tanggal 28 Desember 2018 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terbantah II pada tanggal 26 Desember 2018;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah mengajukan memori banding tertanggal 17 Januari 2019 yang diterima bagian banding Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Januari 2019. Turunan memori banding dan tambahan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 6 Maret 2019, kepada Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 21 Januari 2019, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I pada tanggal 22 Pebruari 2019 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terbantah II pada tanggal 21 Januari 2019;

Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terbantah I telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 4 April 2019 yang diterima bagian banding Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 4 April 2019. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Pembantah pada tanggal 25 April 2019 ;

Hal 36 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terbantah II telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 25 Januari 2019 yang diterima bagian banding Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Januari 2019. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Para Pembanding semula Para Pembantah pada tanggal 7 Pebruari 2019 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Para Pembanding semula Para pembantah tanggal 9 Januari 2019, dan kepada Terbanding I semula Terbantah I pada tanggal 28 Desember 2018, kepada Terbanding II semula Terbantah II pada tanggal 20 Desember 2018, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terbantah I pada tanggal 28 Desember 2018 dan kepada Turut Terbanding II semula Turut Terbantah II pada tanggal 26 Desember 2018;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan di tingkat banding setelah Majelis Hakim Tingkat banding pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta mencermati waktu saat Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menjatuhkan putusan perkara a quo pada tanggal 27 Nopember 2018 dan waktu ketika Para Pembanding semula Para Pembantah menyatakan permohonan banding pada tanggal 3 Desember 2018 dan mencermati pula segala formalitas mengenai penyampaian memori banding dan kontra memori banding serta pemberitahuan-pemberitahuan lainnya berkenaan dengan adanya permohonan banding tersebut maka permohonan banding Para Pembanding semula Para Pembantah telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan undang-undang, oleh karenanya secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah di dalam memori bandingnya tanggal 17 Januari 2019, yang pokoknya menyatakan sebagai berikut :

Hal 37 Putusan Nomor 318/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

1. Bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah sangat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat A quo, pada halaman 41 Alinea 7,8 dan 9 mengenai tuntutan provisi.
2. Bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah sangat keberatan atas pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 42, 43, 44, 45 dan 46 putusan mengenai eksepsi dari Terbanding I dan Terbanding II semula Terbantah I dan Terbantah II;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Pembantah tersebut diatas pihak Terbanding I semula Terbantah I mengajukan kontra memori banding tertanggal 4 April 2019 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding I semula Terbantah I sependapat dengan seluruh pertimbangan hukum dan amar putusan Majelis Hakim tingkat pertama serta menolak dengan tegas dalil-dalil Para Pembanding untuk seluruhnya kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya;
2. Bahwa tidak ada alat bukti pun yang mampu membuktikan bahwa Para pembanding semula Para Pembantah memiliki hak atas objek perkara;
3. Bahwa Para Pembanding semula Para Pembantah sebagai Pembantah yang beritikad tidak baik;
4. Bahwa apa yang diuraikan Para Pembanding semula Para Pembantah dalam memori banding tidak terdapat hal-hal baru yang dapat melemahkan fakta-fakta hukum dan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama;
5. Mohon agar seluruh dalil-dalil yang dikemukakan pada Peradilan Tingkat Pertama dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari dalil-dalil kontra memori banding ini;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Pembantah tersebut diatas pihak Terbanding II semula Terbantah II mengajukan kontra memori banding tertanggal 25 Januari 2019 yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Terbanding II semula Terbantah II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Pembanding semula Para Pembantah karena putusan

Hal 38 Putusan Nomor 318/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

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tertanggal 27 Nopember 2018 Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst tersebut jelas sudah tepat dan benar tidak keliru dan tidak berlebihan serta didukung bukti-bukti yang kuat;

2. Bahwa suatu putusan atas suatu pertimbangan hukum lengkap dan atas fakta-fakta dan bukti-bukti yang telah dibuktikan dalam persidangan merupakan suatu putusan yang tepat dan adil seperti perkara yang dibanding oleh Para Pembanding semula Para Pembantah sekarang ini, lagipula Para Pembanding semula Para Pembantah berusaha untuk membuat berbagai macam cerita tanpa alasan dan hak serta tidak ada hal-hal baru adalah suatu hal yang tidak dapat diterima. Oleh karena itu harus ditolak dan dikesampingkan serta tidak perlu dipertimbangkan;

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 dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Nopember 2018, Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst serta memperhatikan memori banding yang diajukan Para Pembanding semula Para Pembantah, sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menyatakan bantahan Para Pembanding semula Para Pembantah tidak dapat diterima sebagaimana dalam amar putusan tersebut. Dalam hal ini Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memberikan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar, oleh karenanya pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara a quo pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa mengenai alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Pembanding semula Para Pembantah di dalam memori bandingnya, ternyata dari alasan-alasan tersebut tidak ada fakta hukum baru yang dapat dipertimbangkan untuk dijadikan dasar membatalkan putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sesuai permintaan Para Pembanding semula Para Pembantah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Nopember

Hal 39 Putusan Nomor 318/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

2018, Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

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

Memperhatikan, Undang-Undang dan ketentuan-ketentuan hukum yang bersangkutan, terutama Undang-Undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Pengadilan Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, KUH Perdata, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan RV ;

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

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Pembantah;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 27 Nopember 2018 Nomor 176/Pdt.Bth/2018/PN.Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut.
- Menghukum Para Pembanding semula Para Pembantah membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **15 JULI 2019** oleh kami **ESTER SIREGAR, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum** dan **ACHMAD YUSAK,SH.MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 318/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 11 Juni 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 **KAMIS** tanggal **1 Agustus 2019** dengan dihadiri Hakim - Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **NURUSSABIHA, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 318/PEN/PDT/2019/PT.DKI tanggal 11 Juni 2019, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

Hal 40 Putusan Nomor 318/PDT/2019/PT.DKI



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

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

**MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum**

**ESTER SIREGAR, S.H.,M.H**

**ACHMAD YUSAK,SH.MH.**

**PANITERA PENGGAJ**

**NURUSSABIHA, S.H.,M**

Rincian Biaya Banding :

- |                  |               |
|------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6.000,00  |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses  | :Rp134.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ).