



**P U T U S A N**

**NOMOR 342/PDT/2016/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara - perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

**PT. Giri Selo Indah**, Developer/pengelola Perumahan Grisenda dan Perumahan Grand Puri Grisenda, berkedudukan di Komplek Taman Grisenda, Blok H No. 1, Jl. Pantai Indah Timur, Kapuk Raya, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula TERGUGAT**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. **Dra. Risma Situmorang, S.H., M.H.;**
2. **Christine Nhazzia Agustine, S.H.;**
3. **Ida Yanti Situmorang, S.H.;**
4. **MaRGARET TACIA SITUMORANG, S.H.;**

Masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **Risma Situmorang & Partner**, beralamat di Jalan Antara No. 45 A Pasar Baru Jakarta Pusat, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus Nomor: 187/GSI-SK/XI/2015 tanggal 25 September 2015** ;

**M E L A W A N**

**Sri Herawati Arifin alias Ta'ameng**, beralamat di Gang Jamblang I Utara No. 14 RT 001 RW 002 Kelurahan Duri Selatan Kecamatan Tambora Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING semula PENGGUGAT**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada:

1. **Duni Nirbayati, S.H.;**
2. **Wahyu Hargono, S.H.;**

Hal. 1 dari 16 hal Put.No. 342/Pdt/2016/PT.DKI.



Masing-masing Advokat pada Kantor Hukum **D. Nirbayati, A. Wachyuningsih & Rekan**, beralamat di Jalan Iskandarsyah Raya No. 95, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan **Surat Kuasa Khusus 04 Januari 2016**;

**PENGADILAN TINGGI** tersebut.

Telah membaca surat – surat yang berkaitan dengan perkara ini :

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 23 Oktober 2014 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Oktober 2014 dalam Register Nomor 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah seorang warga negara Indonesia yang dahulu bernama Ta' Ameng dan kemudian telah berganti nama menjadi Sri Herawati Arifin berdasarkan Surat Pernyataan Ganti Nama Berdasarkan Keputusan Presidium Kabinet No. 127/U/Kep/12/1966 tanggal 13 Oktober 1967.
2. Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah Hak Milik Adat Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas kurang lebih 4.170 m<sup>2</sup>, atas nama Mena binti Lamat sebagai pemilik asal, sekarang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat) dengan batas-batas awal sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
  - Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
  - Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
  - Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;saat ini kondisi batas-batas tanah milik Penggugat tersebut telah berubah menjadi:
  - Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
  - Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
  - Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;
3. Bahwa dasar hukum kepemilikan Penggugat atas tanah tersebut adalah berdasarkan Akta Jual Beli Mutlak dibawah tangan tertanggal 20 Maret 1959 antara Penggugat sebagai Pembeli dengan Mena binti Lamat sebagai Penjual dihadapan Sidan dalam kedudukannya sebagai Lurah Kapuk. Hal tersebut juga diperkuat oleh ahli waris dari Mena binti Lamat sebagai pemilik asal, sebagaimana yang tertuang dalam Surat Pernyataan dan Penegasan Para Ahli Waris.
4. Bahwa Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang dilindungi oleh hukum. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No.1230 K/Sip/1980 telah menegaskan bahwa Pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum.
5. Bahwa sekitar tahun 2011, Penggugat terkejut karena tanah milik Penggugat tersebut telah dikuasai secara sepihak oleh Tergugat dan saat ini telah dibangun perumahan oleh Tergugat yang dikenal dengan nama Perumahan Grisenda.
6. Bahwa tindakan Tergugat yang telah menguasai tanah milik Penggugat tersebut dilakukan dengan tanpa hak dan tidak melalui suatu transaksi jual beli atau pengalihan hak secara sah menurut hukum. Perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, sebab telah "melanggar hak subjektif orang lain", sebagaimana yang ditegaskan dalam *Arrest Hoge Raad Belanda* tanggal 31 Januari 1919.
7. Bahwa perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam menguasai tanah *in-casu* telah merugikan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah, sehingga secara hukum Tergugat diwajibkan untuk membayar ganti kerugian sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :  
"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut".
8. Bahwa Penggugat melalui kuasa hukumnya dari kantor hukum Runtu & Rekan telah mengirim Surat Somasi I dengan surat nomor 011/SMS/XII/2013 tertanggal 12 Desember 2013 dan Surat Somasi II dengan surat nomor 023/SMS-II/XII/2013 tertanggal 23 Desember 2013, namun

Hal. 3 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



sampai diajukannya gugatan aquo, kedua Surat Somasi tersebut tidak ditanggapi oleh Tergugat.

9. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat, Penggugat mengalami kerugian materiil dan immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

#### Kerugian Materiil

Terhadap adanya perbuatan melawan hukum Tergugat berupa menguasai secara tanpa hak atas sebidang tanah milik Penggugat mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian material senilai 4.170 m<sup>2</sup> dikalikan harga pasaran tanah permeter Rp. 10.000.000,- sehingga total kerugian material adalah Rp. 41.700.000.000,- (empat puluh satu milyar tujuh ratus juta Rupiah).

#### Kerugian Immateriil

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat menyebabkan Penggugat kehilangan potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh dari nilai tanah tersebut sejak Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1959 sampai saat gugatan ini diajukan sehingga sudah sepatutnya Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah).

10. Bahwa berdasarkan dalil-dalil hukum dalam point-point tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat sebesar Rp. 41.700.000.000,- (empat puluh satu milyar tujuh ratus juta Rupiah) dan immateriil sebesar Rp. 2.000.000.000.000,- (dua triliun Rupiah), atau mengembalikan tanah *in-casu* secara utuh kepada Penggugat.
11. Bahwa Penggugat mohon pula agar Tergugat dihukum untuk membayar denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-hari, apabila Tergugat sejak dibacakannya putusan perkara aquo lalai melaksanakan isi putusan.
12. Bahwa untuk menghindari adanya tindakan hukum dari Tergugat yang dapat mengakibatkan kerugian lebih lanjut bagi Tergugat maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa Perkara aquo untuk:



Melarang Tergugat untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang berapapun jumlahnya terhadap sebidang tanah Hak Milik Adat milik Penggugat berdasarkan Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, sekarang terletak di kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), yang saat ini berada dibawah penguasaan Tergugat, dengan batas-batas awal adalah sebagai berikut:

- Sebelah Utara: tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat: tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *in-casu* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;

13. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat *aquo* tidak sia-sia (*illusoir*) maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) berupa sebidang tanah Hak Milik Adat berdasarkan Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, sekarang terletak di kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), yang pada awalnya memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *aquo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;



- Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;

14. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang tidak terbantahkan kebenarannya, maka Penggugat mohon agar putusan perkara *aquo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi.

Berdasarkan dalil-dalil yang didukung dengan bukti-bukti tersebut diatas, kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

#### DALAM PROVISI

Mengabulkan permohonan Provisi yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya yaitu:

- Melarang Tergugat untuk mengalihkan, melepaskan hak atau menjadikan jaminan utang berapapun jumlahnya terhadap sebidang tanah Hak Milik Adat milik Penggugat berdasarkan Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), yang saat ini berada dibawah penguasaan Tergugat, dengan batas-batas awal sebagai berikut:
- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *aquo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Hak Milik Adat Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *aquo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) berupa menguasai secara tanpa hak terhadap sebidang tanah milik Penggugat berdasarkan Hak Milik Adat Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *aquo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04);
- Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
- Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakan terhadap sebidang tanah Hak Milik Adat milik Penggugat yang saat ini dikuasai Tergugat sebagaimana Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a s II

Hal. 7 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di kelurahan Kapuk Muara, kecamatan Penjarangan, Jakarta Utara (dahulu terletak di kelurahan Kapuk, kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), yang pada awalnya memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *aquo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus (mantan Ketua RT 04)
- Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau
- Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04)
- Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam

6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil kepada Penggugat, dengan perincian:

Kerugian Materiil:

Luas tanah 4.170 m<sup>2</sup> dikalikan harga pasaran tanah permeter Rp. 10.000.000,- sehingga total kerugian materiil adalah Rp. 41.700.000.000,- (empat puluh satu milyar tujuh ratus juta Rupiah).

Kerugian Immateriil:

Akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat menyebabkan Penggugat kehilangan potensi keuntungan yang seharusnya diperoleh dari nilai tanah tersebut sejak Penggugat membeli tanah tersebut pada tahun 1959 sampai saat gugatan ini diajukan sehingga sudah sepatutnya Penggugat menuntut ganti rugi immateriil sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus miliar Rupiah).

Atau mengembalikan tanah *in-casu* kepada Penggugat secara utuh.

7. Menghukum Tergugat untuk membayar denda keterlambatan kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per hari untuk setiap hari keterlambatan Tergugat sejak dibacakannya putusan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan perkara ini.

8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum berupa bantahan (*verzet*), banding atau kasasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya perkara.  
Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya  
(*ex aequo et bono*);

Mengutip Uraian Tentang hal ini sebagaimana tercantum dalam putusan  
Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 343/PDT.G/2014/PN.JKT.UTR,  
tanggal 21 September 2015, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

## MENGADILI

### I. DALAM PROVISI

- Menolak permohonan provisi Penggugat;

### II. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat;

### III. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beritikad baik.
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan Hak Milik Adat Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a S II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus  
(mantan Ketua RT 04);
  - Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
  - Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
  - Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) berupa menguasai secara tanpa hak terhadap

Hal. 9 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



sebidang tanah milik Penggugat berdasarkan Hak Milik Adat Girik / Surat Ketetapan IPEDA C nomor 707 Persil 160 a S II seluas 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat, yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat), dengan batas-batas awal sebagai berikut:

- Sebelah Utara : tanah sawah milik Saudara Toton;
- Sebelah Timur : tanah sawah milik Saudara Kani Sapeng;
- Sebelah Selatan : tanah sawah milik Saudara Tje Asoei;
- Sebelah Barat : tanah sawah milik Saudara Sapeng;

Dan saat ini batas-batas tanah *a quo* adalah:

- Sebelah Utara : rumah milik Saudara Agus  
(mantan Ketua RT 04);
  - Sebelah Timur : rumah milik Saudara Apau;
  - Sebelah Selatan : rumah milik Saudara Acin (Ketua RT 04);
  - Sebelah Barat : jalan perumahan Grisenda Dalam;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian materiil kepada Penggugat, dengan perincian: Luas tanah 4.170 m<sup>2</sup> dikalikan harga pasaran tanah per meter Rp10.000.000,00 sehingga total kerugian materiil adalah Rp41.700.000.000,00 (empat puluh satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.626.000,00 ( satu juta enam ratus dua puluh enam ribu rupiah ) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 343/PDT.G/2014/PN.JKT.UTR, tanggal 01 Juni 2015 yang dibuat oleh : **RINA PERTIWI S.H.**, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum **Pembanding** semula **Tergugat** telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 343/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr, tanggal 21 September 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Januari 2015;-----



Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Desember 2015 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 14 Desember 2015 selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 14 Januari 2016;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding semula Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 04 April 2016 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 02 Mei 2016 selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Tergugat;-----

Menimbang, bahwa kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 27 Januari 2016, dan kepada Terbanding semula Penggugat pada tanggal 03 Mei 2016 telah diberi kesempatan memeriksa berkas perkara (Inzage) dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi ; -----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana menurut Undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti memori banding dari Pembanding semula Tergugat telah mengemukakan tentang keberatan – keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 21 September 2015 pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Bukti P-4 yang diajukan oleh Terbanding (Penggugat) pada tanggal 2 Maret 2015, Faktanya telah dicabut sendiri oleh Terbanding (Penggugat) dalam persidangan tanggal 18 Mei 2015 (vide Berita Acara Persidangan tanggal 18 Mei 2015 yang dibuat oleh Panitera Pengganti), namun Judex Factie tingkat pertama tidak melihat pencabutan bahwa

Hal. 11 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



Bukti P-4 tidak ada, malah sebaliknya Judex Factie tingkat pertama tetap menganggap Bukti P-4 diajukan. Hal tersebut membuktikan Judex Factie tingkat pertama telah tidak teliti memeriksa bukti – bukti yang terungkap dalam persidangan sehingga keliru dalam membuat pertimbangan hukum yaitu dengan menyatakan pada pokoknya ‘ para ahli waris dari Mena binti Lamat yaitu SANIP, NISIN dan NISAM pada pokoknya menyatakan jika Mena binti Lamat dahulu sebagai pemilik tanah sengketa dan telah dijual hanya kepada Terbanding , adapun kondisi pada saat sekarang ini adalah dikuasai oleh Pemanding’.

2. Bahwa sesuai hasil persidangan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan pada tanggal 16 Maret 2015 diperoleh fakta – fakta yang membuktikan Terbanding tidak mengetahui dan tidak dapat menunjukkan secara pasti batas – batas Tanah Objek Gugatan saat ini, yang didalilkan sebagai tanah miliknya, sbb:

- Tanah Objek Gugatan yang ditunjukkan oleh Terbanding berada di dalam sebagian Perumahan Taman Grisenda milik Pemanding yang sudah dibeli dan dimiliki oleh pihak ketiga (para pembeli rumah – rumah dalam Perumahan Taman Grisenda);

1. Bahwa pertimbangan Judex Factie tingkat pertama tersebut adalah keliru dan tidak benar serta saling bertentangan karena faktanya bukti – bukti dasar kepemilikan Tanah Objek Gugatan yang diajukan oleh TERBANDING dalam persidangan tingkat pertama (vide Bukti P-1a, Bukti P-1b, Bukti P-1c dan Bukti P-2) hanyalah bukti Girik atas nama pemilik asal / Mena binti Lamat (dan bukan atas nama Terbanding, dan tidak jelas kapan girik tersebut diterbitkan karena di dalam bukti P-1a tersebut tidak



tercantum tanggal, bulan dan tahun penerbitan girik) dan bukti Surat jual beli mutlak dibawah tangan tahun 1959, 3 (tiga) orang saksi yang diajukan Terbanding pun (saksi Sanip, saksi Edi dan saksi Kinan) tidak ada yang dapat membuktikan kepemilikan dan penguasaan fisik Terbanding dan Tanah Objek Gugatan.

2. Bahwa dikaitkan dengan Bukti P-1a Girik/Surat Ketetapan IPEDA C Nomor 707 Persil 160 a s II seluas kurang lebih 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat (pemilik asal), bukti tersebut tidak jelas diterbitkan tahun berapa karena tidak tercantum tanggal, bulan dan tahun penerbitan girik; dan terhadap Bukti P-1b Surat Keterangan yang menerangkan IPEDA C No. 707 tercatat atas nama Mena binti Lamat yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta, baru diterbitkan tanggal 23 Juli 1982. Hal ini jelas membuktikan bahwa girik atas nama Mena binti Lamat adalah tidak benar dan tidak sah karena girik tersebut baru dikeluarkan tahun 1982, sedangkan jual beli yang dilakukan oleh Terbanding dengan Mena binti Lamat adalah pada tahun 1959 (23 tahun sebelum dikeluarkan), dan sejak tahun 1976-1977 tanah yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kapuk Muara (termasuk Tanah Objek Gugatan) telah dibebaskan dan dikuasai oleh Pemprov DKI Jakarta. Pemanding menegaskan kembali bahwa GIRIK/Surat Ketetapan IPEDA C Nomor 707 Persil 160 a s II seluas kurang lebih 4.170 m<sup>2</sup> atas nama Mena binti Lamat (pemilik asal), tidak tercantum tanggal, bulan dan tahun. Girik bukan bukti kepemilikan hak atas tanah, dan apalagi

Hal. 13 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



terbukti Terbanding sejak membelinya tahun 1959 sampai dengan gugatan perkara ini tahun 2014 Terbanding tidak pernah mengkonversi haknya atas girik tersebut, dan Terbanding tidak menguasai Tanah Girik tersebut selama lebih dari 20 Tahun Berturut – turut.

3. Bahwa pertimbangan Judex Factie tingkat pertama tersebut adalah keliru dan tidak benar karena faktanya berdasarkan Bukti T-2 s/d Bukti T-11 dan Keterangan saksi Liauw Paulus Tejakusuma yang diajukan Pemanding dalam persidangan tingkat pertama, dan juga telah diakui oleh Judex Factie tingkat pertama, dan juga telah diakui oleh Judex Factie tingkat pertama dalam pertimbangan hukumnya (vide halaman 40 s/d halaman 45 dan alinea ke – 2 halaman 49 putusan) dan berdasarkan uraian Terbanding tersebut diatas, telah terbukti tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Pemanding karena Terbanding tidak dapat membuktikan dalil – dalil gugatannya, sebaliknya telah terbukti penguasaan Pemanding sebagai pemilik atas tanah seluas 359.240 M2 sesuai SHGB No. 3513/Kapuk Muara adalah sah dan sesuai dengan prosedur perundang – undangan yang berlaku, dan Pemanding terbukti telah menguasai fisik tanah a quo selama 21 (dua puluh satu) tahun sejak diterima tukar – guling dari Pemerintah Propinsi DKI Jakarta pada tahun 1994 yaitu dengan mendirikan Perumahan yang dikenal dengan nama ' Perumahan Taman Grisenda' yang hingga saat ini rumah – rumah didalamnya telah habis terjual kepada konsumen / pihak ketiga / pemilik rumah.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah meneliti dan mempelajari pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sejauh mengenai tuntutan Provisi dari Terbanding / semula Penggugat dan pertimbangan hukum tentang eksepsi dari Pemanding / semula Tergugat, Pengadilan Tinggi sependapat dan karenanya sejauh mengenai kedua hal tersebut dapat dipertahankan;-----

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memperhatikan dan mempelajari dengan seksama pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sejauh tentang pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terhadap tanah sengketa yang didalilkan oleh pihak Penggugat / Terbanding adalah miliknya berupa tanah seluas 4.170 m<sup>2</sup> sebagaimana Girik / surat ketetapan Ipeda nomor 707 persil 160 a s.II atas nama Mena binti Lamat yang terletak di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara (dahulu terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat pada tahun 2005 telah pernah menjadi objek perkara yang diajukan oleh Minin Bin Lamat selaku ahli waris dari Mena Binti Lamat yaitu putusan perkara No : 21 / Pdt.G/2005/PN.Jkt.Utr tanggal 13 Juni 2005 Jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No : 577/Pdt/2005/PT.DKI, tanggal 7 Februari 2006 Jo Putusan Kasasi di Mahkamah Agung RI No: 1959.K/Pdt/2006 tanggal 29 Maret Jo Putusan Peninjauan Kembali MARI No : 524.PK/Pdt./2008 tanggal 29 Januari 2009 dimana inti gugatan tersebut adalah sama bahwa Penggugat Minin Bin Lamat yang mendalilkan bahwa tanah objek sengketa tersebut adalah milik dari Mena Binti Lamat dan gugatan tersebut telah ditolak karena Penggugat Minin Bin Lamat selaku ahli waris dari Mena Binti Lamat tidak dapat membuktikan bahwa Tanah Objek Sengketa tersebut adalah milik dari Mena Binti Lamat, dengan kata lain Mena Binti Lamat tidak memiliki Hak Atas Tanah Objek Sengketa tersebut, dan hal ini sangat jelas sesuai bukti – bukti T-19a, T-19b, T-19c, dan T-19d;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan perkara No. 21/ Pdt.G/2005/PN.Jkt.Utr Jo Putusan PT.DKI Jakarta No : 577/Pdt/2005/PT.DKI Jo Putusan Kasasi MARI No : 1959.K/Pdt/2006 Jo Putusan PK MARI No : 524.PK/

Hal. 15 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



Pdt/2008 ternyata Objek Sengketa Tanah dan Surat Girik / Surat Ketetapan Ipeda C No: 707 Persil 160 a S II atas nama Mena Binti Lamat adalah sama dengan objek sengketa dalam perkara ini sedang dalam perkara yang terdahulu tahun 2005 dimana Mena Binti Lamat sudah dinyatakan bukan pemilik dari tanah objek sengketa, maka Mena Binti Lamat tidak ada Hak terhadap tanah sengketa ini, dan jual beli mutlak antara Penggugat / Terbanding sebagaimana bukti P-2 yang didalilkan oleh Penggugat / Terbanding adalah tidak dapat dibenarkan dan tidak sah menurut hukum;-----

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli mutlak antara Penggugat/ Terbanding dengan Mena Binti Lamat tidak sah karena telah membeli dari orang yang tidak berhak atas tanah sengketa maka Penggugat / Terbanding juga tidak berhak atas tanah sengketa dan juga bukan pemilik dari tanah sengketa tersebut;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Penggugat / Terbanding untuk dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dan sebagai pemilik dari tanah sengketa sebagaimana petitum gugatan No : 2 dan No 3 haruslah dinyatakan ditolak;-----

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan sebagaimana petitum No : 2 dan No 3 ditolak sedang petitum selebihnya sangat tergantung kepada petitum No : 2 dan No 3 tersebut maka tuntutan dalam petitum selebihnya harus ditolak pula;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 21 September 2015 No. 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tidak dapat dipertahankan lagi dan haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amar selengkapnya sebagaimana diktum dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding semula Penggugat dalam Tingkat Banding berada pada pihak yang kalah, maka biaya perkara yang timbul pada kedua tingkat Pengadilan dibebankan kepadanya;-----



Mengingat Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan untuk Jawa dan Madura serta Peraturan – Peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini;-----

**MENGADILI :**

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 434/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 21 September 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

**MENGADILI SENDIRI :**

**I. DALAM PROVISI :**

Menolak Permohonan Provisi Penggugat;

**I. DALAM EKSEPSI :**

Menolak eksepsi Tergugat;

**II. DALAM POKOK PERKARA:**

Menolak gugatan Penggugat / Terbanding untuk seluruhnya

Menghukum Penggugat / Terbanding untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **Selasa** tanggal **19 Juli 2016** oleh Kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang ditunjuk selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.**, dan **ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.**, masing-masing

Hal. 17 dari 16 hal Put.No.342/Pdt/2016/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

18  
putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Hakim Anggota Majelis, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 342/PEN/PDT/2016/PT. DKI. tanggal 08 Juni 2016, telah di-tunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat Banding, putusan mana pada hari **Rabu** tanggal **27 Juli 2016** diucapkan di muka sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis yang di dampingi oleh Hakim-hakim Anggota Majelis tersebut, dan dibantu oleh **H. SOBANDI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut,tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM KETUA MAJELIS,

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.,**

HAKIM ANGGOTA,

**DANIEL DALLE PAIRUNAN, S.H.,M.H.,**

**ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.,**

PANITERA PENGGANTI,

**H. SOBANDI, S.H.,M.H.,**

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
  2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
  3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.- +
- Jumlah-----Rp. 150.000,-