



PUTUSAN

Nomor 349/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. IE SIDHARTA ISTANTO, beralamat di Jalan Mangga Besar IV R/83-C Rt.008 Rw.004, Kel. Tamansari, Kec. Tamansari, Jakarta Barat, dalam hal ini membeikan kuasa memberi kuasa kepada Zulfansar Badaruddin, SH., Ito Suhardi, SH. dan Rikhi Limiyah, SH. para Advokat pada Law Firm ZULFANSAR & PARTNERS beralamat kantor di Graha Permata, Jalan Raya Kebayoran Lama No. 101, Grogol Utara, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan 12210, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2017, selanjutnya sebagai PEMBANDING I semula TERGUGAT II;
2. IWAN CHANDRA SINYEM, beralamat di Teluk Gong, Jalan B No.293 A Rt.009 Rw.008, Kel.Pejagalan, Kec.Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Harris Sarana, SH, Sehat Damanik, SH.MH., Retno Setiyaningsih, SH., Chris Santo Sinaga, SH., Donny Mores Munthe, SH., Richie G. H. Napitulu, SH. dan Teuku Hairul Gamel, SH. "Law Office H. HARRIS SARANA, SH. & PARTNERS" , berkantor di Jakarta, Komplek Puri Deltamas Rukun Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan No. 43 Jakarta Utara 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Desember 2017, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING II semula TERGUGAT III;

L A W A N

1. WIRADINATA TANZIL, beralamat di Jalan Pejagalan I No.75 Rt.02 Rw.03, Kel.Pekojan, Kec. Tambora, Jakarta Barat, dalam memberi Kuasa kepada Edu Hardi Ginting, SH, Farrengga Aceng Supriyatna, SH.MH. dan Emanuel Bani, SH.MH. Advokat pada Kantor Law Office Edu Ginting & Associates, beralamat di Hypermall Kelapa Gading Lantai

Hal. 1 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Dasar Blok DB Nomor 105-106, Jalan Boulevard Barat Raya, Kelapa Gading, Jakarta Utara 14240, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Februari 2018, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING semula PENGGUGAT;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA BARAT, Beralamat di Komplek Permata Buana, Jalan Kembangan Raya, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT I ;
3. EDWARD SUHARJO WIRYOMARTANI, SH. M.Kn, beralamat di Jalan Kopi No.15, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lain yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat Gugatannya tanggal 14 Desember 2016 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 14 Desember 2016 dan terdaftar dalam Register perkara No.800/Pdt/G/2016/PN.Jkt.Brt, telah menarik pihak Tergugat dan Turut Tergugat kedepan sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat atas dasar dalil dalil gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah bangunan toko yang diperoleh berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 17 tanggal 24 Mei 1969 antara Raden Ijan Supardjan sebagai penjual dengan Wiradinata Tanzil (Penggugat) sebagai pembeli, yang berdiri di atas tanah negara seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
2. Bahwa kemudian dengan dasar pembelian bangunan tersebut Penggugat telah mengajukan Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Gubernur DKI Jakarta melalui Surat Nomor 1153/PIMB-PG/B/79 tanggal 4 Desember 1979 dan kemudian Gubernur DKI Jakarta telah menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Penggugat melalui Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor. 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980;

Hal. 2 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



3. Bahwa dengan berjalannya waktu Penggugat telah pula mengajukan permohonan sertipikasi Hak Guna Bangunan atas tanah di atasnya terdapat bangunan milik Penggugat tersebut kepada Tergugat I pada tanggal 28 September 2005 dengan register Nomor. 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor. 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 dengan melampirkan bukti penguasaan tanah yaitu :
 - a. Akta Penjualan dan Pembelian Nomor. 17 tanggal 24 Mei 1969 dibuat oleh Eliza Pondaag S.H.
 - b. Surat Penguasaan Fisik Nomor. 105/1.711.1 tanggal 24 Mei 2004 diketahui oleh Lurah Roa Malaka.
 - c. Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara dari Lurah Roa Malaka Nomor. 016/1.711.1 tanggal 4 Agustus 2004 dan diketahui oleh Camat Tambora Nomor. 96/1.711.1 tanggal 5 Agustus 2004.
 - d. Surat bukti pembayaran pajak sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 2014
4. Bahwa dengan adanya permohonan sertifikat tersebut Tergugat I telah melakukan pengukuran terhadap objek tanah Penggugat dan telah mengeluarkan Surat Ukur Nomor. 06/2005 tanggal 1 Februari 2005 atas nama Penggugat dan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) 09.03.04.02.00809 tanggal 1 Februari 2005 atas nama Penggugat ;
5. Bahwa disamping telah diterbitkannya Surat Ukur dan NIB oleh Tergugat I, Penggugat juga telah melakukan pembayaran Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tanggal 22 Maret 2005 sebagai salah satu syarat permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat;
6. Bahwa kemudian setelah dilakukan pengukuran oleh Tergugat I, Tergugat I juga telah melakukan pemeriksaan atas objek tanah milik Penggugat yang dilakukan oleh :
 - a. Panitia Pemeriksa Tanah A Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat sebagaimana yang diuraikan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah A Nomor. 2326/RPT/B/2005 tanggal 5 Oktober 2005;
Bahwa dari hasil Risalah Pemeriksaan Tanah A Nomor. 2326/RPT/B/2005 tanggal 5 Oktober 2005 dengan tegas menyatakan permohonan hak atas nama Penggugat

Hal. 3 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



(Wiradinata Tanzil) dapat dipertimbangkan untuk diberikan Hak Guna Bangunan, dengan alasan permohonan tersebut telah memenuhi persyaratan baik persyaratan teknis, yuridis maupun administratif, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- b. Kepala Seksi Penatagunaan Tanah Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat Surat Pertimbangan Teknis penatagunaan Tanah Nomor 500/09.03/PTPGT/2005 tanggal 14 Oktober 2005;

Bahwa dari hasil Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah menyebutkan dapat dipertimbangkan untuk diberikan Hak Guna Bangunan dimana penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah saat ini oleh PENGUGAT tidak bertentangan dengan Rencana Rinci Tata Ruang Kota Kecamatan (RRTRW-K) Tambora tahun 1999 sampai dengan 2010 yaitu Wisma Kantor/Wisma Dagang (Wkt/WDg) ;

- c. Risalah pemeriksaan tanah dengan Surat Nomor 1605/RPT/B/2009 tanggal 5 Oktober 2009 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat telah dinyatakan sebagai pemohon yang beritikad baik dan memenuhi syarat sebagai subyek hak atas pemberian Hak Guna Bangunan serta telah memenuhi syarat teknis, yuridis dan administratif untuk diberikan Hak Guna Bangunan atas bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, yang dahulu pernah dikeluarkan/diterbitkan surat ukur Nomor 06/2005NIB 09.03.04.02.00809 tanggal 1 Februari 2005 oleh Tergugat I ;

7. Bahwa setelah persyaratan dan kewajiban yang telah dilaksanakan oleh Penggugat maupun pertimbangan-pertimbangan dari Tergugat I sampai dengan tahun 2009 Tergugat I juga tidak menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat atas nama Penggugat;
8. Bahwa kemudian atas saran dari Tergugat I, Penggugat kembali mengajukan permohonan sertipikat hak guna bangunan yang baru atas objek tanah yang sama pada tahun 2012 sebagaimana

Hal. 4 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



tanda terima dokumen nomor berkas permohonan 14883/2012 tanggal 27 Maret 2012;

9. Bahwa dengan berjalannya proses permohonan sertifikat tersebut tiba-tiba Penggugat mendapatkan informasi dari Tergugat I, bahwa terhadap tanah dan bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat telah di letakan blokir oleh Saudara Josapat Naswar Winata Cs pada tanggal 28 Juli 2005, dimana menurut pengakuan Saudara Josapat Naswar Winata Cs adalah pemegang Hak Guna Bangunan Nomor. 749/Malaka atas objek yang dimohonkan oleh Penggugat yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Bahwa atas adanya pemblokiran tersebut Tergugat I telah mengadakan mediasi pada tanggal 9 Oktober 2008 antara Penggugat dengan Saudara Josapat Naswar Winata Cs dengan kesimpulan :

- "1) Atas bidang tanah seluas 156 M² terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat telah menjadi Tanah obyek Keputusan Presiden Nomor. 32 Tahun 1979 (KEPPRES 32/1979);
- 2) Rapat Mediasi musyawarah antara kedua belah pihak TIDAK MENCAPI KATA SEPAKAT".

10. Bahwa oleh karena tidak adanya kata sepakat dari proses mediasi tersebut maka Tergugat I telah mengeluarkan Nota Dinas Nomor 05/ND/SK&P/I/2013 tanggal 21 Januari 2013 yang pada pokoknya menyatakan :

- a. Bahwa bidang tanah yang dimohonkan oleh Wiradinata Tanzil (Penggugat) adalah tanah negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka yang telah diterbitkan Surat Ukur tanggal 1 februari 2005 Nomor. 06/2005 NIB 09.03.04.02.00809 atas nama Wiradinata Tanzil (Penggugat);
- b. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cs diterbitkan tanggal 26 Agustus 1980 berdasarkan pemisahan dari sebagian Hak Guna Bangunan Nomor 376/Pejaringan atas nama Oeij Kim Goan dan telah berakhir haknya tanggal 23 September 1980 (objek KEPPRES nomor 32/1979);

Hal. 5 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



- c. Bahwa sebelum tanah yang dimohonkan oleh Wiradinata Tanzil (Penggugat) menjadi tanah bagian tanah yang dikonversi menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 376/Penjarangan, atas nama Oeij Kim Goan tanggal 27 Maret 1963, tanah tersebut yang di atasnya telah berdiri bangunan opstal (rumah toko) terletak di Jalan Pintu Kecil, Kelurahan Penjarangan oleh Liau Po Soan yang bertindak atas nama Firma Gopang Seng Hoat dijual kepada Raden Ijan Soepardjan tanggal 1 Juni 1955, sesuai dengan Akta Penjual dan Pembelian Nomor 4 tanggal 1 Juli 1955 dibuat dan ditandatangani dihadapan Eliza Pondaag, SH Notaris di Jakarta yang selanjutnya Raden Ijan Soepardjan dijual kepada Penggugat sesuai dengan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 17 tanggal 24 Mei 1969 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Eliza Pondaag, SH Notaris di Jakarta;
- d. Bahwa atas dasar bukti-bukti perolehan penguasaan tersebut WiradinataTanzil (Penggugat) mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 4 Desember 1979 dengan Surat Permohonan Nomor 1153/PIMB-PG/B/79 tanggal 4 Desember 1979 dan oleh Gubernur DKI Jakarta telah diterbitkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980 tentang pemberian Ijin Bersyarat Untuk Bangunan di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 01, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat atas namaWiradinata Tanzil (Penggugat);
- e. Bahwa jika melihat data tanggal terbit Ijin Mendirikan Banguan dan tanggal terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka, dapat diketahui bahwa Ijin Mendirikan Bangunan terbit terlebih dahulu dibandingkan dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka. Diduga bahwa pada waktu penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka fisik bidang tanah yang dimohonkan dan dikuasai olehWiradinata Tanzil (Penggugat) bukan dikuasai oleh Josapat Naswar Winata Cs;
- f. Bahwa berdasarkan pasal 5 KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 dijelaskan bahwa tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Konversi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan dipri-

Hal. 6 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



oritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak. Khusus untuk tanah bekas Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka yang dimohonkan oleh Wiradinata Tanzil (Penggugat) maka Wiradinata Tanzil (Penggugat) lah yang berhak memohon hak atas tanah tersebut, oleh karena sebelum tanah tersebut diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 376/Penjaringan yang dipisah sebagian menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka, fisik bidang tanah yang dimohonkan oleh Wiradinata Tanzil (Penggugat) telah dikuasai oleh Liau Po Soan dengan cara mendirikan bangunan opstal (rumah toko) yang kemudian dijual kepada Raden Ijan Soepardjan tahun 1955, selanjutnya pada tahun 1969 oleh Raden Ijan Soepardjan dijual kepada Wiradinata Tanzil (Penggugat) dan diperkuat dengan diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan dari Gubernur DKI Jakarta Nomor. 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980 atas nama Wiradinata Tanzil (Penggugat);

- g. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 126 PMNA/KBPN Nomor. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pencatatan permohonan blokir dapat dicatat jika pemohon melampirkan salinan Surat Gugatan, apabila tidak ada gugatan dan tidak ada sita jaminan, maka blokir tersebut dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari gugur dengan sendirinya, demikian pula blokir yang dimohonkan oleh Josapat Naswar Winata Cs tanggal 28 Juli 2005 juga sudah gugur dengan sendirinya;
- h. Bahwa Wiradinata Tanzil (Penggugat) adalah pihak yang paling berhak atas tanah tersebut dan sebagai pihak yang mendapatkan prioritas untuk memohon sesuatu hak atas tanah dan penerbitan Surat Keputusan pemberian hak atas nama Wiradinata Tanzil (Penggugat) dapat dipertimbangkan untuk diproses lebih lanjut ;
11. Bahwa atas dasar Nota Dinas tersebut Penggugat juga telah mengajukan permohonan pencabutan pemblokiran sebagaimana Surat Nomor. 030/Srt-AGP/IV/2012 tanggal 19 April 2012 perihal Mohon Penghapusan Catatan Pemblokiran / Cabut Pemblokiran / Pemblokiran Tidak Berlaku dan Tidak Mengikat;

Hal. 7 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



12. Bahwa dengan demikian pemblokiran yang dilakukan oleh Josapat Naswar Winata Cs telah gugur sesuai dengan pasal 126 PMNA/KBPN Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas permohonan hak atas tanah tersebut, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cstelah berakhir sebagaimana yang ditegaskan dalam Nota Dinas Nomor 05/ND/SK&P/II/2013 tanggal 21 Januari 2013;
13. Bahwa, sampai dengan Gugatan ini diajukan Tergugat I tidak juga menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dan Penggugat pun sudah berupaya menanyakan dengan datang langsung kepada Tergugat I serta melalui surat akan tetapi tidak ada jawaban dari Tergugat I ;

TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT I, TERGUGAT II DAN TERGUGAT III.

14. Bahwa selama proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut, bangunan tersebut Penggugat sewakan kepada Tergugat II sebagaimana Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat II, dimana jangka waktu sewa menyewa tersebut terhitung dari 1 Januari 2011 sampai dengan 31 Desember 2015 (5 tahun);

Bahwa sampai dengan jangka waktu sewa tersebut di atas Tergugat II tidak menyerahkan atau mengosongkan rumah toko milik Penggugat tersebut hingga lewat waktu sewa, meskipun Penggugat berulang kali memperingatkan kepada Tergugat II melalui surat Nomor. 009/Srt-AGP/II/2016 tanggal 4 Febuari 2016 dan Surat Pernyataan Tergugat II tanggal 13 Januari 2016; Bahwa berdasarkan tindakan dari Tergugat II tersebut Penggugat telah melaporkan Tergugat II kepada Kepolisian Daerah Metropolitan Jakarta Raya (Polda Metro Jaya) dengan Laporan Polisi Nomor. LP/1653/IV/PMJ/Dit.Reskrim tanggal 7 April 2016 atas dugaan tindak pidana "memasuki perkarangan orang lain tanpa hak" pasal 167 KUHPidana yang pada saat ini masih dalam proses penyidikan di Satuan Jatanras Polda Metro Jaya;

Hal. 8 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



15. Bahwa kemudian pada saat Penggugat mendatangi kembali Tergugat II dengan maksud agar Tergugat II menggosongkan rumah toko milik Penggugat tersebut, betapa terkejutnya Penggugat oleh karena Tergugat II sebagai penyewa rumah toko milik Penggugat mengaku dan menyatakan telah membeli bangunan yang berdiri di atas tanah negara milik Penggugat dari Tergugat III selaku penjual sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 40 tanggal 23 Juni 2015 dibuat di hadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat) kepada Tergugat II selaku Pembeli, sebagaimana Akta Jual Beli Nomor. 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat);
- Bahwa kepemilikan dari Tergugat II atas bangunan dan tanah tersebut berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) dengan NIB Nomor. 0903040201828 serta surat ukur No. 000472014 tanggal 27 november 2014 dengan dasar pendaftaran atau penerbitan Sertipikat adalah Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor 310/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015;
16. Bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas, Penggugat selaku pemilik bangunan dan yang telah melakukan pembayaran Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), mengajukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 02946/Roa Malaka dengan pemegang hak Saudara Ie Sidharta Istanto (Tergugat II), sesuai dengan Surat Permohonan Blokir Nomor 120/P/EGA/IX/2016 tanggal 22 September 2016, dan tanda terima Surat Permohonan Blokir Nomor. 51670/2016 tanggal 29 September 2016 ;
17. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I yaitu dengan menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat III dengan didasari Surat Keputusan Nomor 310/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 adalah Perbuatan yang sewenang-wenang dan dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku dimana tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, oleh karena :

Hal. 9 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



a. Tergugat I dengan sengaja tidak mempertimbangkan seluruh bukti-bukti kepemilikan, penguasaan fisik, persyaratan-persyaratan permohonan sertipikasi serta pertimbangan-pertimbangan hukum yang telah Tergugat I dikeluarkan sendiri, yang diantaranya :

- Akta Penjualan dan Pembelian Nomor. 17 tanggal 24 Mei 1969 dibuat oleh Eliza Pondaag S.H;
- Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Ijin Mendirikan Bangunan Nomor. 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980;
- Surat Penguasaan Fisik Nomor. 105/1.711.1 tanggal 24 Mei 2004 diketahui oleh Lurah Roa Malaka;
- Surat Rekomendasi Permohonan Hak atas Tanah Negara dari Lurah Roa Malaka Nomor. 016/1.711.1 tanggal 4 Agustus 2004 dan diketahui oleh Camat Tambora Nomor 96/1.711.1 tanggal 5 Agustus 2004;
- Surat bukti pembayaran pajak sejak tahun 1958 sampai dengan tahun 2014;
- Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tanggal 22 Maret 2005;
- Surat Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Nomor. 500/09.03/PTPGT/2005 tanggal 14 Oktober 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat I;
- Risalah Pemeriksaan Tanah A Nomor. 2326/RPT/B/2005 tanggal 5 Oktober 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat I;
- Nota Dinas Nomor. 05/ND/SK&P/I/2013 tanggal 21 Januari 2013 yang diterbitkan oleh Tergugat I ;

b. Bahwa dengan jelas dan nyata atas bangunan toko yang berdiri di atas Tanah Negara seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat tersebut adalah milik Penggugat dan atas bidang tanah Negara tersebut sudah pernah dikeluarkan / diterbitkan surat ukur Nomor. 06/2005 dengan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) 09.03.04.02.00809 tanggal 1 Febuari 2005 oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat (Tergugat I);

Hal. 10 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa bagaimana mungkin sebidang tanah yang telah diterbitkan Surat Ukur dan NIB atas nama Penggugat ternyata atas bidang tanah yang sama milik Penggugat tersebut diterbitkan kembali Surat Ukur dan NIB atas nama orang lain??? Yakni Tergugat III. Bahwa apa yang dilakukan oleh Tergugat I tersebut yang dengan sengaja menerbitkan Surat Ukur dan NIB terbaru tersebut jelaslah merupakan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat merugikan Penggugat ;

- c. Bahwa apa yang telah dilakukan oleh Tergugat I telah melanggar atau tidak sesuai dengan pasal 5 KEPPRES Nomor. 32 tahun 1979 yang pada pokoknya menyatakan *"tanah-tanah perkampungan bekas Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asal Konservasi Hak Barat yang telah menjadi perkampungan atau diduduki rakyat, akan diprioritaskan kepada rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya persyaratan-persyaratan yang menyangkut kepentingan bekas pemegang hak"*. Bahwa, diketahui dengan tegas Penggugat telah memiliki dan menguasai tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1969 sehingga adalah sangat berdasar dan sesuai dengan ketentuan hukum Penggugatlah yang mempunyai prioritas dalam penguasaan Permohonan Sertipikasi;
 - d. Bahwa, disamping itu pula Tergugat I juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dalam menerbitkan sertipikat atas nama Tergugat III dengan tidak memperhatikan syarat-syarat dan penguasaan fisik oleh Penggugat dari tahun 1969 atau dengan kata lain Tergugat I telah melakukan tindakan sewenang-wenang yang tidak memberikan kepastian hukum bagi Penggugat;
18. Bahwa adalah sangat tidak berdasar penerbitan sertipikat Nomor. 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat III oleh Tergugat I berdasarkan Surat Keputusan Nomor 310/HGB/BNP-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015, sedangkan diketahui dengan jelas dan tegas Penggugat memperoleh hak atas bangunan tersebut sejak tahun 1969 dan diperkuat dengan telah diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan Nomor 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980 atas nama Penggugat;

Hal. 11 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa bagaimana mungkin Tergugat I menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan tersebut atas nama Tergugat III sedangkan diketahui dari bukti-bukti yang telah diterbitkan oleh Tergugat I sendiri dan bukti-bukti penguasaan fisik lainnya dari Penggugat yang menyatakan dengan tegas dan jelas bahwa Penggugat telah menguasai fisik serta memiliki hak atas bangunan terhadap tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1969;

19. Bahwa begitu pula atas dasar apa Tergugat III mengajukan permohonan sertipikasi Hak Guna Bangunan terhadap tanah dan bangunan tersebut?? Sedangkan diketahui berdasarkan ketentuan yang berlaku (KEPPRES Nomor 32/1979) permohonan akan diprioritaskan bagi rakyat yang mendudukinya setelah dipenuhinya seluruh persyaratan-persyaratan, sedangkan diketahui dengan tegas, bahwa untuk tanah yang dimohonkan oleh Penggugat yakni tanah seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat (bekas Hak Guna Bangunan Nomor. 749/Malaka), yang dulu fisik dikuasai oleh Saudara Liau Po Soan dengan cara mendirikan bangunan opstal (rumah toko), yang kemudian dijual kepada Saudara Raden Ijan Soepardjan tahun 1955, selanjutnya tahun 1969 oleh Saudara Raden Ijan Soepardjan dijual kepada Penggugat dan diperkuat dengan diterbitkannya Ijin Mendirikan Bangunan dari Gubernur DKI Jakarta Nomor. 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980 atas nama Penggugat;

Bahwa dari fakta tersebut di atas jelaslah Penggugat telah menguasai atau menduduki tanah dan bangunan tersebut sejak tahun 1969 dan oleh karenanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku Penggugat lah yang mempunyai hak prioritas mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan, sedangkan Tergugat III tidak diketahui sejak kapan menguasai tanah dan bangunan tersebut dan kalau memang benar *quod non* Tergugat III menguasai tanah tersebut sejak dahulu dan mengajukan permohonan sertipikasi terhadap tanah tersebut tentunya Tergugat I tidak akan menerbitkan Surat Ukur Nomor. 000472014 tanggal 27 november 2014 atas nama Penggugat dan NIB Nomor. 0903040201828 atas nama Penggugat dan

Hal. 12 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



tentunya permohonan sertipikasi Penggugat akan ditolak oleh Tergugat I;

Bahwa dapat pula dikatakan bagaimana mungkin Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 02946/Roa Malaka telah diterbitkan oleh Tergugat I sedangkan diketahui dengan pasti dengan jelas dan tegas terhadap tanah tersebut telah berdiri bangunan milik Penggugat ?;

20. Bahwa Penggugat juga telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1958 sampai dengan tahun 2014, pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut sebagai bukti pula bahwa Penggugat telah mengusai dan menduduki tanah dan bangunan tersebut;

21. Bahwa disamping pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tersebut Penggugat juga telah membayarkan Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada tanggal 22 Maret 2005, dimana pembayaran Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut merupakan syarat yang penting dalam mengajukan permohonan sertipikasi, bagaimana mungkin Penggugat telah membayar Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan tetapi Penggugat tidak mendapatkan sertipikat Hak Guna Bangunan atas bangunan tersebut; Bahwa pembayaran Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tersebut merupakan kewajiban terakhir dari Pemohon Sertipikat (Penggugat) dalam pengajuan permohonan sertipikat setelah seluruh syarat-syarat, pemeriksaan dan penelitian dalam proses permohonan sertipikat terpenuhi, atau dengan kata lain apabila telah membayar Biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) maka sertipikat tersebut dipastikan terbit atas nama Pemohon (Penggugat), akan tetapi pada kenyataannya permohonan sertipikat tersebut diterbitkan oleh Tergugat I atas nama Tergugat III ;

22. Bahwa begitu pula terhadap Tergugat II bagaimana mungkin Tergugat II membeli bangunan toko tersebut dari Tergugat III (vide Akta Jual Beli Nomor 5/2015 tanggal 25 Juni 2015), sedangkan diketahui Tergugat II adalah sebagai penyewa bangunan toko milik Penggugat, terlebih-lebih Tergugat II menjadi saksi atas surat pernyataan permohonan sertipikasi Penggugat tanggal 18 Februari 2009;

Hal. 13 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Oleh karenanya apabila Tergugat II ingin membeli tanah dan bangunan tersebut maka Tergugat II harusnya membeli kepada Penggugat karena sudah sangat jelas bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan tersebut sebagaimana Akta Penjualan dan Pembelian Nomor. 17 tanggal 24 Mei 1969 yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Pondaag S.H;

23. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum di atas Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 40 tanggal 23 Juni 2015 dibuat di hadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani. S.H., M.Kn (Turut Tergugat) dan Akta Jual Beli Nomor. 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani. S.H., M.Kn (Turut Tergugat) kepada Tergugat II selaku pembeli dengan Tergugat III sebagai penjual haruslah dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 tidak didasarkan dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang sah, oleh karena objek yang dijadikan jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III terdapat bangunan milik Penggugat serta kepemilikan dari Tergugat II maupun Tergugat III tidak berdasar; Bahwa terlebih-lebih Akta Jual Beli tersebut dibuat sangat tidak lazim dimana TERGUGAT III memberikan Kuasa Menjual kepada TERGUGAT II mengapa tidak langsung saja dibuatkan Akta Jual Beli secara langsung antara TERGUGAT II selaku pembeli dengan TERGUGAT III sebagai penjual ???? Dimana kuasa menjual tersebut hanya didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli Nomor. 40 tanggal 23 Juni 2015, yang seharusnya Surat Kuasa Menjual dibuat secara tersendiri atau lazimnya Surat Kuasa Menjual tersebut dibuat dalam suatu Akta Otentik yang dibuat didalam hadapan pejabat yang berwenang bukan didalam suatu Pengikatan Jual Beli;

24. Bahwa oleh karena Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat Nomor. 310/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 atas dasar penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor. 02946/Roa Malaka yang saat ini terdaftar atas nama IE Sidharta Istanto (Tergugat II) yang diterbitkan secara sengaja dan sewenang-wenang serta melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yang dapat dikat-

Hal. 14 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



egorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah patut dan berdasar pula Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat Nomor 310/HGB/BN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

25. Bahwa, begitu pula terhadap Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka yang saat ini terdaftar atas nama Tergugat II haruslah dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh karena dasar penerbitan Sertipikat tersebut yakni Surat Keputusan Nomor 310/HGB/BN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 dibuat secara melawan hukum;
26. Bahwa dengan demikian jelaslah Penggugat adalah pemohon yang beritikad baik sebagai pemilik atas bangunan tersebut dan berhak atas pengajuan permohonan sertipikat Hak Guna Bangunan terhadap bangunan di atas tanah negara tersebut yang dibeli berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor. 17 tanggal 24 Mei 1969 dibuat oleh Eliza Pondaag S.H, dan oleh karenanya adalah berdasar pula Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan di atas tanah negara serta memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat atas nama Penggugat;
27. Bahwa oleh karena permohonan sertifikasi Penggugat pada Tergugat I sebagaimana Surat Permohonan Nomor 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009, berdasarkan fakta-fakta hukum dan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku maka adalah patut dan berdasar Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan Surat Permohonan Nomor 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 Penggugat adalah sah dan berharga;

TENTANG KERUGIAN MATERILL

28. Bahwa oleh karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Penggugat mengalami kerugian yang cukup besar, apabila sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut dapat diterbitkan oleh Tergugat I atas nama Penggugat maka Penggugat bisa saja menjaminkan ataupun

Hal. 15 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



menjual tanah dan bangunan tersebut kepada pihak lain pada saat ini dan Penggugat mendapatkan keuntungan sebesar Rp 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah), akan tetapi pada faktanya sertifikat tersebut terbit atas nama Tergugat III bukan atas nama Penggugat;

29. Bahwa oleh karenanya Edward Suharjo Wiryomartani. S.H., M.Kn (Turut Tergugat), Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus membayar total kerugian materiil dari PENGUGAT sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah);

TENTANG KERUGIAN IMATERILL

30. Bahwa adanya tindakan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III kepada Penggugat menyebabkan Penggugat mengalami kerugian dirugikan dan terganggunya kepentingan hukum Penggugat, serta terlebih-lebih banyak waktu dan tenaga yang terbuang dalam pengurusan permohonan Sertifikasi Hak Guna Bangunan sejak tahun 2005, dimana semua itu dilakukan guna untuk mempertahankan hak dari Penggugat, oleh karenanya kerugian tersebut dapat dinilai atau diperhitungkan dengan angka setidaknya-tidaknya sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah);
31. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas untuk menghindari adanya peralihan, gadai dan lain sebagainya ke pihak lain atas tanah dan bangunan tersebut maka Penggugat memohon Pengadilan Negeri Jakarta Barat untuk meletakkan Sita Jaminan atas tanah seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor. 02946/Roa Malaka;
32. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang sangat merugikan Penggugat, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini dapat menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari terhitung sejak putusan diucapkan apabila lalai tidak melaksanakan putusan;

Hal. 16 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



33. Bahwa oleh karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini diajukan dengan bukti-bukti yang sah dan tidak terbantahkan, maka berdasarkan pula terhadap Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi maupun upaya Peninjauan Kembali (*uit voerbar bij vooraad*);

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan/atau yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini berkenan memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 tanggal 23 Juni 2015 dibuat di hadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani. S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani. S.H., M.Kn (Turut Tergugat) tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat Nomor 310/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
6. Menyatakan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02946/Roa Malaka yang saat ini terdaftar atas nama IE Sidharta Istanto (Tergugat II) tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
7. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah satu-satunya atas bangunan yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat yang dibeli berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor. 17 tanggal 24 Mei 1969 yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Pondaag S.H;
8. Menyatakan Penggugat adalah Pemohon yang sah dan beritikad baik atas permohonan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
9. Menyatakan Permohonan Sertifikasi Hak Guna Bangunan Penggugat dengan register Nomor. 2326/Reg/HGB/B05, Surat Tanda Terima Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 dan Surat Tanda Terima Nomor 14883/2012 tanggal 27 Maret 2012 adalah sah dan berharga;

Hal. 17 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



10. Memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan atas tanah dan bangunan seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan pintu kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat atas nama Penggugat ;
11. Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :
Materill sebesar : Rp. 3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah).
Imaterill sebesar : Rp. 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah).
12. Memerintahkan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang berada di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat serta menyerahkan-nya kepada Penggugat;
13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah negara seluas 156m² (seratus lima puluh enam meter persegi) yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02946/Roa Malaka yang saat ini terdaftar atas nama IE Sidharta Istanto (Tergugat II) yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
14. Menghukum Tergugat I untuk tunduk pada Putusan ini;
15. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) kepada Penggugat setiap hari terhitung sejak putusan diucapkan apabila lalai tidak melaksanakan putusan;
16. Menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Upaya Hukum Banding, Kasasi maupun upaya Peninjauan Kembali (*uit voerbar bij vooraad*);
17. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, Dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, pihak Tergugat I telah mengajukan Jawabannya terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal hal yang diakui kebenarannya secara tegas ;
2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah Sertifikat Hak

Hal. 18 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Guna bangunan No. 02946/Roa Malaka semula atas nama Iwan Chandra Sinyem (kini atas nama Ie Sidharta Istanto), sesuai Surat Ukur tgl. 27-11-2014 No.00047/2014 seluas 154 M2 berasal dari pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Negara bekas HGB No.749/Malaka berdasarkan Surat Keputusan Kepaka Kantor Pertanahan Jakarta Barat tgl. 03-03-2014, No.3107/HGB/BPN-31.73/2015, terbit tanggal 13 Maret 2015 yang akan berakhir haknya tanggal 12-03-2035 yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Adm.Jakarta Barat ;

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.749/Malaka tercatat atas nama Josafat Naswar Winata, Iwan Wels Winata, 3. Allan Winata, 4. Andrean Yani Suryadharma, 5. Yani (Winata) Afandi, 6. Nyonya Oey Mei Nio, 7. HardiWinata, 8. Franklin Aditia, sesuai Gambar Situasi tanggal 21-8-1980, No. 243/2182/1980, terbit pada tanggal 28 Agustus 1980 yang telah berakhir haknya tanggal 23 September 1980 berasal dari pemi sahan B No.376/Penjaringan yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23, Kelurahan Malaka (kini Kelurahan Roa Malaka), Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Barat dengan melampirkan bukti bukti sebagai berikut :
 - a. Permohonan atas nama Tumpal Tobing, SH selaku Kuasa dari Iwan Chandra Sinyem tgl. 1-12-2014.
 - b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Tumpal Tobing, SH.M.kn.
 - c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Iwan Chandra Sinyem.
 - d. Surat Kuasa tgl. 5 Maret 2015.
 - e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan tahun 2014 atas nama Wiradinata Tanzil yang telah dibayar lunas tanggal 08-08-2014.
 - f. Kartu Keluarga No.3172011002092119 atas nama Iwan Chandra Sinyem.
 - g. Surat Kuasa tgl. 1-2-2014.
 - h. Salinan Akta Keterangan Hak Mewaris tgl. 20 Nopember 1995 No.102 yang dibuat dihadapan Sinta Sutikno, SH, Notasris di Jakarta.
 - i. Surat Setoran Pajak (SSP) tgl. 15 Oktober 2014.
 - j. Berita Acara Hasil Peninjauan Lapangan No. 4148/Reg/B/2014 tgl. 9-2-2015.
 - k. Surat Pernyataan atas nama Iwan Chandra Sinyem tgl.1-12-2014 saksi saksi 1. Tumpal Tobing, SH dan Achmad Nasrullah.
 - l. Ketetapan Rencana Kota diberikan atas permohonan dari Iwan

Hal. 19 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Chandra Sinyem No.KRK.449/TN/JP/TB/IX/2014 tgl. 25 September 2014.

- m. Perjanjian Sewa Menyewa yang dibuat diatas kertas bermeterai cukup tgl. 10 Pebruari 2013 yang telah dilegalisir oleh PPATTumpal Tobing, SH. M.kn, menerangkan bahwa Iwan Chandra Sinyem telah menyewakan kepada le Sidharta Istanto berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 seluas 154 M2 dengan SHGB No.749 yang terletak di Kelurahan Malaka.
- n. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) tgl. 05 Maret 2005.
- o. Surat Pernyataan tgl. 05 Maret 2015.
- p. Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No. 310/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 03-03-2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 154 M2 terletak di Jalan Pintu Kecil No.23, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Adm.Jakarta Barat.
- q. Konstatering Rapport No. 4148/RPT/B/2014 tgl. 09-02-2015 atas nama Iwan Chandra Sinyem.
- r. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak tanggal 17-09-2014 No. 28, yang dibuat oleh dan dihadapan Zainal Abidin, SH Notaris di Jakarta antara Tuan Josafat Naswar Winata, ahli waris dari Iwan Wells Winata yaitu Rinawaty Winata dan Muhamad Arief Winata, berdasarkan Akta Keterangan Hak Mewaris No.102 tanggal 20-11-1995, 3. Tuan Allan Winata, 4. Tuan Andreas Jani Suryadarma, 5. Nyonya Oei Mei Nio, 6. Tuan Hadi Winata, 7. Franklin Aditya, 8. Stephan Nurdin Taufic (Stephen Oey Tjin Soong), 9. Nyonya Jani (Winata) Affandi, 10. Tuan Achmad Affandi telah menjual, memindahkan dan menyerahkan sebidang tanah dan bangunan dan bekas HGB No.749/Malaka seluas 154 M2 kepada Iwan Chandra Sinyem.
- s. Akta Pengikatan Jual Beli No.40 tanggal 23-06-2015 yang dibuat dihadapan Edward Suharjo Wiryomartani, SH. M.kn selaku Notaris dan PPAT di Jakarta, bahwa Iwan Chandra Sinyem menurut keterangannya suami dan dalam melakukan tindakan hukum telah mendapat persetujuan dari istri sah yaitu Nyonya Tjoeng Mie Jin, menerangkan untuk mengikat diri untuk menjual dan menyerahkan kepada pihak Pertama (Iwan Chandra Sinyem, penjual) yang menerangkan telah mengikat diri untuk membeli dan menerima penyer-

Hal. 20 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



ahan pada pihak pertama (Penjual) atas bidang tanah dan bangunan SHGB No.02946/Roa Malaka seluas 154 M2 kepada Tuan Ie Sidharta Istanto Pihak Kedua (pembeli).

- t. Akta Jual Beli tgl.25 Juli 2015 No.05/2015 yang dibuat dihadapan Edward Suharjo Wiryomartani, SH. M.kn selaku PPAT di Jakarta, menerangkan Tuan IE SIDHARTA ISTANTO menurut keterangannya dalam hal ini bertindak untuk diri sendiri dan selaku Kuasa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli tertanggal 23 Juni 2015 No.40 yang dibuat dihadapan saya, dalam jabatan saya selaku Notaris di Kota Jakarta Barat selaku Kuasa dari dan oleh karena itu untuk dan atas nama TUAN IWAN CHANDRA SINYEM yang telah mendapat persetujuan istri sah satu satunya yaitu Nyonya Joeng Mie Jin.
4. Bahwa dari uraian tersebut diatas, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02946/Roa Malaka semula tercatat atas nama IWAN CHANDRA SINYEM telah beralih haknya kepada IE SIDHARTA ISTANTO, berdasarkan Akta Jual Beli No.5/2015 tanggal 25-06-2015 yang dibuat oleh Edward Suharjo Wiryomartani, SH selaku PPAT, yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kota Adm.Jakarta Barat tgl. 15 Juli 2015 telah diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang Undangan Pertanahan yang berlaku;

Demikian Jawaban Tergugat, berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawabannya terhadap gugatan Penggugat sebagai berikut :

JAWABAN TERGUGAT II.

PENEGASAN TERLEBIH DAHULU.

Tergugat II dengan tegas menyatakan menolak seluruh Gugatan Penggugat kecuali jika diakui dengan tegas kebenarannya ;

A. DALAM EKSEPSI.

➤ GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL SEBAGAI GUGATAN.

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat II, Penggugat tidak menempelkan/ memberikan materai didalamnya. Sehingga hal tersebut tidak memenuhi syarat formal

Hal. 21 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



- sebagai Gugatan sesuai dengan Undang-Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai;
2. Bahwa sejalan pula dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Seluruh Indonesia tahun 1986 butir 100, yang pada intinya menyaratkan agar setiap Surat gugatan harus dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang diisyaratkan. Karena Surat Gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagai syarat formal maka dengan demikian Surat Gugatan Penggugat dapat dikatakan in formal, atau syarat beracara perdata di Pengadilan telah dilanggar oleh Penggugat, sehingga sudah selayaknya Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak terima (niet ontvankelijk verklaard);
 3. Bahwa penolakan terhadap Gugatan yang tidak bermaterai sudah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 368 PK/Pdt/2001 yang menyatakan:

“Oleh karena surat Gugatan penggugat tersebut meterainya tidak bermeterai, maka berdasarkan pasal 11 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 13 Tahun 1985, surat gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

➤ **GUGATAN KABUR (*obscur libel*).**

- a. Gugatan salah objek (error in objecto).
4. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 1, Penggugat menyatakan luas tanah yang **didalilkan seluas 156 m²** yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 003 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat;
5. Bahwa pada faktanya, luas obyek sengketa yang didalilkan Penggugat berbeda dengan luas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat II, yang luas tanahnya hanya 154 m²;
6. Bahwa dengan berbedanya luas tanah dalam gugatan dengan yang ada dalam sertifikat, maka patut diduga bahwa objek yang digugat oleh Penggugat bukan lah tanah sertifikat milik Tergugat II, melainkan objek tanah lainnya. Dengan demikian, maka gugatan Penggugat ini menjadi tidak jelas dan kabur. Sehingga, su-

Hal. 22 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



dah sepatutnya gugatan ini ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Hal tersebut sudah sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No.81 K/Sip/1971, Tanggal 9 Juli 1973, menyatakan :

"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

- b. Gugatan Tidak Menyebutkan Batas-Batas Tanah Yang Jelas.
7. Bahwa selain adanya perbedaan luas antara tanah yang disebutkan dalam gugatan dengan yang ada dalam sertifikat HGB No. 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat II, didalam surat gugatan Penggugat juga sama sekali tidak menyebutkan secara jelas batas-batas tanah dari obyek sengketa, hal ini semakin membuat gugatan Penggugat menjadi kabur;
8. Bahwa dengan tidak adanya batas – batas yang disebutkan oleh Penggugat didalam Gugatannya akan sangat menyulitkan untuk mengidentifikasi dimana tepatnya letak tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat. Hal tersebut semakin diperparah dengan perbedaan luas antara yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya dengan luas yang tercantum didalam sertifikat HGB No.02946/Roa Malaka atas nama Tergugat II;
9. Bahwa dengan tidak disebutkannya batas – batas obyek sengketa didalam Gugatan sehingga membuat gugatan menjadi kabur, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sudah sesuai dengan Yurisprudensi dari Mahkamah Agung RI yang antara lain :
 - a. Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan :

"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima".

- b. Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

Hal. 23 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



➤ **GUGATAN KURANG PIHAK (*plurium litis consortium*).**

10. Bahwa dalam gugatan poin 9, Penggugat mengatakant tanah dan bangunan yang dimohonkan Penggugat telah diletakkan blokir oleh Josapat Naswar Winata, Cs pada tanggal 28 Juli 2005 dikarenakan Josapat Naswar Winata Cs adalah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka;
11. Bahwa Penggugat mengakui tanah yang terletak di Jalan Pintu Kecil, Jakarta Barat adalah miliknya. Padahal diatas tanah tersebut sudah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs, dengan luas tanah 154 M²;
12. Bahwa pernyataan Penggugat pada poin 9 tersebut sudah menunjukkan fakta, bahwa Penggugat tidak pernah memiliki alas kepemilikan atas obyek sengketa. Padahal obyek sengketa sudah 3 (*tiga*) kali berpindah kepemilikan yang ditandai dengan 3 (*tiga*) kali balik nama sertifikat, mulai dari Josapat Naswir Winata Cs dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka kepada Iwan Sinyem (Tergugat III), kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka yang kemudian dibalik nama menjadi ke atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat I);
13. Bahwa sebelum Tergugat III menjual tanahnya kepada Tergugat II, Tergugat III membelinya dari Josapat Naswar Winata, Cs sebagai pemilik awal dari tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs;
14. Bahwa agar perkara ini menjadi terang benderang mengenai asal usul tanah, seharusnya Penggugat menyertakan Josapat Naswar Winata, Cs sebagai Pihak dalam Gugatan, selaku pemilik awal obyek sengketa dan yang awalnya memiliki sertifikat yang kemudian dijual kepada Tergugat III;
15. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Josapat Naswar Winata, Cs dalam gugatan ini justru membuat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*). Karena Josapat Naswar Winata, Cs menjadi pihak yang disebut dalam gugatan Penggugat dan menjadi pihak yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat III, sehingga Josapat Naswar Winata, Cs harus menjelaskan asalusul tanah dan bukti kepemilikannya sehingga

Hal. 24 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



bisa menjual obyek sengketa kepada Tergugat III dan kemudian Tergugat III menjualnya kepada Tergugat II;

16. Bahwa dengan mengikutsertakan Josapat Naswar Winata, Cs dalam perkara ini, juga akan membuat jelas alasan mengapa pihak Josapat Naswar Winata, Cs melakukan pemblokiran terhadap permohonan pembuatan sertifikat milik Penggugat;
17. Bahwa bukan hanya pada poin 9 saja Penggugat menyebut pihak Josapat Naswar Winata, Cs dalam gugatannya, tetapi ada beberapa kali disebutkan peranan Josapat Naswar Winata, Cs (misalnya dalam poin 10 dan 12 gugatan), sehingga sudah sepatutnya Josapat Naswar Winata, Cs ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;
18. Bahwa, berdasarkan penjelasan diatas maka gugatan Penggugat aquo menjadi kurang pihak, sehingga sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sudah sesuai dengan bunyi Yurisprudensi dari Mahkamah Agung RI yang antara lain :
 - a. Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

“Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”.
 - b. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 :

“Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa”.
 - c. Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

“Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”.

B. DALAM POKOK PERKARA.

Hal. 25 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



1. Bahwa hal-hal yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap telah dimuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh gugatan Penggugat, kecuali jika diakui dengan tegas dalam jawabannya;
3. Bahwa sebelum kami menyanggah/menolak isi Gugatan dari Penggugat, ada baiknya kami jelaskan terlebih dahulu mengenai kronologis dari permasalahan ini, sebagai berikut :
 - a. Bahwa Tergugat II telah menyewa Rumah Toko dari Penggugat pada tahun 2005 sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) untuk jangka waktu penyewaan selama 5 ½ tahun dan telah diperpanjang untuk penyewaan kedua pada tanggal 1 Januari 2011 sampai 31 Desember 2015 dengan uang sewa sebesar Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah);
 - b. Bahwa belakangan diketahui ternyata pemilik yang sah dari Ruko tersebut bukanlah Penggugat, karena pemilik yang sah adalah Tergugat III berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III), yang mana Tergugat III telah datang dan menawarkan Ruko tersebut kepada Tergugat II agar membeli Ruko tersebut;
 - c. Bahwa karena Tergugat II sudah bertemu dengan pemilik sah Ruko tersebut, maka akhirnya Tergugat II membelinya yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H. M.Kn. dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tertanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat III selaku penjual dengan Tergugat II selaku pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn., atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02946/Roa Malaka yang terdaftar atas nama Tergugat III dengan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) 09.03.04.02.0188 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 31.74.040.011.005-0247.00, yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Jakarta Administrasi Barat, Provinsi DKI Jakarta, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah beralih ke atas nama Tergugat II;

Hal. 26 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



d. Bahwa sejak tahun 1960 sampai saat ini sudah terbit beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas obyek sengketa, yaitu :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376 atas nama Pemegang hak yaitu Oeij Kim Guan;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs yang merupakan ahli waris dari Oeij Kim Guan berdasarkan Surat Keterangan Hak Warisan Nomor 1/1977 tertanggal 5 Januari 1977, yang dibuat dihadapan Notaris E. Pondaag, SH;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem yang diperoleh berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 28 tertanggal 17 September 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Abidin, S.H.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama le Sidharta Istanto yang diperoleh dari proses jual beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn. dan Akta Jual Beli No. 05/2015 tertanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn (Turut Tergugat);

e. Bahwa tidak pernah permohonan pembuatan sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat dikabulkan oleh Tergugat I, karena dari tahun 1960 sampai saat ini tanah yang menjadi obyek sengketa sudah memiliki sertifikat sehingga tidak mungkin diterbitkan sertifikat lain diatas tanah tersebut;

➤ **TERGUGAT II ADALAH PEMILIK SAH DARI TANAH DAN BANGUNAN RUKO.**

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat pada point 1, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik sah bangunan dan toko berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 17 tanggal 24 Mei 1969 yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02 Kelurahan Roa Malaka Kecamatan Tambora;

5. Bahwa Penggugat bukanlah pemilik tanah sengketa, karena Penggugat tidak memiliki dasar kepemilikan berupa sertifikat.

Hal. 27 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Dalam gugatan Penggugat sudah sangat jelas dan terang, bahwa Penggugat masih dalam proses pengajuan sertifikat bukan sudah memiliki sertifikat. Artinya, Penggugat tidak memiliki bukti sah kepemilikan atas obyek sengketa. Pengakuan Penggugat yang menyatakan pemilik obyek sengketa padahal tidak memiliki sertifikat sebagai bukti kepemilikan, sudah bertentangan dengan Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997 yang berisi :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

6. Bahwa justru Tergugat II lah yang merupakan pemilik obyek sengketa karena Tergugat II sudah memiliki :
 - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka, atas tanah dan bangunan rumah toko yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 003 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat, atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II sendiri);
 - b. Akta Jual Beli No. 05/2015 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn pada tanggal 25 Juni 2015 antara Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) selaku pembeli dengan Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) selaku Penjual;
 - c. bukti penguasaan fisik;
7. Bahwa dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya dalam Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak suatu tanah, kepada yang bersangkutan diberikan Sertifikat tanah. Dengan demikian sertifikat tanah milik Tergugat II merupakan sebuah kepastian dan perlindungan hukum hak milik dari Negara kepada Tergugat II;
8. Bahwa, semua pengakuan Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan Penggugat adalah Pemilik sah atas kepemilikan obyek

Hal. 28 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



sengketa bukanlah pernyataan berdasarkan hukum karena tidak ditunjang dengan bukti – bukti, sehingga harus dikesampingkan;

9. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada poin 2 gugatannya yang menyatakan setelah membeli bangunan dari Raden Ijan Supardjan, meminta menerbitkan IMB kepada Gubernur DKI Jakarta;
10. Bahwa dalil Penggugat pada poin 2 sangat tidak masuk akal karena:
 - Jikapun betul IMB ada, patut diduga bahwa IMB tersebut bukan dilakukan diatas tanah milik Tergugat II/pemilik terdahulu, karena pemilik awal sesuai dengan Sertifikat Tanah tidak pernah melakukan jual beli kepada Penggugat;
 - Mengingat orang yang melakukan jual beli kepada Penggugat adalah Raden Ijan Supardjan, maka seharusnya Penggugat menuntut/menggugat penjual tersebut untuk menyerahkan bangunannya, bukan kepada Tergugat II dan atau pemilik awal lainnya, yang tidak mempunyai hubungan hukum;
 - Sangat tidak masuk akal, mengapa setelah Penggugat memiliki AJB malah melakukan pengurusan permohonan penerbitan IMB, bukan penerbitan Sertifikat ? Jawabannya jelas hal itu karena sejak tahun 1960 obyek sengketa sudah memiliki sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376 atas nama Oeij Kim Guan yang kemudian diserahkan kepada ahli warisnya Josapat Naswar Winata Cs berdasarkan Surat Keterangan Hak Warisan Nomor 1/1977 tertanggal 5 Januari 1977, yang dibuat dihadapan Notaris E. Pondaag, SH. Dengan demikian sebenarnya sejak awal Penggugat sudah tahu bahwa diatas tanah tersebut sudah terbit sertifikat atas nama orang lain yang berhak;
11. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam gugatannya pada poin 3,4,5 dan 6 yang menyatakan bahwa Penggugat sudah melalui proses pembuatan sertifikat atas nama Penggugat;
12. Bahwa Tergugat II menolak pernyataan Penggugat yang menyatakan sudah mengikuti proses pembuatan sertifikat maka sudah pasti sertifikat akan terbit atas nama Penggugat dan obyek sengketa otomatis menjadi milik Penggugat. Tentu saja logika tersebut salah, karena walaupun Penggugat sudah mengikuti rangkaian proses permohonan sertifikat, belum tentu sertifikat tersebut terbit.

Hal. 29 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Jika ada cacat hukum dalam proses penerbitan maka tentu saja sertifikat tersebut tidak bisa terbit. Inilah yang terjadi pada Penggugat, karena adanya cacat hukum dalam permohonannya maka sertifikat atas nama Penggugat tidak dapat diterbitkan;

13. Bahwa berbeda dengan Penggugat, pemilik awal dari tanah aquo maupun Tergugat II dan Tergugat III, setelah proses jual beli dengan pemilik awal, maka masing-masing segera melakukan proses penerbitan sertifikat. Setelah memenuhi semua proses, prosedur dan segala persyaratan yang ditentukan, maka terbitlah sertifikat, dan yang terakhir adalah atas nama Tergugat II;
14. Bahwa sesuai dengan yang Penggugat jelaskan dalam poin 7 Gugatannya, Tergugat I tidak dapat menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat karena sudah ada sertifikat yang diterbitkan diatas lahan sengketa tersebut. Tidak mungkin Tergugat I menerbitkan 2 (dua) sertifikat diatas tanah yang sama, yaitu Sertifikat atas nama Tergugat III yang kemudian dibalik nama ke atas nama Tergugat II (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 02946/Roa Malaka saat ini terdaftar atas nama Tergugat II), yang sudah melalui proses sesuai dengan peraturan yang berlaku;
15. Bahwa faktanya, sejak tahun 1980 sudah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs diatas tanah yang menjadi obyek sengketa, sehingga tentu saja tidak bisa diterbitkan sertifikat atas nama Penggugat. Justru tindakan Penggugat yang mengajukan Sertifikat diatas tanah milik Josapat Naswar Winata, Cs patut dipertanyakan karena didasarkan pada itikat tidak baik;
16. Bahwa, dalam poin 10 b gugatan Penggugat juga sudah ada pengakuan dari Penggugat yang menyatakan bahwa sejak 26 Agustus 1980 tanah yang menjadi obyek sengketa sudah diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs. Maka sudah sepatutnya sertifikat atas nama Penggugat ditolak dan tidak diterbitkan;
17. Bahwa dalam poin 8 gugatannya, Penggugat harus memberikan bukti apakah benar pihak Tergugat I menyarankan Penggugat untuk mengajukan permohonan penerbitan kembali atau memang hal tersebut berasal dari Penggugat sendiri. Kerena tidak logis Tergugat I menyarankan Penggugat untuk mengajukan permohonan kembali,

Hal. 30 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



karena sebelumnya sudah menyatakan bahwa permohonan penerbitan sertifikat dari Penggugat sudah ditolak (poin 7 gugatan);

18. Bahwa dalam poin 7 dan 8 gugatan Penggugat sudah terbukti bahwa permohonan Penggugat untuk menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat sudah ditolak oleh Tergugat I. Hal tersebut terjadi karena adanya cacat hukum dari permohonan tersebut, yaitu diajukan oleh yang tidak berhak diatas tanah milik pihak lain, sebagaimana sertifikat No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs yang kemudian dijual kepada Tergugat III dan dari Tergugat III dijual kepada Tergugat II;
19. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada poin 10 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah mengeluarkan Nota Dinas nomor 05/ND/SK&P/I/2013 tanggal 21 Januari 2013 karena semua itu bukanlah bukti kepemilikan, melainkan hanya petunjuk awal untuk melakukan suatu tindakan. Terbukti, setelah nota tersebut ternyata tidak ada tindak lanjut untuk menerbitkan sertifikat karena memang pemohon bukan pihak yang berhak, melainkan (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama ke atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
20. Bahwa Tergugat II menolak poin gugatan Penggugat pada poin 11, 12 dan 13 yang menyatakan blokir dari pihak Josapat Naswar Winata, Cs sudah dicabut sehingga Penggugat paling berhak atas permohonan hak atas tanah tersebut;
21. Bahwa kenyataannya sampai blokir tersebut dicabut, sama sekali tidak pernah Tergugat I mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Penggugat. Justru setelah blokir tersebut dicabut maka kemudian terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama ke atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
22. Bahwa hal ini semakin dipertegas oleh Penggugat didalam gugatannya pada poin 13 yang menyatakan *"bahwa, sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I tidak juga menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap bangunan yang terletak di jalan pintu kecil nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat"*. Artinya memang ada cacat hukum dalam permohonan milik Peng-

Hal. 31 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



gugat tersebut sehingga Sertifikat yang dimohonkan Penggugat tidak dapat terbit;

23. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 14 yang menyatakan Tergugat II menolak keluar dari tanah milik Penggugat dan Penggugat sudah melaporkan Tergugat II atas tindakan memasuki pekarangan orang lain (Pasal 167 KUHPidana);
24. Bahwa perjanjian sewa Tergugat II kepada Penggugat berakhir 31 Desember 2015. Pada dasarnya sebelum sewa itu berakhir Tergugat II sudah mengetahui bahwa pemilik lahan tersebut bukanlah Penggugat melainkan Tergugat III. Sesudah bertemu dengan pemilik sebenarnya yang dibuktikan dengan sertifikat, maka Tergugat II kemudian membeli lahan yang menjadi obyek sengketa yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H. M.Kn dan Akta Jual Beli No. 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli, yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn. Selanjutnya setelah proses jual beli tersebut, Tergugat II membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka dari atasnama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
25. Bahwa karena lahan tersebut sudah sah menjadi milik Tergugat II berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II), maka tidak ada alasan untuk Tergugat II keluar dari lahan miliknya sendiri. Dengan demikian semua surat peringatan Penggugat yang menyuruh Tergugat II untuk keluar menjadi tidak perlu ditanggapi karena Tergugat II memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
26. Bahwa, walaupun Penggugat melaporkan Tergugat II kepada Polda Metro Jaya tentang tindak pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa hak, kami yakin laporan tersebut tidak akan berjalan, karena faktanya Tergugat II telah mempunyai bukti kepemilikan. Itulah mengapa laporan tersebut tidak berjalan sampai saat ini, yang sudah hampir 1 (satu) tahun lebih;
27. Bahwa, benar dalil Penggugat pada poin 15 gugatannya yang menyatakan Tergugat membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dari pemiliknya yang sah yaitu Tergugat III berdasarkan Akta

Hal. 32 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat di hadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H. M.Kn dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, S.H., M.Kn. Maka setelah proses jual beli tersebut, Tergugat II membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka dari atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) menjadi atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);

28. Bahwa bukti kepemilikan Tergugat II atas bangunan dan tanah tersebut adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka yang telah dibalik nama dari atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) menjadi atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) dengan NIB Nomor 0903040201828 serta surat ukur 000472014 tanggal 27 November 2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat No. 310/HGB/BPN-31.73/2015 tertanggal 03 Maret 2015;
29. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 15 yang mengakui kepemilikan Tergugat II merupakan pernyataan yang sebenarnya dan fakta yang sebenar – benarnya. Karena hal tersebut sejalan dengan Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dijelaskan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dan dalam Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak suatu tanah, kepada yang bersangkutan diberikan Sertifikat tanah. Sehingga sertifikat tanah milik Tergugat II merupakan sebuah kepastian dan perlindungan hukum hak milik dari Negara kepada Tergugat II dan Pasal Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997 yang berisi :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;

Hal. 33 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



30. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 16 yang menyatakan bahwa karena Penggugat sudah membayar biaya BPHTB maka Penggugat adalah pemiliknya;
31. Bahwa seperti yang sudah kami jelaskan beberapa kali dalam jawaban kami, bukti kepemilikan berdasarkan Undang – Undang dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah bukanlah karena sudah membayar BPHTB maupun telah memohon pembuatan sertifikat, melainkan sertifikat bukti kepemilikan sebagaimana yang dipunyai Tergugat II;
32. Bahwa Tergugat II menolak gugatan Penggugat pada poin 17 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan sewenang – wenang dan Perbuatan Melawan Hukum dengan menerbitkan sertifikat HGB atas nama Tergugat III. Semua yang dilakukan Tergugat II dengan Tergugat III adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku;
33. Bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 18, poin 19 dan poin 20 yang menyatakan Penggugat sudah memperoleh IMB sejak tahun 1969 dan adanya IMB atas nama Penggugat pada 18 Juni 1980 dan Penggugat mempunyai hak prioritas untuk dibuat sertifikat karena sudah menguasai sejak 1969;
34. Bahwa seperti yang sudah kami jelaskan pada 3d dan 3e pada Jawaban Tergugat II ini, bahwa sejak tahun 1960 sampai saat ini sudah ada sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah yang menjadi obyek sengketa dan sudah dikuasai bukan oleh Penggugat. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376 atas nama Oeij Kim Guan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946 atas nama Iwan Chandra Sinyem yang sekarang sudah dibalik nama ke atas nama Ie Sidharta Istanto;
35. Bahwa karena sejak tahun 1960 sudah ada sertifikat atas tanah tersebut, maka Penggugat bukanlah pemilik dari tahun 1969. Karena Penggugat tidak pernah memiliki Sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan. Penggugat juga tidak pernah menguasai secara fisik obyek sengketa tersebut;
36. Bahwa Tergugat I menolak poin gugatan Penggugat pada poin 21 yang menyatakan Penggugat sudah membayar biaya Perolehan

Hal. 34 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga Penggugat merupakan pemilik obyek sengketa;

37. Bahwa bukti kepemilikan berdasarkan Undang – Undang dan PP Pendaftaran Tanah bukan karena sudah membayar BPHTB maupun sudah mengikuti proses permohonan pembuatan sertifikat, tetapi bukti kepemilikan yaitu sertifikat itu sendiri. Karena Tergugat II yang memiliki sertifikat maka Tergugat II lah yang diakui secara hukum sebagai pemiliknya, bukan Penggugat;
- TERGUGAT II ADALAH PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK.
38. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 22 yang menyatakan bahwa apabila Tergugat II ingin membeli tanah dan bangunan tersebut maka Tergugat II harusnya membeli kepada Penggugat karena sudah sangat jelas bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan tersebut sebagaimana Akta Penjualan dan Pembelian tanggal 24 Mei 1969;
39. Bahwa seperti yang sudah kami jelaskan diatas, Akta Penjualan dan Pembelian tersebut bukan sebagai bukti kepemilikan tanah. Pembuktian yang sebenarnya dan kuat mengenai kepemilikan atas tanah berdasarkan Undang – Undang Pokok Agraria dan PP Pendaftaran Tanah bukan Akta Jual Beli, tetapi hanya dapat dibuktikan oleh adanya sertipikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah;
40. Bahwa kami sangat meragukan dalil – dalil dari Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat adalah pemilik obyek sengketa berdasarkan dengan Akta Penjualan dan Pembelian No. 17 tanggal 24 Mei 1969 yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Pondaag S.H. karena berdasarkan Undang – Undang hanya sertifikat yang membuktikan kepemilikan atas sebuah tanah;
41. Bahwa sebagai Pembeli yang Beritikad baik, Tergugat II telah membeli obyek perkara dari pihak pemilik yang sudah dibuktikan dengan Sertifikat (sertifikat No. 02946/Roa Malaka), yaitu Tergugat III. Tergugat II juga sudah menempuh dan memenuhi setiap persyaratan yang diatur UU/peraturan terkait, sehingga saat ini Tergugat II telah membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02946/Roa Malaka ke atas namanya sendiri;
42. Bahwa Tergugat II yang membeli obyek sengketa secara benar dari Tergugat III yang memegang alas Sertipikat Hak Guna Bangunan maka Tergugat II bisa disebut sebagai pembeli yang beritikad baik, yang harus dilindungi kepentingannya oleh hukum sebagaimana di-

Hal. 35 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



maksud dan ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yakni :

- a. Yurisprudensi Tetap MA RI Tanggal 26 Desember 1958 No. 251 K/Sip/1958 yang menyatakan :

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".

- b. Yurisprudensi Tetap MA RI Tanggal 23 September 1975 no. 52 K/Sip/1975 yang menyatakan :

"Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur".

- c. Yurisprudensi Tetap MA RI Tanggal 15 April 1976 No. 1237 K/Sip/1973 yang menyatakan :

"Pembeli dengan itikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

- d. Yurisprudensi Tetap MA RI tanggal 29 Maret 1982 No. 1230 K/Sip/1980 yang menyatakan :

"Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

- AKTA PENGIKATAN JUAL BELI NOMOR 40 TANGGAL 23 JUNI 2015, AKTA JUAL BELI NOMOR 05/2015 TANGGAL 25 JUNI 2015 DAN SERTIFIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 02946/ROA MALAKA ADALAH SAH.

43. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 23, 24, dan 25 yang menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 tidak didasarkan dengan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang sah, dan Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
44. Bahwa, jual beli tersebut sudah dilakukan secara tepat, benar dan sah, sehingga tidak ada satupun peristiwa yang dianggap cacat hukum. Dengan tidak adanya cacat hukum, maka produk hukum berupa balik nama dalam Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka juga sah dan berdasarkan hukum;
45. Bahwa Tergugat II harus mendapat perlindungan dari pemerintah selaku pembeli yang beritikad baik. Tergugat II selaku pembeli su-

Hal. 36 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



dah melakukan pembelian dengan cara-cara dan prosedur serta persyaratan yang diatur UU, maka adalah sangat tidak berdasar untuk menyatakannya tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;

46. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 adalah sah dan benar karena telah dibuat oleh pejabat yang berwenang, dengan cara-cara (proses dan prosedur) yang benar juga. Baik para pihak yang menjual, data-data dan dokumen pelengkap yang diserahkan, maupun syarat-syarat jual beli lainnya, semuanya sudah lengkap dan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku;
47. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Penggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015, Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 dan Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalil ini sangat tidak berdasar dan bertentangan dengan fakta yang sebenarnya;
48. Bahwa dalam pembuktian nantipun Tergugat II akan membuktikan bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dalam pembuatan akta – akta tersebut seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Semua proses tersebut dilaksanakan sesuai dengan hukumnya dan prosedurnya. Sehingga dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;
49. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada poin 26 dan 27 yang menyatakan untuk memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 156 M² atas nama Penggugat dan Surat Permohonan 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 sah dan berharga;
50. Bahwa seperti yang kami jelaskan dalam eksepsi, luas tanah obyek sengketa bukan 156 M² seperti dalam gugatan Penggugat, tetapi seluas 154 M² seperti dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II). Apa yang tertulis dalam Sertifikat adalah pembuktian keadaan fisik dan yuridis yang sebenarnya dari tanah tersebut, hal itu jelas ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997. Sehingga kesalahan Penggugat dalam mengukur luas obyek sengketa sudah merupakan cacat hukum dari keadaan sebenarnya se-

Hal. 37 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



hingga tidak bisa diterbitkan sertifikat seperti perintah Penggugat dalam gugatannya;

51. Bahwa luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) pastilah sudah melalui pengukuran yang benar dari Tergugat I dan dapat dipertanggung jawabkan;
52. Bahwa Surat Permohonan 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 yang tidak ditindaklanjuti oleh Tergugat I membuktikan bahwa permohonan dari Penggugat ada cacat hukum. Maka berdasarkan pertimbangan yang bisa dipertanggung jawabkan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya Surat Permohonan 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 tersebut ditolak juga;
53. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 28 dan 29 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*). Tuntutan ini jelaslah tidak logis karena Penggugat sendiri sudah mengakui tidak memiliki bukti kepemilikan/ sertifikat, maka jelaslah Penggugat tidak berhak untuk meminta ganti rugi materil tersebut;
54. Bahwa seharusnya kerugian materil yang diminta oleh Penggugat adalah kerugian atas apa yang sudah dikeluarkan bukan kerugian atas apa yang akan dirasakan nanti. Sehingga permintaan ganti rugi materil dari Penggugat haruslah ditolak karena tidak ada rincian biaya apa yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat;
55. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas poin Nomor 30, 31, 32, dan 33 yang meminta sita jaminan tuntutan kerugian imateril, karena sebagaimana yang sudah kami jelaskan, Penggugat tidak mempunyai hak apapun diatas tanah tersebut, sehingga tidak punya dasar untuk meminta sita jaminan apalagi meminta kerugian immaterial;
56. Bahwa sebagaimana yang sudah kami dijelaskan diatas, Tergugat II baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat lainnya, tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah obyek sengketa. Oleh karena itu maka sangat tidak berdasar untuk menghukum Tergugat II dan atau Tergugat lainnya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dan

Hal. 38 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



meminta untuk meletakkan sita jaminan atas tanah yang dijadikan objek sengketa;

57. Bahwa Tergugat II menolak permintaan Penggugat meminta kerugian imateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*) dengan alasan sudah banyak waktu dan tenaga yang terbuang dalam melakukan pengurusan Sertifikat milik Penggugat. Jikapun ada kerugian yang tidak masuk akal tersebut, maka jelaslah hal itu bukan tanggungjawab Tergugat II, melainkan Penggugat;
58. Bahwa permintaan Penggugat atas sita jaminan obyek sengketa juga seharusnya patut dikesampingkan. Hal tersebut karena dari awal gugatan Penggugat tidak pernah mencantumkan batas – batas obyek sengketa, ditambah lagi adanya perbedaan luas antara didalam gugatan dengan sertifikat milik Tergugat. Sehingga permintaan sita jaminan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan;
59. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas Gugatan Penggugat yang meminta uang paksa (*dwangsom*) Karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, maka *dwangsom*, sita jaminan dan atau putusan serta merta (*Uit voorbaar bij voorraad*) haruslah ditolak;

C. DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi, sehingga dianggap dipergunakan sepanjang mempunyai relevansi;
2. Bahwa, oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi adalah pembeli yang beritikad baik, yang telah melakukan pembelian atas objek gugatan ini, maka hukum wajib memberikan perlindungan hukum kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi;
3. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 dan Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum karena telah dibuat oleh pejabat yang berwenang, dengan cara-cara (proses dan prosedur) yang benar juga;
4. Bahwa pada bagian lain Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi merupakan pihak yang beritikad buruk, karena mengajukan gugatan tanpa dasar hukum yang kuat. Gugatannya hanya ditujukan untuk menyusahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Kon-

Hal. 39 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



vensi, dan akibat dari diajukannya gugatan tersebut telah mengakibatkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi mengalami kerugian yang sangat besar;

5. Bahwa selain itu, Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi juga sudah mengeluarkan biaya untuk menyewa ruko kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 550.000.000 (*lima ratus juta rupiah*) dan sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*), tetapi ternyata Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan lah pemilik atas tanah dan bangunan tersebut;
6. Bahwa karena terbukti Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi bukan pemilik sebenarnya, maka cukup beralasan bagi Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi untuk meminta dikembalikan biaya biaya yang sudah diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi beserta dengan kerugian lainnya yang terdiri dari:
 - Pengembalian uang sewa Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi secara tunai yaitu uang sewa pertama sebesar Rp. 550.000.000, - (*lima ratus lima puluh juta rupiah*), dan uang sewa kedua sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp. 1.150.000.000,- (*satu milyar seratus lima puluh juta rupiah*);
 - Biaya Jasa Pengacara dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi karena gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
 - Sehingga totalnya Rp. 1.250.000.000,- (*satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah*);
7. Bahwa, oleh karena kerugian tersebut timbul akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi, maka berdasarkan pasal 1365 KUHPdata adalah kewajiban Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi pulalah yang dibebankan untuk mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan perbuatan melawan hukum yang dilakukannya;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini Tergugat II Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI.

Hal. 40 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



- Menerima Eksepsi Tergugat II untuk Seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI.

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi sebesar Rp. 1.250.000.000,- (*satu miliar dua ratus lima puluh juta rupiah*) yang terdiri dari :
 - Biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
 - Pengembalian uang sewa Tergugat II secara tunai yaitu uang sewa pertama sebesar Rp. 550.000.000, - (*lima ratus lima puluh juta rupiah*), dan uang sewa kedua sebesar Rp. 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) sehingga jumlah keseluruhan sebesar Rp. 1.150.000.000,- (*satu milyar seratus lima puluh juta rupiah*);
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan sebagaimana yang tertera dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 dan Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan/perlawanan, banding maupun kasasi (*uit voerbar bij vooraad*) ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau : Jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

JAWABAN TERGUGAT III.

PENEGASAN TERLEBIH DAHULU.

Tergugat III dengan tegas menyatakan menolak seluruh Gugatan Penggugat kecuali jika diakui dengan tegas kebenarannya ;

A. DALAM EKSEPSI.

Hal. 41 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



i. **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMAL SEBAGAI GUGATAN.**

1. Bahwa dalam gugatan Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat III, Penggugat tidak menempelkan/memberikan materai didalamnya. Sehingga hal tersebut tidak memenuhi syarat formal sebagai Gugatan sesuai dengan Undang- Undang No. 13 Tahun 1985 Tentang Bea Materai jo Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Materai dan Besarnya Batas Penggunaan Harga Nominal yang dikenakan Bea Materai;
2. Bahwa sejalan pula dengan Hasil Rakernas Mahkamah Agung dengan Ketua Pengadilan Seluruh Indonesia tahun 1986 butir 100, yang pada intinya menyatakan agar setiap Surat gugatan harus dibubuhi materai yang cukup sebagaimana yang diisyaratkan. Karena Surat Gugatan Penggugat tidak dibubuhi materai yang cukup sebagai syarat formal maka dengan demikian Surat Gugatan Penggugat dapat dikatakan in formal, atau syarat beracara perdata di Pengadilan telah dilanggar oleh Penggugat, sehingga sudah selayaknya Gugatan Penggugat harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak terima (niet ontvankelijk verklaard);
3. Bahwa penolakan terhadap Gugatan yang tidak bermaterai sudah sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 368 PK/Pdt/2001 yang menyatakan :
"Oleh karena surat Gugatan penggugat tersebut meterainya tidak bermeterai, maka berdasarkan pasal 11 ayat (1) huruf a Undang-Undang No. 13 Tahun 1985, surat gugatan tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima" ;

ii. **GUGGTAN KABUR (OBSCUUR LIBEL)**

a. **Luas Tanah Tidak Sama Dengan Sertifikat.**

1. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat pada poin 1, Penggugat menyatakan luas tanah yang **didalilkan seluas 156 m²** yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 003 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat;
2. Bahwa pada faktanya, luas obyek sengketa yang didalilkan Penggugat berbeda dengan luas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat II (dahulu atas nama Tergugat III, luas tanah yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 003 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Jakarta Barat adalah seluas 154 m²;

Hal. 42 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



3. Bahwa dengan berbedanya luas tanah dalam gugatan dengan yang ada dalam sertifikat, membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas dan kabur, dengan demikian sudah sepatutnya gugatan ini ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Hal tersebut sudah sesuai dengan Yurisprudensi MA RI No.81 K/Sip/1971, Tanggal 9 Juli 1973, Menyatakan :

"Bahwa karena tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".

b. **Gugatan Tidak Menyebutkan Batas-batas tanah yang Jelas.**

1. Bahwa selain adanya perbedaan luas antara tanah yang disebutkan dalam gugatan dengan yang ada dalam sertifikat HGB No. 02946/Roa Malaka atas nama le Sidharta Istanto, surat gugatan Penggugat juga sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah yang jelas dari obyek sengketa, hal ini semakin membuat gugatan Penggugat menjadi kabur;
2. Bahwa dengan tidak adanya batas – batas yang disebutkan oleh Penggugat didalam Gugatannya akan sangat menyulitkan untuk mengidentifikasi dimana tepatnya letak tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat. Hal tersebut semakin diperparah dengan perbedaan luas antara yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya dengan dalam sertifikat HGB No. 02946/Roa Malaka atas nama le Sidharta Istanto;
3. Bahwa dengan tidak disebutkannya batas – batas obyek sengketa didalam Gugatan sehingga membuat gugatan menjadi kabur, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sudah sesuai dengan Yurisprudensi dari Mahkamah Agung RI yang antara lain :
 - a. Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan :

"Gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima".
 - b. Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan :

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Hal. 43 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



iii. GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

1. Bahwa dalam gugatan poin 9, Penggugat mengatakan tanah dan bangunan yang dimohonkan Penggugat telah diletakkan blokir oleh Josapat Naswar Winata, Cs pada tanggal 28 Juli 2005 dikarenakan Josapat Naswar Winata, Cs adalah sebagai pemegang Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka;
2. Bahwa pihak Josapat Naswar Winata, Cs adalah pihak pertama yang memiliki Sertifikat diatas tanah yang diakui oleh Penggugat sebagai miliknya. Padahal diatas tanah tersebut sudah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs yang terletak di Jalan Pintu Kecil, Jakarta Barat dengan luas tanah 154 M²;
3. Bahwa pernyataan Penggugat pada poin 9 tersebut sudah menunjukkan faktanya, Penggugat tidak pernah memiliki alas kepemilikan atas obyek sengketa. Padahal obyek sengketa sudah 3 (*tiga*) kali berpindah kepemilikan yang ditandai dengan 3 (*tiga*) kali ganti nama. Mulai dari Josapat Naswar Winata, Cs dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka kepada Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka yang kemudian dibalik nama menjadi Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
4. Bahwa sebelum Tergugat III menjual tanahnya kepada Tergugat II, Tergugat III membelinya dari Jasapat Naswar Winata, Cs sebagai pemilik awal dari tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cs;
5. Bahwa agar perkara ini menjadi terang benderang mengenai asal usul tanah, seharusnya Penggugat menyertakan Josapat Naswar Winata, Cs sebagai Pihak dalam Gugatan. Karena Josapat Naswar Winata CS lah pemilik awal obyek sengketa dan yang awalnya memiliki sertifikat yang kemudian dijual kepada Tergugat III;
6. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Josapat Naswar Winata Cs dalam gugatan ini justru membuat gugatan Penggugat menjadi kurang pihak(Plurium Litis Consortium). Karena Josapat Naswar Winatam Cs menjadi pihak yang disebut dalam gugatan Penggugat dan menjadi pihak yang menjual tanah tersebut kepada Tergugat III, sehingga Josapat Naswar Winata, Cs harus menjelaskan asal – usul tanah dan bukti kepemilikannya sehingga bisa menjual obyek sen-

Hal. 44 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



gketa kepada Tergugat III yang kemudian Tergugat III menjualnya kepada Tergugat II;

7. Bahwa dengan mengikutsertakan Josapat Naswar Winata, Cs dalam perkara ini, juga akan membuat jelas alasan mengapa pihak Josapat Naswar Winata, Cs melakukan pemblokiran terhadap permohonan pembuatan sertifikat milik Penggugat. Sehingga perlu dikutsertakan-nya Josapat Naswar Winata, Cs dalam perkara ini;
8. Bahwa bukan hanya pada poin 9 saja Penggugat menyebut pihak Josapat Naswar Winata, Cs dalam gugatannya, tetapi ada beberapa kali disebutkan peranan Josapat Naswar Winata, Cs (misalnya dalam poin 10 dan 12 gugatan). Sehingga sudah sepatutnya Josapat Naswar Winata, Cs ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini;
9. Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihak sudah seharusnya ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Hal tersebut sudah sesuai dengan Yurisprudensi dari Mahkamah Agung RI yang antara lain :
 - u. Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak".
 - v. Putusan Mahkamah Agung RI No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 :

"Semestinyapihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut digugat sebagai Tergugat. Alasannya Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa".
 - w. Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 :

"Gugatanharus menggugat semua orang yang terlibat".

B. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa hal-hal yang sudah dikemukakan dalam Eksepsi secara mutatis dan mutandis dianggap telah memuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh gugatan Penggugat, kecuali diakui dengan tegas dalam jawabannya;

Hal. 45 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



3. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 1 yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah dari tanah seluas 156M² yang terletak di jalan Pintu Kecil NO. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
4. Bahwa untuk obyek sengketa yang terletak di jalan Pintu Kecil NO. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat bukanlah milik Penggugat melainkan milik Tergugat III berdasarkan Sertifikat HGB 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat III sendiri yaitu Iwan Chandra Sinyem. Setelah itu Tergugat III menjualnya kepada Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) berdasarkan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH, M.Kn yang kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka di balik nama dari nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) menjadi atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
5. Bahwa karena Tergugat III yang memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka yang terletak di Pintu Kecil No. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat yang kemudian di balik nama ke Ie Sidharta Istanto (Tergugat III) maka sudah sebagai pemilik obyek sengketa sesuai dengan Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997 yang berisi : *"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"* dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang – Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Selanjutnya dalam Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak suatu tanah, kepada yang bersangkutan diberikan Sertifikat tanah;
6. Bahwa dalam gugatannya Penggugat, sudah ada pengakuan hampir diseluruh gugatannya yang menyatakan bahwa Penggugat tidak memiliki Sertifikat diatas tanah yang menjadi obyek sengketa,

Hal. 46 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Penggugat baru dalam proses pengajuan pembuatan sertifikat yang ternyata ditolak oleh Tergugat I;

7. Bahwa semua dalil dari Penguat yang menyatakan sebagai pemilik tanah di tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di jalan Pintu Kecil No. 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat harus ditolak dan dikesampingkan karena tidak memiliki Sertifikat;
8. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penguat pada poin 2 yang menyatakan setelah melakukan proses jual beli dengan Raden Ijan Supardjan, Penguat menerbitkan IMB yang diterbitkan melalui Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 8876/IMB-PG/80 tanggal 18 Juni 1980;
9. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penguat tersebut dengan alasan :
 - Jikapun betul IMB ada, patut diduga bahwa IMB tersebut bukan dilakukan diatas tanah milik Tergugat III/pemilik terdahulu, karena pemilik awal, sesuai dengan Sertifikat Tanah tidak pernah melakukan jual beli kepada Penguat ;
 - Mengingat orang yang melakukan jual beli kepada Penguat adalah Raden Ijan Supardjan, maka seharusnya Penguat menuntut/menggugat penjual tersebut untuk menyerahkan bannya, bukan kepada Tergugat III dan atau pemilik awal lainnya, yang tidak mempunyai hubungan hukum;
 - Sangat tidak masuk akal, mengapa setelah Penguat memiliki AJB malah melakukan pengurusan permohonan penerbitan IMB, bukan penerbitan Sertifikat?? Jawabannya jelas hal itu karena sejak tahun 1960 obyek sengketa sudah memiliki sertifikat, yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376 atas nama Oeij Kim Guan yang kemudian diserahkan kepada ahli warisnya Josapat Naswar Winata Cs berdasarkan Surat Keterangan Hak Warisan Nomor 1/1977 Tertanggal 5 Januari 1977 yang dibuat dihadapan Notaris E.Pondaag. Dengan demikian sebenarnya sejak awal Penguat sudah tahu bahwa diatas tanah tersebut sudah terbit sertifikat atas nama orang lain yang berhak;
10. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penguat dalam gugatannya pada poin 3,4,5 dan 6 yang menyatakan bahwa Penguat sudah melalui proses pembuatan sertifikat atas nama Penguat;

Hal. 47 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



11. Bahwa Tergugat III menolak pernyataan Penggugat yang menyatakan sudah mengikuti proses pembuatan sertifikat maka sudah pasti sertifikat akan terbit atas nama Penggugat dan obyek sengketa otomatis menjadi milik Penggugat. Tentu saja logika tersebut salah, karena walaupun Penggugat sudah mengikuti rangkaian proses permohonan sertifikat, belum tentu sertifikat tersebut terbit. Jika ada cacat hukum dalam proses penerbitan maka tentu saja sertifikat tersebut tidak bisa terbit. Dan inilah yang terjadi pada Penggugat, karena adanya cacat hukum dalam permohonannya maka sertifikat atas nama Penggugat tidak dapat diterbitkan;
12. Bahwa berbeda dengan Penggugat, pemilik awal dari tanah aquo maupun Tergugat III, dan Tergugat II, setelah proses jual beli dengan pemilik awal, maka masing-masing segera melakukan proses penerbitan sertifikat. Setelah memenuhi semua proses, prosedur dan segala persyaratan yang ditentukan, maka terbitlah sertifikat, dan yang terakhir adalah atas nama Tergugat II;
13. Bahwa pada waktu Penggugat melakukan proses permohonan pembuatan sertifikat atas nama Penggugat diatas tanah yang menjadi obyek sengketa, tanah tersebut sudah ada sertifikatnya yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cs. Sehingga sudah bisa dipastikan bahwa permohonan pembuatan sertifikat milik Penggugat ditolak oleh Tergugat I;
14. Bahwa penolakan Tergugat I tersebut sudah dinyatakan oleh Penggugat sendiri dalam poin gugatannya yaitu pada poin 7 yang menyatakan *"Tergugat I juga tidak menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan terhadap bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat atas nama Penggugat"*;
15. Bahwa Tergugat III menolak dan mempertanyakan dalil Penggugat pada poin 8 gugatannya yang menyatakan ada saran dari Tergugat I agar Penggugat mengajukan kembali permohonan sertifikat atas nama Penggugat;
16. Bahwa logikanya, jika permohonan pengajuan sertifikat dari Penggugat sudah ditolak oleh Tergugat I tidak mungkin Tergugat I memberikan saran kepada Penggugat untuk mengajukan kembali permohonan sertifikat atas nama Penggugat. Apalagi Tergugat I mengetahui pada saat Penggugat mengajukan permohonan tersebut sudah ada sertifikat diatas tanah tersebut;

Hal. 48 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



17. Bahwa Penggugat juga harus memberikan bukti apakah benar pihak Tergugat I menyarankan Penggugat untuk mengajukan permohonan penerbitan kembali atau memang hal tersebut berasal dari Penggugat sendiri;
18. Bahwa dalam poin 7 dan 8 gugatan Penggugat sudah terbukti bahwa permohonan Penggugat untuk menerbitkan Sertifikat atas nama Penggugat sudah ditolak oleh Tergugat I. Hal tersebut terjadi karena adanya cacat hukum dari permohonan tersebut, yaitu diajukan oleh yang tidak berhak diatas tanah milik pihak lain, sebagaimana sertifikat No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata, Cs yang kemudian dijual kepada Tergugat III dan Tergugat III menjualnya kepada Tergugat II;
19. Bahwa dalam poin 9 gugatan Penggugat juga sudah sangat jelas terbukti bahwa pada saat Penggugat mengajukan permohonan sertifikat atas nama Penggugat, sudah ada sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka diatas obyek yang dimohonkan oleh Penggugat, yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 002 RW 02 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat atas nama pemegang hak yaitu Josapat Naswar Winata, Cs. Atas dasar kepemilikan tersebut maka Josapat Naswar Winata Cs melakukan pemblokiran terhadap permohonan Penggugat, yang pada akhirnya permohonan sertifikat atas nama Penggugat ditolak. Ini merupakan fakta hukum yang tidak bisa dibantah oleh Penggugat;
20. Bahwa Tergugat III menolak dalil Penggugat pada poin 10 yang menyatakan bahwa Tergugat I telah mengeluarkan Nota Dinas nomor 05/ND/SK&P/II/2013 tanggal 21 Januari 2013 karena semua itu bukanlah bukti kepemilikan, melainkan hanya petunjuk awal untuk melakukan suatu tindakan. Terbukti, setelah nota tersebut ternyata tidak ada tindak lanjut untuk menerbitkan sertifikat karena memang pemohon bukan pihak yang berhak, melainkan (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
21. Bahwa Tergugat III menolak poin gugatan Penggugat pada poin 11, 12 dan 13 yang menyatakan blokir dari pihak Josapat Naswar Winata sudah dicabut sehingga Penggugat paling berhak atas permohonan hak atas tanah tersebut;
22. Bahwa kenyataannya sampai blokir tersebut dicabut, sama sekali tidak pernah Tergugat I mengeluarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan.

Hal. 49 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



nan atas nama Penggugat. Justru setelah blokir tersebut dicabut maka kemudian terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);

23. Bahwa hal ini semakin dipertegas oleh Penggugat didalam gugatannya pada poin 13 yang menyatakan *"bahwa, sampai dengan gugatan ini diajukan Tergugat I tidak juga menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang dimohonkan oleh Penggugat terhadap bangunan yang terletak di jalan pintu kecil nomor 23 RT 002 RW 02, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat"*. Artinya memang ada cacat hukum dalam permohonan milik Penggugat tersebut sehingga Sertifikat yang dimohonkan Penggugat tidak dapat terbit;
24. Bahwa, benar dalil Penggugat pada poin 15 gugatannya yang menyatakan Tergugat II membeli tanah yang menjadi obyek sengketa dari pemiliknya yang sah yaitu Tergugat III berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH, M.Kn., dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Notaris Edward Suharjo Wiryomartani. Maka setelah proses jual beli tersebut, Tergugat II membalik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka dari nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
25. Bahwa bukti kepemilikan Tergugat II atas bangunan dan tanah tersebut adalah berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka dari nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang kemudian dibalik nama menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) dengan NIB Nomor 0903040201828 serta surat ukur 000472014 tanggal 27 November 2014 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat No. 310/HGB/BPN-31.73/2015 Tertanggal 03 Maret 2015;
26. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin 15 yang mengakui kepemilikan Tergugat II merupakan pernyataan yang sebenarnya dan fakta yang sebenar – benarnya. Karena hal tersebut sejalan dengan Dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dijelaskan bahwa

Hal. 50 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dan dalam Pasal 4 Ayat (1) Jo. Pasal 3 huruf a PP Pendaftaran Tanah juga menjelaskan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum atas hak suatu tanah, kepada yang bersangkutan diberikan Sertifikat tanah. Sehingga sertifikat tanah milik Tergugat II merupakan sebuah kepastian dan perlindungan hukum hak milik dari Negara kepada Tergugat II dan Pasal Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997 yang berisi : *“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;*

27. Bahwa Tergugat III menolak poin gugatan Penggugat pada poin 16 yang menyatakan bahwa Pengugat adalah pemilik bangunan dan yang telah melakukan pembayaran pembayaran Biaya Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga mengajukan pemblokiran terhadap tanah milik Tergugat II;
28. Bahwa seperti yang sudah kami jelaskan, bukti kepemilikan berdasarkan Undang – Undang dan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah bukanlah karena sudah membayar BPHTB maupun telah memohon pembuatan sertifikat, melainkan sertifikat bukti kepemilikan sebagaimana yang dipunyai Tergugat II;
29. Bahwa Tergugat III menolak gugatan Penggugat pada poin 17 yang menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan sewenang – wenang dan Perbuatan Melawan Hukum dengan menerbitkan sertifikat HGB atas nama Tergugat III. Semua yang dilakukan Tergugat II dengan Tergugat III adalah sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku;
30. Bahwa justru yang melakukan tindakan melawan hukum adalah Penggugat sendiri, Penggugat mencoba memaksakan Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat diatas tanah dan bangunan yang sudah memiliki sertifikat dari tahun 1960 sampai saat ini. Justru tindakan Penggugat yang memaksa untuk menerbitkan sertifikat yang merupakan tindakan sewenang – wenang dan dengan sengaja melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku;

Hal. 51 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



31. Bahwa Penggugat tidak bisa menyatakan dirinya sebagai pemilik jika Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan seperti yang disebutkan dalam Undang – Undang Pokok Agraria dan PP Pendaftaran Tanah yaitu Sertifikat;
32. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 18, poin 19 dan poin 20 yang menyatakan Penggugat sudah memperoleh IMB sejak tahun 1969 dan adanya IMB atas nama Penggugat pada 18 Juni 1980 dan Penggugat mempunyai hak prioritas untuk dibuat sertifikat karena sudah menguasai sejak 1969;
33. Bahwa sejak tahun 1960 sampai saat ini sudah ada sertifikat Hak Guna Bangunan diatas tanah yang menjadi obyek sengketa dan sudah dikuasai bukan oleh Penggugat. Bahwa hal tersebut dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376 atas nama Oeij Kim Guan, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar winata, Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946 atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang sekarang sudah dibalik nama menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II);
34. Bahwa karena sejak tahun 1960 sudah ada sertifikat atas tanah tersebut, maka Penggugat bukanlah pemilik dari tahun 1969. Karena Penggugat tidak pernah memiliki Sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan. Penggugat juga tidak pernah menguasai secara fisik obyek sengketa tersebut;
35. Bahwa Tergugat I menolak poin gugatan Penggugat pada poin 21 yang menyatakan Penggugat sudah membayar biaya Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sehingga Penggugat merupakan pemilik obyek sengketa;
36. Bahwa bukti kepemilikan berdasarkan Undang – Undang dan PP Pendaftaran Tanah bukan karena sudah membayar BPHTB maupun sudah mengikuti proses permohonan pembuatan sertifikat, tetapi bukti kepemilikan yaitu sertifikat itu sendiri. Karena Tergugat II yang memiliki sertifikat maka Tergugat II lah yang diakui secara hukum sebagai pemiliknya, bukan Penggugat;

i. TERGUGAT III ADALAH PEMILIK YANG SAH DARI OBYEK SENGKETA SEBELUM DIJUAL KEPADA TERGUGAT II.

1. Bahwa perolehan Tergugat III atas tanah yang menjadi obyek sengketa sebelum dijual kepada Tergugat II adalah melalui Akta Pe-

Hal. 52 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



mindahan dan Penyerahan Hak No. 28 Tertanggal 17 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Abidin, SH antara Josapat Naswar Winata Cs sebagai Penjual kepada Tergugat III;

2. Bahwa kepemilikan Josapat Naswar Winata Cs adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cs yang tanahnya terletak di Jalan Pintu Kecil, Kelurahan Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan luas 154 M²;
3. Bahwa dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cs yang tanahnya terletak di Jalan Pintu Kecil, Kelurahan Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat dengan luas 154 M² sebagai bentuk kepemilikan tersebut, maka Josapat Naswar Winata Cs sah berdiri sebagai penjual yang menjualnya kepada Tergugat III;
4. Bahwa dengan Tergugat III membeli tanah yang menjadi obyek sengketa kepada Josapat Naswar Winata Cs sebagai pemilik yang sah, maka proses jual beli antara Josapat Naswar Winata Cs dengan Tergugat III sudah sah sesuai dengan hukum;
5. Bahwa karena proses jual beli antara Josapat Naswar Winata Cs dengan Tergugat III sah sesuai dengan hukum, selanjutnya Tergugat III membuat Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III);
6. Bahwa dengan Tergugat III sebagai pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka, Tergugat III memiliki hak untuk menjual tanahnya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II;

ii. TERGUGAT III SAH MENJUAL OBYEK SENGKETA KEPADA TERGUGAT II KARENA MEMILIKI SERTIFIKAT SEBAGAI BUKTI KEPEMILIKAN TERGUGAT III.

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada point 22 yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila Tergugat II ingin membeli tanah dan bangunan tersebut maka Tergugat II harusnya membeli kepada Penggugat karena sudah sangat jelas Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan tersebut sebagaimana Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 17 tanggal 24 Mei 1969;
2. Bahwa pernyataan Penggugat pada poin 22 gugatan yang menyatakan "*Penggugat adalah pemilik sah atas bangunan tersebut se-*

Hal. 53 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



bagaimana akta penjualan dan pembelian Nomor 17 tanggal 24 Mei 1969 yang dibuat dihadapan Notaris Eliza Pondaag SH". Logika hukum dari Penggugat tersebut tentu saja bertentangan dengan UU Pokok Agraria dan PP. Pendaftaran Tanah. Karena dalam kedua peraturan tersebut yang menjadi bukti kepemilikan adalah Sertifikat bukan akta penjualan dan pembelian seperti yang dijelaskan oleh Penggugat;

3. Bahwa hal tersebut di tegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :
 - (1) *Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan ;*
 4. Bahwa selain itu diatur dalam Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang menyatakan :
 - (1) *Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ;*
 - (2) *Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.*
5. Bahwa Tergugat II menyewa kepada Penggugat patut diduga karena ada unsur penipuan didalamnya, karena Penggugat mengaku pemilik obyek sengketa kepada Tergugat II tetapi Penggugat tidak memiliki bukti kepemilikan sertifikat. Justru pada saat Tergugat II mulai menyewa kepada Penggugat justru Penggugat sedang dalam proses permohonan pembuatan sertifikat yang ternyata ditolak oleh Tergugat I karena ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No.749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata Cs yang kemudian menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka yang kemudian dibalik nama menjadi nama Ie Sidharta Istanto (Ter-

Hal. 54 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



gugat II) atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH., M.Kn.;

6. Bahwa berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 28 tanggal 17 September 2009, Josafat Naswar Winata Cs telah menjual, memindahkan dan menyerahkan haknya kepada Tergugat III atas sebidang tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 749 yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 RT 003 RW 02, Kelurahan Roa Malaka;
7. Bahwa kemudian berdasarkan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH., M.Kn. yang kemudian ditandai dengan proses balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka dari nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) kepada Ie Sidharta Istanto (Tergugat II). Maka dengan demikian, proses perpindahan hak atas sebidang tanah dan bangunan toko tersebut dari Tergugat III yang sudah dialihkan kepada Tergugat II adalah sudah sesuai dengan hukum;
8. Bahwa Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat pada poin 23 yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH., M.Kn., adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Bahwa seperti yang sudah kami jelaskan dalam poin Jawaban sebelumnya, proses jual beli antara Tergugat III kepada Tergugat II sudah sesuai dengan peraturan perundang – undangan. Dimana Tergugat III selaku penjual memiliki bukti kepemilikan yaitu berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang kemudian dijual kepada Tergugat II, tidak seperti Penggugat yang tidak memiliki bukti kepemilikan tetapi berani mengaku sebagai pemilik tanah lalu menyewakannya kepada Tergugat II;
10. Bahwa Tergugat III sebagai pemilik tanah yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat III mempunyai hak menjual tanahnya kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II. Sehingga dalil

Hal. 55 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Penggugat yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH, M.Kn adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum, haruslah ditolak;

11. Bahwa Tergugat III menolak dalil Peggugat yang menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 sangat tidak lazim, mengapa tidak langsung dibuatkan Akta Jual Beli saja dari Tergugat III kepada Tergugat II;
12. Bahwa dalam Hukum Perdata, Akta Pengikatan Jual Beli termasuk dalam Akta Otentik dan wajar didalam Hukum apalagi dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang. Sehingga tidak ada yang salah dalam penerbitan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut;

iii. TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT III, BAIK SECARA SENDIRI MAUPUN BERSAMA-SAMA DENGAN TERGUGAT LAINNYA.

1. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Peggugat pada poin 24, dan 25 yang menyatakan bahwa Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat II yaitu Ie Sidharta Istanto dinyatakan tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum;
2. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 adalah sah dan benar karena telah dibuat oleh pejabat yang berwenang, dengan cara-cara (proses dan prosedur) yang benar juga. Baik para pihak yang menjual, data-data dan dokumen pelengkap yang diserahkan, maupun syarat-syarat jual beli lainnya, semuanya sudah lengkap dan sesuai dengan ketentuan perundangan yang berlaku;
3. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan Peggugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015, Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015 dan Sertipikat Nomor 02946/Roa Malaka adalah tidak sah dan/atau tidak mempunyai kekuatan hukum. Dalil ini sangat tidak berdasar dan bertentangan dengan fakta yang sebenarnya;
4. Bahwa dalam pembuktian Tergugat III akan membuktikan bahwa tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan dalam pem-

Hal. 56 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



buatan akta – akta tersebut seperti yang didalilkan oleh Penggugat. Semua proses tersebut dilaksanakan sesuai dengan hukumnya dan prosedurnya. Sehingga dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak;

5. Bahwa Tergugat III sebagai pemilik tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 02946/Roa Malaka mempunyai legal standing untuk melakukan penjualan tanah dan bangunan tersebut kepada Tergugat II melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 40 Tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2015 Tanggal 25 Juni 2015. Sehingga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 0946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) sudah sah secara hukum;
6. Bahwa dalam poin 24 dan 25 gugatan Penggugat, sudah ada pengakuan dari Penggugat bahwa diatas tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa sudah ada Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat II yaitu Ie Sidharta Istanto;
7. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat pada poin 26 dan 27 yang menyatakan untuk memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan seluas 156 M² atas nama Penggugat dan Surat Permohonan 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 sah dan berharga;
8. Bahwa seperti yang kami jelaskan dalam eksepsi, luas tanah obyek sengketa bukan 156 M² seperti dalam gugatan Penggugat, tetapi seluas 154 M² seperti dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto. Apa yang tertulis dalam Sertifikat adalah pembuktian keadaan fisik dan yuridis yang sebenarnya dari tanah tersebut, hal itu jelas ditegaskan dalam Pasal 32 Ayat (1) PP Pendaftaran Tanah No. 24 Tahun 1997. Sehingga kesalahan Penggugat dalam mengukur luas obyek sengketa sudah merupakan cacat hukum dari keadaan sebenarnya sehingga tidak bisa diterbitkan sertifikat seperti perintah Penggugat dalam gugatannya;
9. Bahwa luas tanah yang tercantum dalam sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) pastilah sudah melalui pengukuran yang benar dari Tergugat I dan dapat dipertanggung jawabkan;

Hal. 57 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



10. Bahwa Surat Permohonan 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 yang tidak ditindaklanjuti oleh Tergugat I membuktikan bahwa permohonan dari Penggugat ada cacat hukum. Maka berdasarkan pertimbangan yang bisa dipertanggung jawabkan oleh Penggugat maka sudah sepatutnya Surat Permohonan 2326/Reg/HGB/B05 dan Surat Nomor 24250/2009 tanggal 25 Juni 2009 tersebut ditolak juga;
11. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat pada poin 28 dan 29 yang menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III harus membayar kerugian materil kepada Penggugat sebesar Rp. 3.000.000.000,- (*tiga miliar rupiah*). Tuntutan ini jelaslah tidak logis karena Penggugat sendiri sudah mengakui tidak memiliki bukti kepemilikan/sertifikat, maka jelaslah Penggugat tidak berhak untuk meminta ganti rugi materil tersebut;
12. Bahwa seharusnya kerugian materil yang diminta oleh Penggugat adalah kerugian atas apa yang sudah dikeluarkan bukan kerugian atas apa yang akan dirasakan nanti. Sehingga permintaan ganti rugi materil dari Penggugat haruslah ditolak karena tidak ada rincian biaya apa yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat;
13. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas poin Nomor 30, 31, 32, dan 33 yang meminta sita jaminan tuntutan kerugian imateril, karena sebagaimana yang sudah kami jelaskan, Penggugat tidak mempunyai hak apapun diatas tanah tersebut, sehingga tidak punya dasar untuk menyita jaminan apalagi meminta kerugian imateril;
14. Bahwa sebagaimana yang sudah kami dijelaskan diatas, Tergugat III baik sendiri maupun bersama-sama dengan Tergugat lainnya, tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum apapun terkait dengan pelaksanaan jual beli tanah obyek sengketa. Oleh karena itu maka sangat tidak berdasar untuk menghukum Tergugat II dan atau Tergugat lainnya untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat dan meminta untuk meletakkan sita jaminan atas tanah yang dijadikan objek sengketa;
15. Bahwa Tergugat III menolak permintaan Penggugat meminta kerugian imateril sebesar Rp. 5.000.000.000,- (*lima miliar rupiah*) dengan alasan sudah banyak waktu dan tenaga yang terbuang dalam melakukan pengurusan Sertifikat milik Penggugat. Jikapun ada

Hal. 58 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



kerugian yang tidak masuk akal tersebut, maka jelaslah hal itu bukan tanggungjawab Tergugat III, melainkan Penggugat;

16. Bahwa permintaan Penggugat atas sita jaminan obyek sengketa juga seharusnya patut dikesampingkan. Hal tersebut karena dari awal gugatan Penggugat tidak pernah mencantumkan batas – batas obyek sengketa, ditambah lagi adanya perbedaan luas antara didalam gugatan dengan sertifikat milik Tergugat. sehingga permintaan sita jaminan Penggugat sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan;
17. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas Gugatan Penggugat yang meminta uang paksa (dwangsom) Karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat, maka dwangsom, sita jaminan dan atau putusan serta merta (Uit voorbaar bij voorraad) haruslah ditolak;
18. Bahwa Tergugat III adalah pemilik yang sah dari tanah dan bangunan berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Nomor 28 tertanggal 17 September 2014 dihadapan Zainal Abidin, S.H. Notaris di Jakarta antara Tergugat III dengan Josapat Naswar Winata Cs yang kemudian didaftarkan oleh Tergugat III dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (sebelum dibalik nama oleh Tergugat II), yang mana Tergugat III telah datang dan menawarkan Ruko tersebut kepada Tergugat II untuk membeli Ruko tersebut;
19. Bahwa karena Tergugat II sudah bertemu dengan pemilik sah Ruko tersebut, maka akhirnya Tergugat II membelinya dari Tergugat III yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 05/2015 tertanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat II selaku pembeli dengan Tergugat III selaku penjual atas Hak Guna Bangunan Nomor : 02946/Roa Malaka yang terdaftar atas nama Tergugat III dengan Nomor Induk Bidang Tanah (NIB) 09.03.04.02.0188 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 31.74.040.011.005-0247.00 yang terletak di Jalan Pintu Kecil Nomor 23 Kelurahan Roa Malaka Kecamatan Tambora Kota Jakarta Administrasi Barat Provinsi DKI Jakarta, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut sudah beralih atas nama Tergugat II;

Hal. 59 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



20. Bahwa dengan sertifikat yang sudah balik nama atas nama Tergugat II, sejak tahun 1960 sampai saat ini, sudah terbit beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan diatas obyek sengketa. Yaitu :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 376 atas nama Pemegang hak yaitu Oeij Kim Guan;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 749/Malaka atas nama Josapat Naswar Winata yang merupakan ahli waris dari Oeij Kim Guan berdasarkan Surat Keterangan Hak Warisan Nomor 1/1977 Tertanggal 5 Januari 1977 yang dibuat dihadapan Notaris E.Pondaag, SH.;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Iwan Chandra Sinyem (Tergugat III) yang diperoleh berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak No. 28 Tertanggal 17 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Abidin, SH;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 02946/Roa Malaka atas nama Tergugat III yang dibalik nama mengkadi Ie Sidharta Istanto (Tergugat II) yang diperoleh dari proses jual beli yang dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH, M.Kn., dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 antara Tergugat III sebagai Penjual dengan Tergugat II sebagai Pembeli yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH, M.Kn;

21. Bahwa tidak pernah Permohonan pembuatan sertifikat Hak Guna Bangunan Penggugat dikabulkan oleh Tergugat I, karena dari tahun 1960 sampai saat ini tanah yang menjadi obyek sengketa sudah memiliki sertifikat sehingga tidak mungkin diterbitkan sertifikat lain diatas tanah tersebut;

C. DALAM REKONVENSI.

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan pada bagian Konvensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Rekonvensi, sehingga dianggap dipergunakan sepanjang mempunyai relevansi;
2. Bahwa oleh karena Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah Penjual yang tidak mempunyai yang tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat Rekonvensi, akan tetapi telah diikutsertakan sebagai pihak dalam Gugatan ini oleh Tergugat

Hal. 60 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Rekonvensi, maka jelaslah perbuatan itu dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum;

3. Bahwa hubungan hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi hanya kepada Tergugat II Konvensi saja. Hubungan hukum tersebut yaitu hubungan jual beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 40 tanggal 23 Juni 2015 dan Akta Jual Beli No. 05/2015 Tertanggal 25 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Edward Suharjo Wiryomartani, SH, M.Kn;
4. Bahwa hubungan hukum antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi tidak ada. Dan lagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membuat gugatan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Rekonvensi tanpa bukti kepemilikan dan penguasaan fisik obyek sengketa sehingga tidak punya bukti sebagai pemilik. Maka gugatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi patut diduga hanya tindakan yang ingin menggangu/menyusahkan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi saja;
5. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang menggugat Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi tanpa bukti kepemilikan dan penguasaan fisik obyek sengketa yang diduga dengan itikad tidak baik, sudah menimbulkan kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi. Kerugian yang sudah dialami oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi diantaranya :
 - Biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
 - Biaya kerugian immaterill akibat harus berhadapan dengan pengadilan sebesar Rp. 100.000.000,- (*seratus juta rupiah*);
6. Bahwa agar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi memenuhi kewajibannya membayar ganti kerugian kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi, maka sudah selayaknya Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp 1.000.000,- (*satu juta rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilunasinya kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka dengan ini Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang
Hal. 61 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



terhormat agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI.

- Menerima Ekspsi Tergugat III untuk Seluruhnya ;

B. DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya ;

C. DALAM REKONVENSİ.

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi /Tergugat III Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi yang diderita Penggugat Rekonvensi / Tergugat III Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000, - (satu milyar rupiah) yang terdiri dari :
 - Biaya Jasa Pengacara sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
 - Biaya kerugian immaterial akibat harus berhadapan dengan pengadilan sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatannya dalam memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan dibacakan sampai dengan dilunasinya kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi;

D. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ.

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau jika Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*) ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt, tanggal 13 Desember 2017 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSİ.

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III ;

Dalam Pokok Perkara.

Hal. 62 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.40 tanggal 25 Juni 2015 dan Akta Jual Beli No.05/2015 tanggal 25 Juni 2015, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;
4. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No.310/HGB/BPN.31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02946/Roa Malaka a.n. Tergugat II (le Sidharta Istanto), tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum ;
5. Menyatakan bahwa permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor register 2326/Reg/HGB/B05 telah memenuhi syarat syarat yang ditentukan oleh aturan yang berlaku ;
6. Memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan Surat Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 156 M2 yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 Rt.002 Rw.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat a.n.Penggugat ;
7. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atau pemilik yang sah atas bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 Rt.002 Rw.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat ;
8. Menghukum Tergugat II untuk segera mengosongkan dan megebalikan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 Rt.002 Rw.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat kepada Penggugat ;
9. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini ;
10. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya ;

DALAM REKONPENSASI – I dan II.

- Menolak gugatan Rekonpensi - I dan II untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI.

- Menghukum Para Tergugat dalam Konpensi/Para Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang dianggar sebesar Rp.2.616.000,- (dua juta enam ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 17 Januari 2018 kepada Tergugat I telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat perkara Perdata Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal

Hal. 63 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



13 Desember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan Relas Pemberitahuan isi Putusan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 17 Januari 2018 kepada Turut Tergugat telah diberitahukan isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat perkara Perdata Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Desember 2017

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 178/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT. Jo. 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 19 Desember 2017 yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Tergugat II melalui kuasanya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat perkara Perdata Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Desember 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada : Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Maret 2018, Pembanding II semula Tergugat III pada tanggal 24 April 2018, Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2018, Turut Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 24 April 2018 dan Turut Terbanding II sewmula Turut Tergugat pada tanggal 13 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 178/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT. Jo. 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Desember 2017 yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Tergugat III melalui kuasanya menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat perkara Perdata Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 13 Desember 2017 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada : Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Maret 2018, Pembanding I semula Tergugat II pada tanggal 24 April 2018, Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2018 dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat II telah mengajukan memori banding melalui kuasanya tertanggal 26 Februari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 02 Maret 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada : Terbanding semula Penggugat pada tanggal 08 Maret 2018, Turut Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 15 Maret 2018 Pembanding II

Hal. 64 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



semula Tergugat III tanggal 24 April 2018, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat pada tanggal 13 Maret 2018;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding melalui kuasanya tertanggal 03 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 03 April 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding I semula Tergugat II melalui kuasanya pada tanggal 23 April 2018;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 21 Februari 2018, tanggal 23 Februari 2018, tanggal 08 Maret 2018, tanggal 13 Maret 2018 dan tanggal 15 Maret 2018 telah memberikan kesempatan kepada para pihak, untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan; **selesai**

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 13 Desember 2017, oleh Para Pembanding semula Para Tergugat II dan III sebagaimana pernyataan permohonan banding masing-masing tanggal 19 Desember 2017 dan tanggal 21 Desember 2017, ternyata diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai cara dan persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan dari kedua Pembanding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonan bandingnya, Pembanding I semula Tergugat II telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Yudex Factie tidak dapat menegakkan azas “ FAIR TRIAL” dalam memeriksa dan memutus perkara Aquo. Telah keliru dalam menilai gugatan Penggugat/Terbanding dengan cara menilai dalil-dalil dan bukti yang diajukan oleh Penggugat tanpa sedikitpun mempertimbangkan dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Tergugat/Para Pembanding;
2. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium) bahwa sebelumnya Tergugat III menjual tanahnya kepada Tergugat II, Tergugat III membeli dari Josapat Naswar Winata, Cs sebagai pemilik awal berdasarkan

Hal. 65 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



HGB No. 749/Malaka, oleh karena itu seharusnya gugatan tidak dapat diterima;

3. Bahwa dengan diktum gugatan no. 5 dan 6 yang meminta kedua surat tersebut menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, kerananya eksepsi kewenangan Absolut (mutlak) harusnya Yudex Factie menyatakan diri tidak berwenang mengadili perkara ini;
4. Yudex Factie salah dalam melihat dan menilai peralihan hak atas tanah objek perkara, karena tidak pernah permohonan pembuatan HGB dari Penggugat dikabulkan oleh Tergugat I karena permohonan Penggugat ada cacat hukumnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang dikemukakan oleh Pembanding I semula Tergugat II dalam memori bandingnya, dianggap telah termaktub didalam uraian putusan ini;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat III sampai saat musyawarah Majelis Hakim Tingkat Banding dalam mengadili perkara ini, ternyata tidak mengajukan memori banding;

Menimbang, bahwa dalam kontra memori bandingnya Terbanding semula Penggugat telah menanggapi memori banding Pembanding I semula Tergugat II, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Sertifikat HGB No. 749/Malaka atas nama JOSAPAT NASWAR WINATA, Cs telah berakhir tanggal 23 September 1980 (objek KEPPRES Nomor 32 Tahun 1979 bukti P-24) oleh karenanya yang bersangkutan tidak perlu ikut ditarik sebagai pihak dalam perkara ini;
2. Eksepsi kewenangan absolut, Pembanding mengada-ada, karena sebelumnya Pembanding I semula Tergugat II tidak pernah mengajukan eksepsi tersebut dalam eksepsinya, dan gugatan yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat yang merugikan Terbanding semula Penggugat dalam mempertahankan haknya sebagai yang berhak memperoleh prioritas mendapat hak atas tanah objek perkara;
3. Yudex Factie telah tepat dalam menilai peralihan hak atas tanah, karena Terbanding semula Penggugat adalah pihak yang paling berhak atas tanah objek perkara karena pihak yang mendapat prioritas untuk memohon sesuatu hak atas tanah tersebut;

Hal. 66 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



4. Yudex Factie telah tepat menyatakan tidak sah AJB Nomor 40 tanggal 23 Juni 2015, AJB 05/2015 tanggal 25 Juni 2015 dan Sertifikat HGB Nomor 02946/Rao Malaka. Dalam proses penerbitan SHGB tersebut, bangunan tersebut Terbanding semula Penggugat sewakan kepada Pembanding I semula Tergugat II sebagaimana surat perjanjian sewa-menyewa dihitung sejak tanggal 1 Januari 2011 sampai dengan tanggal 31 Desember 2015 (selama 5 tahun);
5. Terhadap Sertifikat Nomor 02946/Rao Malaka atas nama Pembanding semula Tergugat II telah tepat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh karena dasar Penerbitan Surat Keputusan Nomor 310/HGB/BPN-31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 dibuat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesutu yang telah disampaikan oleh Terbanding semula Penggugat dalam kontra memorinya dianggap telah termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt. tanggal 13 Desember 2017 yang dimohonkan banding dan memori banding dari Pembanding I semula Tergugat II serta kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan dan kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili tentang eksepsi dalam perkara Aquo sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Absolut yang didalilkan oleh Pembanding I semula Tergugat II menurut Majelis Hakim Tingkat Banding karena pokok gugatan dari Terbanding semula Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat dalam proses penerbitan sertifikat atas tanah objek perkara atas nama Pembanding semula Tergugat II yang telah menimbulkan kerugian kepada Terbanding semula Penggugat, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini masuk kompetensi peradilan umum;

Hal. 67 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa tentang eksepsi kurang pihak yakni harusnya Josapat Naswar Winata, Cs sebagai pihak pemegang HGB No. 749/Malaka (objek perkara) tidak perlu ditarik sebagai pihak karena HGB tersebut telah berakhir pada tanggal 23 September 1980 (objek KEPPRES nomor 32 tahun 1979 bukti P-24);

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan tentang eksepsi dalam perkara ini dapat dikuatkan dalam tingkat banding ini;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan dan kesimpulan yang telah diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili tentang pokok perkara yang mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat dikabulkan untuk sebagian sudah tepat dan benar karena telah didukung oleh alat-alat bukti yang sah secara hukum, baik yang disimpulkan dari jawab-menjawab maupun surat-surat bukti yang diajukan;

Menimbang, bahwa akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak setuju dengan diktum putusan angka 9 (sembilan) dari putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu diktum tersebut karena Turut Tergugat dalam Jabatan Notaris tanpa diperintahkanpun sudah pasti tahu setiap putusan Pengadilan mengikat hanya kepada pihak yang bersengketa sedangkan Notaris dalam proses jual beli tanah hanya mencatat kehendak dari pihak penjual dan pembeli, apalagi didasari pada surat-surat yang diperlihatkan padanya;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan dan kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam mengadili tentang Rekonvensi ini sudah tepat dan benar oleh karena itu dapat dikuatkan dalam tingkat banding ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 800/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Br t tanggal 13 Desember 2017 yang dimohonkan banding harus diperbaiki sekedar meniadakan diktum Nomor 9 (sembilan) sehingga amar selengkapnya sebagaimana yang tercantum dibawah ini;

Hal. 68 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa oleh karena dalam putusan ini pihak Para Pembanding semula Tergugat II dan III tetap dipihak yang kalah, maka biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan patut dibebankan kepada mereka;

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan dengan pemeriksaan perkara ini antara lain Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 dan HIR;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II dan III tersebut;
- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 800/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tanggal 13 Desember 2017 yang dimohonkan banding sekedar menghilangkan diktum Nomor 9 (sembilan) sehingga amar selengkapya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No.40 tanggal 25 Juni 2015 dan Akta Jual Beli No.05/2015 tanggal 25 Juni 2015, adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;
4. Menyatakan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat No.310/HGB/BPN.31.73/2015 tanggal 3 Maret 2015 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.02946/Roa Malaka a.n. Tergugat II (Ie Sidharta Istanto), tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;
5. Menyatakan bahwa permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh Penggugat dengan nomor register 2326/Reg/HGB/B05 telah memenuhi syarat syarat yang ditentukan oleh aturan yang berlaku ;
6. Memerintahkan Tergugat I untuk menerbitkan Surat Keputusan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah seluas 156 M2 yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 Rt.002 Rw.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat a.n.Penggugat;

Hal. 69 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



7. Menyatakan Penggugat adalah orang yang berhak atau pemilik yang sah atas bangunan yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 Rt.002 Rw.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;
8. Menghukum Tergugat II untuk segera mengosongkan dan mengembalikan bangunan rumah yang terletak di Jalan Pintu Kecil No.23 Rt.002 Rw.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat kepada Penggugat;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi I dan II untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat II dan III Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **SELASA**, tanggal **7 AGUSTUS 2018** oleh kami **ABID SALEH MENDROFA, SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Dr. Hj. HERU IRIANI, SH.M.Hum.** dan **HANIZAH IBRAHIM M, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 349/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 3 Juli 2018, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **KAMIS** tanggal **16 AGUSTUS 2018** oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta dibantu oleh **Hj. MAKHDALENA, SH.MH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA :

KETUA MAJELIS,

1. Dr. Hj. HERU IRIANI , SH.M.Hum. ABID SALEH MENDROFA, SH.

Hal. 70 Putusan No.349/PDT/2018/PT.DKI



2. HANIZAH IBRAHIM M, SH.MH.

PANITERA PENGANTI,

Hj. MAKHDALENA, SH.MH.

Rincian biaya perkara :

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

-----+
Jumlah-----Rp. 150.000,-