



**PUTUSAN**

**Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

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

1. **Nyonya Janda RUMANI**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Raya Nomor 15 Rukun Tetangga 004/Rukun Warga 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
2. **Tuan ACHMAD RAMLI**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Raya Rukun Tetangga 004/Rukun Warga 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
3. **Tuan ACHMAD SAMSURI**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Raya Nomor 15 Rukun Tetangga 004/Rukun Warga 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

Ketiganya dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.M. Subhan, S.H.,M.H. dan Pan Putra, S.H.,M.H., para Advokat pada Kantor Hukum Pan Putra Dan Rekan, berkedudukan di Jakarta Barat, beralamat di Jalan Prof. Dr. Latumeten Nomor 50, Komplek Sentra Latumeten Blok E-1, Jelambar, Grogol Utara, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 163/SKK/PP-R/I/2018 tertanggal 17 Januari 2018, selanjutnya disebut Para Pemanding/semula Para Penggugat;

Lawan :

**ALBERT SINAGA**, bertempat tinggal di Jalan PTB Raya Nomor 8 Rukun Tetangga 009/Rukun Warga 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr. Yunus Edward Manik, S.H.,LL.M. dan Stephanus Jonathan, S.H., para Advokat dari Kantor Hukum Gueci & Manik Lawyers, yang beralamat di Jakarta Barat, beralamat di Jalan Rawa Kepa Ujung Nomor 8, Tomang, Jakarta Barat 11440, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 Maret 2018, selanjutnya disebut Terbanding/semula Tergugat;

*Halaman 1 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



Pengadilan Tinggi tersebut;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt dalam perkara para pihak tersebut di atas;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat telah menggugat Terbanding/semula Tergugat sebagaimana dalam gugatannya tertanggal 29 Januari 2018 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 29 Januari 2018 dengan register Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt sebagai berikut :

I. **DALAM POSITA :**

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum Niban Bin Ikam dengan Romlah yang memiliki 2 (dua) bidang tanah, masing-masing seluas 1.714 m<sup>2</sup> (seribu tujuh ratus empat belas meter persegi) dan 455 m<sup>2</sup> (empat ratus lima puluh lima meter persegi). Total seluruhnya seluas 2.169 m<sup>2</sup> (dua ribu seratus enam puluh sembilan meter persegi). Tanah dimaksud menyatu dan terdiri dari 2 dua sertifikat, dahulu termasuk wilayah Kelurahan Rawa Buaya, Cengkareng Jakarta Barat dan saat ini masuk wilayah Kelurahan Kapuk, Cengkareng, Jakarta Barat yang terletak di Jalan PTB Raya Nomor 8 RT 009/RW 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Gozali/Kav. Blok U;
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan PTB Raya;
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan Haji Muis/Kav. U;
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Lie Tjong Su;
2. Bahwa bukti autentik kepemilikan tanah dari Para Penggugat berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 277, Surat Ukur Nomor 101/2002 tanggal 22-11-2002 seluas 455 m<sup>2</sup>, Rawa Buaya, Cengkareng, Jakarta Barat, dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat, yang saat ini masuk wilayah Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
3. Bahwa bukti autentik atas kepemilikan tanah dari Para Penggugat berikutnya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 275 Desa Rawa Buaya, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 3630/1974 tanggal 17 Desember 1974 seluas 1.714 m<sup>2</sup>, dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang;

*Halaman 2 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah terjadi pemekaran wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, tanah Para Penggugat saat ini berada di wilayah Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat. Sementara itu Sertifikat yang dikeluarkan oleh Kantor Sub Direktorat Agraria Kabupaten Tangerang sampai saat ini oleh Para Penggugat belum dilakukan mutasi ke Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
5. Bahwa tanah peninggalan dari orang tua Para Penggugat saat ini ditempati oleh Tergugat sejak Tahun 1991 dengan tanpa hak/tanpa seizin baik dari orang tua Para Penggugat semasa masih hidup maupun izin dari Para Penggugat;
6. Bahwa di atas tanah Para Penggugat dimaksud, Tergugat di samping menempati tanah milik Para Penggugat, Tergugat juga mendirikan rumah tinggal dan membangun bedeng-bedeng yang disewakan kepada pihak lain;
7. Bahwa tindakan dari Tergugat yang menempati, membangun rumah tinggal dan bedeng-bedeng di atas tanah milik Para Penggugat tanpa izin adalah memenuhi unsur perbuatan melawan hukum, sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara, oleh karenanya harus dihentikan dan dihukum;
8. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut, Para Penggugat menanggung kerugian baik kerugian materiil ataupun immateriil dengan perincian sebagai berikut :
  - Kerugian materiil berupa tidak dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk membangun tempat tinggal dan harus menyewa di tempat lain untuk tinggal dengan biaya sewa sebesar Rp15.000.0000,- (lima belas juta rupiah) setiap tahun dikalikan 26 tahun = Rp390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
  - Kerugian immateriil berupa rasa kehilangan tanah hak milik selama kurang lebih 26 tahun yang dapat dinilai dengan uang yang wajar sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);
  - Sehingga total kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp3.390.000.000,- (tiga milyar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
9. Bahwa terhadap perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan surat teguran atau somasi agar mengosongkan tanah dimaksud dan menyerahkan kepada Para Penggugat dengan uang “kasih” namun Tergugat tidak menghiraukannya dan faktanya sampai surat gugatan ini diajukan Tergugat masih menempati tanah milik Para Penggugat bersama orang-orang yang menyewa kepada Tergugat;

*Halaman 3 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



10. Bahwa karena Tergugat telah terbukti meiakukan perbuatan melawan hukum, dan agar perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tidak terus berlanjut, maka Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya diperintahkan untuk segera mengosongkan tanah milik Para Penggugat dimaksud dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;
11. Bahwa jika Tergugat tidak dengan suka-rela mengosongkan dan tidak menyerahkan kepada Para Penggugat, maka Tergugat dengan cara paksa harus dikeluarkan dari tanah milik Para Penggugat dengan menggunakan bantuan alat-alat negara;
12. Bahwa karena Para Penggugat teian terbukti menanggung kerugian yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum dari Tergugat, maka Tergugat secara hukum harus dibebani membayar ganti rugi materiil dan immateriil sebesar Rp3.390.000.000,- (tiga milyar tiga ratus sembiian puluh juta rupiah) secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat sebagaimana yang telah diuraikan di atas;
13. Bahwa karena gugatan ini didukung dengan alat bukti autentik, maka putusan pengadilan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR, meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*) banding, kasasi dari Tergugat;
14. Bahwa jika Tergugat tidak mematuhi putusan ini, maka kepadanya dibebankan membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan pengadilan;

**II. DALAM PETITUM :**

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang didukung dengan alat bukti autentik sebagaimana diuraikan di atas, dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan masih terkait, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat atau siapapun yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera mengosongkan tanah yang menjadi obyek sengketa, yang terletak di Jalan PTB Raya Nomor 8 RT 009/RW 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat :



- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Gozali/Kav. Blok U;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan PTB Raya;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Lie Tjong Su;

dan menyerahkan kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban apapun;

4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Para Penggugat secara tunai dan seketika uang sebesar Rp3.390.000.000,- (tiga milyar tiga ratus sembilan puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :

- Kerugian materiil berupa tidak dapat memanfaatkan tanah hak miliknya untuk membangun tempat tinggal dan harus menyewa di tempat lain untuk tinggal dengan biaya sewa sebesar Rp15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setiap tahun dikalikan 26 tahun = Rp390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah);
- Kerugian immateriil berupa rasa kehilangan tanah hak milik selama kurang lebih 26 tahun yang dapat dinilai dengan uang yang wajar sebesar Rp3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah);

5. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum perlawanan (*verzet*), banding, kasasi dari Tergugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari atas keterlambatannya dalam melaksanakan putusan pengadilan;

7. Membebaskan biaya yang timbul atas perkara ini kepada Tergugat;

Demikian gugatan ini disampaikan, apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain selain yang sudah disampaikan di atas, mohon kiranya perkara ini diputuskan dengan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Pembanding/semula Para Penggugat tersebut, Terbanding/semula Tergugat telah mengemukakan jawaban secara tertulis tertanggal 16 April 2018 pada intinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Para Penggugat Tidak Memiliki Kewenangan Untuk Mengajukan Gugatan Karena Sudah Ada Putusan Yang Sudah Inkracht Yang Mengalahkan Para Tergugat *Quod-Non* Para Penggugat Dalam Perkara Ini;

1. Bahwa sengketa atas kepemilikan tanah ini pernah diajukan oleh pihak Suryani Hartono selaku Penggugat terhadap Para Penggugat dalam perkara a quo beserta ahli waris lainnya di Pengadilan Negeri Jakarta Barat

*Halaman 5 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana putusan Nomor 212/Pdt/G/PN.Jkt.Br. dan kemudian berlanjut hingga ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam amar putusannya Nomor 63/PDT/1996/PT.DKI tertanggal 6 Juni 1996 antara Suryani Hartono selaku Penggugat melawan :
  - a. Hajjah Romiah selaku Tergugat I;
  - b. Achmad Romli selaku Tergugat II (Penggugat dalam perkara a quo);
  - c. Achmad Samsuri selaku Tergugat III (Penggugat dalam perkara a quo);
  - d. Hajjah Mardinah Binti Riman selaku Tergugat IV;
  - e. Yumenah Binti Niban selaku Tergugat V;
  - f. Na'aminah Binti Niban selaku Tergugat VI;
  - g. Na'amah Binti Niban selaku Tergugat VII;
  - h. Jusuf Putradjaja selaku Tergugat VIII;

Dalam amar putusannya Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan sebagai berikut :

#### MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Oktober 1995 Nomor 212/PDT/G/I 995/PN.Jkt.Br.;

#### MENGADILI SENDIRI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;
  - Menyatakan sah dan berharga Akte Pengikatan Untuk Melakukan Jual Beli tanggal 16 September 1991 yang dilegalisasi di hadapan Notaris Richardus Nangkih Sinulingga, S.H. di bawah register Nomor 3535/1991;
  - Menyatakan bahwa Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 277/Rawabuaya, sekarang terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat dan yang diuraikan pada gambar situasi Nomor 3632 tanggal 17 Desember 1974 seluas 3.103 M2;
3. Bahwa terhadap putusan Pengadilan Tinggi DKI tersebut di atas Para Tergugat tidak melakukan upaya hukum sehingga putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  4. Bahwa karena putusan tersebut telah memiliki kekuatan hukum tetap oleh karena itu Para Penggugat tidak memiliki kewenangan *illegal standing* untuk

Halaman 6 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI



mengajukan gugatan a quo, maka gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/N.O*;

Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ariaian saian aiamat (*error in persona*), oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima/N.O;

5. Bahwa dalam poin 5 gugatannya Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagai berikut : "...sejak Tahun 1991 Tergugat menempati tanah dengan tanpa hak/tanpa seizin, baik dari para orang tua Para Penggugat semasa masih hidup maupun izin Para Penggugat";
6. Bahwa selanjutnya daiam poin 6 gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut : "Tergugat disamping menempati tanah milik Para Penggugat, Tergugat juga mendirikan rumah tinggal dan membangun bedeng-bedeng yang disewakan kepada pihak lain";
7. Bahwa gugatan tersebut adalah salah alamat (*error in persona*) karena kedua tanah yang ditempati Tergugat tersebut adalah merupakan milik dari orang tua Tergugat, (i) Nyonya Tamarina Sinaga; (ii) Nyonya Tiur Sinaga dan (iii) Nyonya Jenni Rosmawati Manik berdasarkan Akta Pengikatan Nomor 243 Jual Beli dan Pelunasan yang dibuat di hadapan Notaris R.N. Sinulingga, S.H. dan Surat Pernyataan tertanggal 28 Oktober 1995;
8. Bahwa mengingat gugatan ini ditujukan oleh Para Penggugat kepada Tergugat, oleh karena itu gugatan ini salah alamat dan patut tidak diterima/N.O;

Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak Karena Tidak Memasukan Seluruh Ahli Waris, Maka Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima/N.O:

9. Bahwa Para penggugat mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menempati dua bidang tanah yang *quod-non* menurut gugatan Penggugat adalah milik Para Penggugat selaku ahli waris dari almarhum Niban Bin Hikam dan almarhum Romlah;
10. Bahwa ahli waris dari Niban Bin Hikam bukan hanya Para Penggugat, melainkan sebagai berikut :
  - Achmad Romli, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Raya Nomor 15 RT 04/09, Kelurahan Kapuk, Jakarta Barat;
  - Achmad Samsuri, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Raya Nomor 15 RT 04/09, Kelurahan Kapuk, Jakarta Barat;
  - Hajah Mardinah Binti Riman, bertempat tinggal di Jalan Ukir RT 02/013, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat;

*Halaman 7 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yumenah Binti Riman, bertempat tinggal di RT 02/013, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat;
- Na'aminah Binti Niban, bertempat tinggal di RT 02/013, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat;
- Na'Amah Binti Niban, bertempat tinggal di RT 02/013, Kelurahan Cengkareng, Jakarta Barat;

11. Bahwa mengingat ahli waris dari almarhum Niban Bin Hikam dan almarhumah Romlah adalah sebagaimana tersebut di atas, maka gugatan tersebut seharusnya diajukan oleh Seluruh ahli waris, hal ini sesuai dengan putusan Mahkamah Agung tanggal 22 Maret 1982 Nomor 2438/K/SIP/1980 mempertimbangkan bahwa : "Gugatan harus tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara";

12. Bahwa dengan tidak dimasukkannya ahli waris : (i) Hajjah Mardinah Binti Riman, (ii) Yumenah Binti Riman, (iii) Na'aminah Binti Niban dan (iv) Na'amah Binti Niban, maka gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat tersebut kurang pihak. Konsekuensi dari kurangnya pihak dalam suatu gugatan maka mengakibatkan gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima/N.O, Karena Salah Satu Penggugat Bukanlah Merupakan Ahli Waris (*Error in Persona*)/Eksepsi Diskualifikasi;

13. Bahwa dalam gugatan a quo salah satu pihak pemberi kuasa adalah Nyonya Janda Rumani, kelahiran Jakarta tanggal 12-07-1964, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah Raya Nomor 15 RT 04/009;

14. Bahwa janda Rumani sebagai salah satu pemberi kuasa bukanlah merupakan anak dari hasil perkawinan almarhum Niban Bin Hikam dengan almarhumah Hajjan Romian, karena itu bukanlah merupakan pihak yang dapat dikualifikasikan ahli waris dalam perkara a quo dan tidak ada bukti apapun yang menyatakan beliau adalah ahli waris dari Niban Bin Hikam;

15. Bahwa oleh karena itu janda Rumani bukanlah pihak yang berhak, sehingga dia tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat (*diskualifikasi in person/gemis aanhoedandigheid*);

16. Bahwa mengingat salah satu Penggugat tidak memiliki kewenangan (*diskualifikasi in person*) untuk mengajukan gugatan karena bukanlah merupakan ahli waris dari pada almarhum Niban Bin Hikam dan almarhumah Hajjan Romian kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, maka gugatan Para Penggugat ini tidak dapat diterima/N.O;

*Halaman 8 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



Gugatan Para Penggugat Atas Lahan Yang Digugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel), Oleh Karena Itu Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima/N.O;

17. Bahwa dalam posita gugatannya Para Penggugat menyatakan pada poin 3 halaman 3 sebagai berikut :

"Bahwa bukti autentik atas kepemilikan tanah dari Para Penggugat berikutnya berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 275/Desa Rawa Buaya, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Gambar Situasi Nomor 3630/1974 seiuas 1714 m<sup>2</sup>";

18. Bahwa luas tanah sesungguhnya atas Sertifikat Hak Milik Nomor 275, Gambar Situasi Nomor 3630 Tahun 1974 bukanlah 1714 m<sup>2</sup> (seribu tuiuh ratus empat belas meter persegi) melainkan 3.000 m<sup>2</sup> (tiga ribu meter persegi), sebagaimana Gambar situasi Nomor 3630 yang diterbitkan oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah Bapak Solek Adinirwana;

19. Bahwa perbedaan luas tanah antara yang disampaikan oleh Para Penggugat dengan bukti yang ada pada Tergugat menunjukkan bahwa objek yang digugat oleh Para Penggugat tidak jeias (error in objecio);

20. Bahwa demikian pula luas tanah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 277/ Rawabuaya, Para Penggugat dalam poin 2 halaman 2 gugatannya menyatakan : "berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 227, Surat ukur Nomor 101/2002 tanggal 22-11-2002 seluas 455 m<sup>2</sup>";

21. Bahwa selain dari perbedaan tersebut di atas Para Penggugat juga dalam gugatannya pada poin 5 dan 6 halaman 3 sama sekali tidak menerangkan berapa luas tanah yang ditempati oleh Tergugat saat ini, sehingga menimbulkan ketidak jelasan;

22. Bahwa dalam pertimbangan Hakim pada putusan Nomor 63/PDT/1996/ PT.DKI dalam pertimbangannya Majelis Hakim menyatakan :

"Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding telah mengajukan gugatan dengan dalil bahwa Penggugat/Pembanding adalah pemilik yang sah atas tanah Hak Milik Sertifikat Nomor 277/Rawabuaya, terletak di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, Gambar Situasi Nomor 3632 tanggal 17 Desember 1974 seluas 1303 M<sup>2</sup>...";

23. Bahwa mengingat perbedaan luas baik pada Sertifikat Hak Milik Nomor 275 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 277, begitu pula tanggal penerbitan gambar situasi SHM Nomor 277 yang dalam pertimbangan Hakim diterbitkan pada tanggal 17 Desember 1974 sedangkan pada gugatan Para Penggugat



tanggal 22-11-2002, oleh karena patutlah gugatan Para Penggugat ini tidak dapat diterima/N.O. Hal ini dapat dilihat dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 81 K/Sip/1971 yang menyatakan :

"Di pertimbangan berdasarkan pemeriksaan setempat oleh Pengadilan Negeri atas perintah Mahkamah Agung, tanah yang dikuasai Tergugat ternyata tidak sama batas-batas dan luasnya dengan yang tercantum dalam gugatan, oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima";.

**DALAM POKOK PERKARA :**

Bahwa dalil-dalil Tergugat dalam eksepsi merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil Tergugat dalam pokok perkara dan pada pokoknya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat;

Tentang Duduk Perkara :

24. Bahwa pada awalnya almarhum Niban Bin Hikam telah menjual tanahnya kepada saudara Sunardiman Surya yang beralamat di Jalan Pluit Samudra V Nomor 4, Jakarta Utara, 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik masing-masing Sertifikat Nomor 275, 276 dan 277 dengan luas seluruhnya 9.103 M2 (sembilan ribu seratus tiga meter persegi) dahulu terletak di Desa Rawa Buaya, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Jawa Barat, sekarang di Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
25. Bahwa jual beli tersebut dilakukan di hadapan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah R. Soeratman, Notaris di Jakarta pada tanggal 29 Mei 1976 di bawah Nomor 74A/1976, 75A//1976 dan Nomor 76A//1976, dengan harga seluruhnya sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah);
26. Bahwa pembayaran atas tiga bidang tanah tersebut dilakukan oleh Suhardiman Surya dengan menerbitkan 5 lembar cek yang terdiri dari :
  - Cek PT. Bank Buana Indonesia tanggal 30 Juii 1976 senilai Rp10.000.000,-;
  - Cek PT. Bank Buana Indonesia tanggal 3 Agustus 1976 senilai Rp7.000.000,-;
  - Cek PT. Bank Pembangunan Daerah tanggal 5 Agustus 1976 senilai Rp4.000.000,-;
  - Cek PT. Bank Pembangunan Daerah tanggal 7 Agustus 1976 senilai Rp2.500.000,- dan;
  - Giro Bilyet PAN Indonesia Bank Jakarta tanggal 12 Agustus 1976 senilai Rp2.000.000,-;

*Halaman 10 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



27. Bahwa ternyata cek-cek tersebut di atas kosong dan tidak terdapat dana pada seluruh bank tersebut di atas dan karena segala usaha untuk menagih pelunasan tanah tersebut tidak berhasil, maka almarhum Niban Bin Hikam pada tanggal 10 Agustus 1978 Penggugat telah membuat Akta Pembatalan atas jual beli tersebut melalui Notaris/PPAT Musjafak, Notaris Pengganti Raden Soeraiman, yaitu dengan Akta Nomor 58;
28. Bahwa selain itu mengingat sampai dengan akhir bulan Juli 1982 surat-surat tanah dan surat asli Sertifikat Hak Milik Nomor 275, 276 dan 277 masih ditahan oleh saudara Sunardiman Surya, maka Niban Bin Hikam melayangkan gugatan dan telah diputus dalam putusan perkara Nomor 179/1982/G dengan amar putusan :
- Menyatakan bahwa Tergugat Suhardiman Surya tersebut yang telah dipanggil dengan sepatutnya untuk datang menghadiri persidangan tidak hadir;
  - Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
  - Menyatakan Tergugat telah ingkar janji, tidak membayar harga Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta) atas tanah hak milik Penggugat Sertifikat Nomor 275, 276, dan 277 seluas 9.103 m<sup>2</sup> (sembilan ribu seratus tiga meter persegi);
  - Menyatakan batal akta jual beli antara Penggugat dan Tergugat masing-masing tanggal 29 Mei 1976 Nomor 74A//1976, 75/V//1976 dan 76A//1976 dari Raden Soeratman Notaris/PPAT di Jakarta;
  - Menghukum Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat Sertifikat Hak Milik Nomor 275, 276 dan Nomor 277 milik Penggugat;
29. Bahwa pada tanggal 16 September 1991 Niban Bin Hikam melakukan Pengikatan Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 275 seluas 3.000 M<sup>2</sup> dengan Tuan Hartono beralamat di Pluit Dalam RT 013/RW 07, Kelurahan Penjaringan dengan harga senilai Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), akta mana dibuat oleh Notaris Richardus Nangkir Sinulingga, S.H.;
30. Bahwa sebagian dari tanah tersebut kemudian dijual kembali oleh Tuan Hartono kepada Nyonya Tiur Sinaga dan Nyonya Jenni Rosmawati Manik sebagaimana Surat Pengikatan Jual Beli tanah tertanggal 2 Agustus 1994 diwaamering dengan Nomor 117/14/94 oleh Notaris R.N. Sinulingga, S.H.;
31. Bahwa kemudian dilanjutkan dengan Akta Notaris Nomor 243 tanggal 1 Februari 1996 tentang Pelunasan atas pembayaran sebagian dari tanah tersebut dengan harga senilai Rp30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

*Halaman II Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



32. Bahwa selain itu juga adanya Surat Keterangan tertanggal 2 Februari 1983 yang dibuat dan ditanda tangani oleh Idup, Manaf, Namin, Kudan dan Jemmy yang bersama-sama bertempat tinggal di Pedongkelan, Kapuk, memberikan keterangan bahwa :

Nama : Nonya Tamaria Manik;

Umur : 55 tahun;

Pekerjaan : Ibu rumah tangga;

Alamat : Jalan PTB Nomor 12 RT 03/RW 09, Kelurahan Kapuk, Cengkareng Indah;

Dengan ini menyatakan dengan sebenarnya, bahwa ibu tersebut telah memberikan uang sebesar Rp625.000,- (enam ratus dua puluh lima ribu rupiah) dan termasuk yang tertulis dalam surat tertanggal 27 Juni 1979 yang kami tanda tangani bersama dan langsung diterima pemilikinya, yaitu Bapak Niban Bin Hikam;

33. Bahwa selain dari pada itu Tuan Hartono telah menyerahkan tanah dan bangunan tersebut kepada Nyonya Tiur Anna Sinaga dan Nyonya Jenni Rosmawati Manik tersebut dalam keadaan kosong dan karenanya Nyonya Tiur Anna Sinaga dan Nyonya Jenni Rosmawati Manik telah membayar kepada Hartono uang pelunasan Rp2.000.000,- (dua juta rupiah);

34. Bahwa dengan demikian jelaslah kepemilikan atas tanah yang saat ini dikuasai oleh Tergugat adalah sah dan mengikat, oleh karena itu gugatan Para Penggugat untuk pengosongan tanah dan bangunan milik Tergugat tidak beralasan;

35. Mohon perhatian Majelis bahwa upaya-upaya untuk penguasaan lahan milik Tergugat sudah beberapa kali dilakukan berbagai pihak antara lain seperti :

- Saudara Anda yang menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 275 adalah milik PT. Madona atau Cengkareng Indah dan sertifikat aslinya dipegang oleh saudara Hendra Wijaya;
- Pernyataan saudara Hendra Wijaya yang menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 275 ada di tangan Tan Leng Hong;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi dari Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard/NO*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara daiam perkara ini;  
Atau apabila Majelis Hakim mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*);

Menimbang, bahwa selanjutnya telah berlangsung jawab jinawab (replik dan duplik) dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan dan mengutip uraian-uraian yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp601.000,- (enam ratus satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br tersebut Para Pembanding/semula Para Penggugat telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 13 Juli 2018 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Tergugat tanggal 13 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat telah menyerahkan memori banding tertanggal 23 Agustus 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 23 Agustus 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Terbanding/semula Tergugat pada tanggal 31 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat, Terbanding/semula Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 1 Oktober 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 1 Oktober 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan serta diserahkan kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat tanggal 30 Oktober 2018;

Halaman 13 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan memeriksa berkas (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sebagaimana ternyata dari surat pemberitahuan untuk itu masing-masing kepada Para Pembanding/semula Para Penggugat pada tanggal 14 Agustus 2018 dan Terbanding/semula Tergugat pada tanggal 13 Agustus 2018;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 4 Juli 2018, Para Pembanding/semula Para Penggugat telah menyatakan banding pada tanggal 13 Juli 2018, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Para Pembanding/semula Para Penggugat dalam memori bandingnya tertanggal 23 Agustus 2018, menyatakan keberatan atau dengan kata lain tidak menerima putusan yang telah dijatuhkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dengan mengemukakan alasan-alasan antara lain sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang mengharuskan tuan hartono dan orang tua Terbanding/semula Tergugat ditarik sebagai Tergugat dalam perkara a quo adalah sangat keliru, karena hanya Terbanding/semula Tergugat yang secara *feitelijk* menempati dan menguasai tanah milik Para Pembanding/semula Para Penggugat tanpa hak dan orang tua Terbanding/semula Tergugat telah meninggal dunia;
- Bahwa oleh karena pertimbangan *Judex Facti* telah nyata-nyata keliru, maka putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama harus dibatalkan dan dengan kewenangannya Majelis hakim Tingkat Banding mengadili sendiri dan selanjutnya memutuskan :
  - Menerima banding dari Para Pembanding;
  - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Br;
  - Menyatakan tanah yang terletak di Jalan PTB Raya Nomor 8 RT 009/RW 009, Kelurahan Kapuk, Kecamatan Cengkareng, Jakarta

*Halaman 14 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat, Sertifikat Hak Milik Nomor 277, Surat Ukur Nomor 101/2002 tanggal 22-11-2002 seluas 455 m2 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 275 Desa Rawa Buaya, Kecamatan Batu Ceper, Kabupaten Tangerang, Nomor 3630/1974 tanggal 17 Desember 1974 seluas 1.714 m2 :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Tanah Gozali/Kav. Blok U;
- Sebelah Timur : berbatasan dengan Jalan PTB Raya;
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Haji Muis/Kav. U;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Lie Tjong Su;

adalah milik Para Pembanding/semula Para Penggugat;

- Mengabulkan gugatan dari Para Pembanding/semula Para Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat I tersebut di atas, Terbanding/semula Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal 1 Oktober 2018 yang pada intinya memohon kepada Majelis Hakim Tingkat Banding untuk menolak memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat serta menguatkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding/semula Tergugat tersebut telah dianggap termaktub dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut dihubungkan dengan memori banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat tertanggal 23 Agustus 2018 dan kontra memori banding dari Terbanding/semula Tergugat tertanggal 1 Oktober 2018, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dapat dibenarkan, karena telah didasarkan pada pertimbangan yang cukup dan diambil alih menjadi pertimbangan sendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa terkait dengan memori banding yang diserahkan oleh Para Pembanding/semula Para Penggugat dan kontra memori banding yang diserahkan oleh Terbanding/semula Tergugat, oleh karena tidak ada hal-

*Halaman 15 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hal baru yang diajukan dan hanya merupakan ulangan saja dan hal tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya maka memori banding Para Pembanding/semula Para Penggugat dan kontra memori banding Terbanding/semula Tergugat tersebut masing-masing tidak beralasan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut, harus dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah Para Pembanding/semula Para Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang pada tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI

1. **Menerima** permohonan banding dari Para Pembanding/semula Para Penggugat;
2. **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 4 Juli 2018 Nomor 62/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding/semula Para Penggugat membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding, yang pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin tanggal 28 Januari 2019, oleh kami Dr. Hj. Heru Iriani, S.H.,M.Hum., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, Sri Anggarwati, S.H.,M.Hum. dan Dr. H. Gusrizal, S.H.,M.Hum., para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 728/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 30 November 2018, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang yang terbuka untuk umum **pada hari dan tanggal itu juga**, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono, Panitera

*Halaman 16 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 30 November 2018 Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI. sebagai Panitera Pengganti pada perkara perdata tersebut di atas, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Sri Anggarwati, S.H.,M.Hum.

Dr. Hj. Heru Iriani, S.H.,M.Hum.

Dr. H. Gusrizal, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- |                |                |
|----------------|----------------|
| 1. Materai     | : Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi     | : Rp 5.000,00  |
| 3. Pemberkasan | : Rp139.000,00 |
| Jumlah         | : Rp150.000,00 |
- (seratus lima puluh ribu rupiah)

*Halaman 17 Putusan Nomor 728/PDT/2018/PT.DKI*