



**PUTUSAN**

**Nomor 105/PDT/2021/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**MOE YUNNY RAHARJA**, Tempat/Tanggal Lahir Jakarta, 11 April 1978, Jenis Kelamin Perempuan, Pekerjaan Wiraswasta, Warganegara Indonesia, beralamat Jalan Pangdaran IX Nomor 29 Kelurahan Ancol, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H. dan Einly Manoppo, S.H., M.H.. Para Advokat yang berkantor di Law Firm Harjadi Jahja & Partners, berkedudukan di Apartemen Robinson, Lantai Dasar-Lobby, Jalan Jembatan Dua Raya No. 2, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Juli 2020, selanjutnya disebut sebagai.....

**Pembanding semula Pelawan ;**

**M E L A W A N**

**LENNY GUNARTI HIDAYAT**, selaku ahli waris Suryadi Hidayat / Tjie Tian Hie, beralamat di Jalan Metro IV TC 29 Rt.011/016, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Sebagai ahli waris sah (anak kandung dari alm. Bapak. Suryadi Hidayat) untuk bertindak hukum selaku Kuasa dari dan untuk kepentingan para ahli waris sah (anak-anak kandung alm. Bapak Suryadi Hidayat) berdasarkan Surat Kuasa Akte Notaris Nomor 6, tanggal 14 November 2017, Notaris Aulia Abdi, S.H., yang dapat bertindak hukum bersama-sama atau sendiri-sendiri untuk dan atas nama Pemberi Kuasa. Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yusup Supono, S.H., M.H., Baju Sulistiono, S.H., M.H., dan Janteri, S.H., Advokat-Advokat dan Penasihat Hukum dari Kantor Hukum "YUSUP SUPONO DAN REKAN", yang beralamat di Taman Meruya Ilir, Jalan Mirah I, Nomor 37, Rt. 006 / Rw. 007, Kembangan, Jakarta Barat 11620, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Juli 2019, selanjutnya disebut sebagai.....

**Terbanding semula Terlawan;**

**D A N**

1. **HENDRY LATHIANZA**, beralamat di Jalan Batutulis Nomor 40, Rt.07/03 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik di

Halaman 1 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



dalam maupun diluar Wilayah Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I** ;

2. **MARTIN LUNARDI** beralamat di Jalan Batutulis Nomor 40, Rt.07/03, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya baik di dalam maupun diluar Wilayah Indonesia, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II** ;

3. **MENTERI NEGARA AGARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL PUSAT qq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN WILAYAH PROVINSI DKI JAKARTA qq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, beralamat di Jalan Selaparang Blok B-15, Kav.8, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran Rw.10, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Untuk selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 105/PDT/2021/PT DKI tanggal 23 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 105/PDT/2021/PT. DKI tanggal 23 Maret 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
3. Berkas perkara yang bersangkutan;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan dengan surat perlawanannya tanggal 17 Juli 2019 dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 17 Juli 2019 dibawah Nomor 406/Pdt.G-Bth/2019/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut :

Bahwa Pelawan selaku pihak ketiga yang dirugikan, memiliki *Legal Standing* untuk membuat perlawanan dengan alasan-alasan hukum terhadap Penetapan DAFT.No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., ketentuan mana diatur pada Pasal 378 Rv sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan adalah pemilik satu-satunya atas sebidang tanah yang

Halaman 2 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jalan Batu Tulis Raya Nomor 40 dan 40 a incasu pemegang hak atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup> atas nama Moe Yunny Raharja;

2. Bahwa Terlawan adalah Pemohon Eksekusi dalam penetapan Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., dan selaku ahli waris Suryadi Hidayat / Tjie Tian Hie;
3. Bahwa Turut Terlawan I adalah semula sebagai Termohon Eksekusi I dalam Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst.;
4. Bahwa Turut Terlawan II adalah semula sebagai Termohon Eksekusi II dalam Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst.;
5. Bahwa Turut Terlawan III adalah semula sebagai Termohon Eksekusi III dalam Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor: 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst.;
6. Bahwa pada tanggal 12 Juli 2019 Pelawan mendengar adanya rapat koordinasi tentang eksekusi pengosongan yang dihadiri oleh diantaranya Satpol PP, Walikota Jakarta Pusat, Kodim Gambir serta aparat lainnya yang selesai rapat di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Gedung Lt. VII. Namun Pelawan menanyakan pada satpam Pengadilan, kemudian dibenarkan adanya rapat tersebut dan diantarkan diruangan jurusita dan bertemu dengan yang bernama Dimas, dimana yang menangani eksekusi pengosongan di Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A. Lalu Pelawan diberikan surat Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Pst.;
7. Bahwa Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 diterbitkan berdasarkan bunyi putusan Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. namun untuk eksekusi pengosongan khususnya terhadap amar putusan No.588 PK/PDT/2014 yang berbunyi :

### MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon peninjauan kembali, Suryadi Hidayat / Tjie Tian Hie tersebut ;

Halaman 3 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membatalkan putusan pengadilan tinggi DKI Jakarta, Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. tertanggal 08 Desember 2010 ;

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Konpensasi :

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan II untuk seluruhnya ;

Dalam Provisi :

- *Menolak tuntutan provisi Penggugat untuk seluruhnya ;*

Dalam pokok perkara :

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah mengajukan permohonan hak atas tanah yang bukan miliknya dan menggunakan sertifikat hak milik Nomor 663/kebon kelapa tanggal 18 febuari 1987 atas nama Thian Tjhoeng Shoeng ;
3. Menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum karena memberikan kepada yang bukan berhak untuk diberikan surat tanda bukti hak atas tanah yang terletak di wilayah Jalan Batu tulis Nomor 40 dan 40a(pav), Kelurahan kebon kelapa, Kecamatan Sawah besar (sekarang gambir), wilayah Jakarta Pusat, DKI Jakarta;
4. Menyatakan penggugat telah mendapatkan hak atas tanah dan rumah yang terletak di wilayah Jalan Batu tulis Nomor 40 dan 40a(pav), Kelurahan kebon kelapa, Kecamatan sawah besar (sekarang gambir), wilayah Jakarta Pusat, DKI Jakarta. Menurut itikad baik;
5. Menyatakan penggugat adalah yang paling berhak atas sebidang tanah seluas 833m<sup>2</sup> berikut bangunan-bangunan yang ada diatasnya yang berupa bangunan rumah induk seluas  $\pm$  150m<sup>2</sup> dan bangunan paviliun seluas  $\pm$  132m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Batu tulis Nomor 40 dan 40a(pav), Kelurahan kebon kelapa, Kecamatan sawah besar (sekarang gambir), wilayah Jakarta Pusat, DKI Jakarta;
6. Menyatakan tanah bekas hak guna bangunan yang berasal dari konversi hak opstal verp No.657 seluas 833m<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan Batu tulis Nomor 40, Kelurahan kebon kelapa, Kecamatan sawah besar, DKI Jakarta, sekarang di kenal Jalan Batu tulis Nomor 40 dan 40a (pav), Kelurahan kebon kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta

Halaman 4 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



Pusat, DKI Jakarta seluas 833m<sup>2</sup>, lebih lanjut diuraikan dalam surat ukur tanggal 6 juli 1908 Nomor 152, adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara sejak 24 September 1961, oleh negara di jual kepada Abdul somad, dan selanjutnya dijual kepada Penggugat;

7. Menyatakan permohonan hak atas tanah (hak guna bangunan Nomor 2462/ kebon kelapa tanggal 18 desember 2007) dari Tergugat I dan Tergugat II kepada Tergugat III adalah cacat hukum.
8. Menyatakan sertifikat HGB Nomor 2462/kebon kelapa tanggal 18 Desember 2007, luas 228 M<sup>2</sup> gambar situasi Nomor 00019/2007, No.peta 48.2-34090-089 terletak di Jalan batu tulis Nomor 40a (pav) Kelurahan kebon kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dan sertifikat hak milik no.663/kebon kelapa tanggal 18 febuari 1987 luas 467 M<sup>2</sup> atas nama thian tjhoeng shoeng tidak mempunyai kekuatan hukum;
9. Memerintahkan tergugat III untuk memberikan tanda bukti hak milik atas tanah yang baru kepada penggugat dengan petunjuk perbaikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 128/kebon kelapa, buku tanah tanggal 3 september 1968, diuraikan dalam surat ukur tanggal 6 juli 1908 Nomor 52, luas 833m<sup>2</sup>, terletak di Jalan batu tulis Nomor 40, atas nama Tjee Tian Hee berdasarkan isi pertimbangan hukum dalam putusan pengadilan negeri jakarta pusat No.141/1977.G dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat-Selatan No.309/1975.G, yang telah berkekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan tergugat I dan tergugat II untuk membongkar hingga rata dengan bumi, bangunan Jalan batu tulis Nomor 40, sepanjang diatas luas tanah yang terurai dalam sertipikat hak milik Nomor 663/kebon kelapa tanggal 18 febuari 1987, luas 467M<sup>2</sup> atas nama Thian Tjhoeng Shoeng;
11. Menghukum tergugat I dan tergugat II dan atas siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa ini kepada penggugat dalam keadaan baik dan kosong atau apabila perlu dengan bantuan yang berwajib;
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III, secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang hingga kini di perhitungkan sebesar Rp.401.000,-;
13. Menolak gugatan penggugat selain dan selebihnya;

Dalam rekopensi :

Halaman 5 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan penggugat rekonvensi (Tergugat I, dan Tergugat II dalam konvensi) untuk seluruhnya;

Dalam konvensi dan rekonvensi :

- Menghukum para Termohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sejumlah Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah).

Setelah Pelawan memeriksa dan mempelajari secara seksama bahwasannya Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo Putusan PK tidak dapat dijalan menurut hukum incasu penetapan/Putusan PK aquo tidak dapat dieksekusi (non eksekutabel) dengan alasan-alasan sebagai berikut :

1. Bahwa barang yang akan dieksekusi sudah tidak berada ditangan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II karena barang tersebut *incasu* sebidang Tanah yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40 Jakarta Pusat, telah beralih Haknya kepada Pelawan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa tanggal 16 Mei 2015, yang Nota Bene belum pernah dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan Hukum oleh Pengadilan yang berwenang dan Turut Terlawan II (*Terlampir*) ;
2. Bahwa barang yang akan dieksekusi *incasu* sebidang tanah yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40 Jakarta Pusat, berdasarkan Sertipikat 888/Kebon Kelapa dengan luas 695 M<sup>2</sup> tidak sesuai dengan Amar Putusan *incasu* Tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 663/Kebon Kelapa dengan luas 833 M<sup>2</sup> (*Terlampir*) ;
3. Bahwa, ketentuan sebagaimana dimaksud butir "1" dan "2" diatas sudah menjadi Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung R.I. 2009 tentang Putusan tidak bisa dieksekusi (Non Executable) yang wajib ditaati oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk tidak mengeksekusi barang milik Pelawan (*Terlampir*);
4. Bahwa pedoman aquo sebagaimana dimaksud butir 1 sampai dengan 3 diatas isinya sebagai berikut :  
Putusan yang tidak dapat di eksekusi (*Non Eksekutable*) adalah sebagai berikut :
  - a. Putusan yang bersifat deklaratoir dan konstitutif ;
  - b. Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat / Termohon eksekusi ;

Halaman 6 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan ;
- d. Amar putusan tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan.
- e. Ketua Pengadilan Negeri tidak dapat menyatakan suatu putusan non-executable, sebelum seluruh proses / acara eksekusi dilaksanakan, kecuali yang tersebut pada butir a.

Penetapan non eksekutable harus didasarkan berita Acara yang dibuat oleh jurusita, yang diperintahkan untuk melaksanakan (eksekusi) putusan tersebut.

Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I. wajib ditaati oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat karena telah disumpah jabatan berdasarkan keyakinannya dalam rangka menjalankan tugasnya;

5. Bahwa Ketua Pengadilan Negeri diberi wewenang oleh Undang-undang khususnya untuk memimpin menjalankan fungsi eksekusi pengosongan dan dapat membuat penetapan serta dapat memerintah Panitera menunjuk jurusita yang sebagai eksekusi di lapangan. Namun dibuatnya surat penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 yang bertentangan dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I. tahun 2009 pada halaman 104 sehingga menimbulkan kerugian kepada Pelawan selaku Pihak Ketiga yang tidak sebagai pihak dalam perkara Nomor 588 PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., bertentangan dengan Doktrin M. Yahya Harahap S.H. dalam bukunya berjudul Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata tentang Amar Putusan Kurang Jelas dan Menyatakan Putusan Tidak dapat dieksekusi (*Non Eksekutable*) atas alasan amar putusan tidak jelas;

Diantaranya :

*"Seperti yang sudah dikatakan..... Namun terkadang Amar Putusan Pengadilan yang hendak di eksekusi kurang jelas misalnya ambil contoh sederhana, Amar Putusan menghukum tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan sebidang tanah terperkara. Amarnya hanya begitu saja. Amar tersebut tidak menegaskan tanah yang mana baik mengenai ukuran, batas-batas maupun nomor sertifikat".*

Kurang jelas sebagaimana dimaksud kutipan diatas adalah sebagai berikut:

- a) Pada amar putusan tersebut tidak tercantum sertipikat hak milik

Halaman 7 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup> di Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A atas nama Moe Yunny Raharja;

- b) Pada amar putusan tidak tercantum batas-batas;
- c) Pada amar putusan yang tercantum luas tanah 833 M<sup>2</sup> berbeda dengan sertifikat hak milik Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup>;
- d) Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat / termohon eksekusi;
- e) Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan;
- f) Amar putusan tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan;
- g) Pada amar putusan poin 11, tidak jelas, mendapatkan hak (yang dimaksudkan hak, tidak jelas. Jika berpedoman pada peralihan hak yaitu jual beli / tukar menukar / hibah dan fakta hukum membuktikan Moe Yunny Raharja (Pelawan) adalah pemilik dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup> di Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A dan tidak mencantumkan, mengosongkan dengan sukarela, atau dengan ganti rugi sehingga terbukti Amar Putusan Kurang Jelas;

Berdasarkan dalil-dalil Pelawan yang diuraikan diatas maka jelas-jelas terungkap fakta hukum yang membuktikan bahwa Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. adalah bertentangan dengan ketentuan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I. tahun 2009 pada halaman 104 tentang suatu putusan tidak dapat di eksekusi (*non-executable*) oleh Ketua Pengadilan Negeri. Namun Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak mengindahkan Pedoman p dan tetap menerbitkan surat Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019. Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst., sehingga terbukti secara fakta hukum telah terjadi kekhilafan atas penetapan tersebut.

## PETITUM

Maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapat memutuskan putusan sebagai berikut :

Halaman 8 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar, jujur dan beritikad baik;
2. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Pelawan) terhadap Penetapan DAFT. No.52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst.. untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penetapan DAFT. No.52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor: 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tidak sah dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Juru Sita tidak dapat mengeksekusi (*Non-Executable*) terhadap Penetapan DAFT. No.52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019. Jo. Putusan Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Putusan Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Putusan Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. mentaati ketentuan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I. tahun 2009 pada halaman 104 tentang Suatu Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap dapat dinyatakan *Non- Executable* oleh Ketua Pengadilan Negeri;
5. Menghukum Terlawan dan atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah dihadapan PPAT atau dibawah tangan, mengosongkan sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat. Batas-batas yang tercantum dalam sertifikat hak milik Nomor 888/Kebon Kelapa atas nama Moe Yunny Raharja. Jika perlu mohon bantuan yang berwajib untuk dapat melaksanakan pengosongan atas tanah tersebut;
6. Menghukum bagi yang mendapatkan Hak berupa sewa menyewa, pinjam pakai, menjaga tanah dan seterusnya yang merugikan pihak Pelawan atas kepemilikan sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat. Batas-batas yang tercantum dalam sertipikat hak milik Nomor 888/Kebon Kelapa atas nama Moe Yunny Raharja. Untuk mengosongkan dan membongkar rata bangunan yang berada di tanah tersebut. Mengembalikan kepada Pelawan dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun dengan sukarela tanpa ada ganti rugi bentuk apapun. Jika perlu mohon bantuan yang berwajib untuk dapat melaksanakan pengosongan

Halaman 9 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



atas tanah tersebut;

7. Memerintahkan juru sita membuat berita acara terhadap sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat berdasarkan Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019. Jo. Putusan Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tidak dapat dieksekusi (*non eksekutable*) dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
8. Menghukum Turut Terlawan I, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III untuk mematuhi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, putusan serta merta/ dan mengikuti peraturan atau Undang-undang yang ditentukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
10. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau Apabila Majelis Hakim yang memutus perkara ini berpendapat lain, mohon untuk diputuskan berdasarkan rasa keadilan (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian Pelawan mengajukan perbaikan perlawanannya tertanggal 18 September 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. **DALAM SUBYEK PERKARA :**

Semula pada halaman 2 dalam butir 1, dan 2 ;

1. Hendry Lathianza, beralamat Jalan Batu Tulis Nomor 40, Rt.07/03 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, -----sebagai Turut Terlawan I ;
2. Martin Lunardi, beralamat Jalan Batu Tulis Nomor 40, Rt.07/03, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, -----sebagai Turut Terlawan II”;

Menjadi ;

1. Hendry Lathianza, dahulu beralamat Jalan Batutulis Nomor 40, Rt.07/03 Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Indonesia maupun di luar wilayah Indonesia ----- sebagai Turut Terlawan I ;

Halaman 10 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Martin Lunardi, dahulu beralamat Jl Batutulis Nomor 40, Rt. 07/03, Kel. Kebon Kelapa, Kec. Gambir, Jakarta Pusat, namun sekarang sudah tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Indonesia maupun di luar wilayah Indonesia----- sebagai Turut Terlawan II;

B. DALAM POSITA :

Semula pada halaman 7 dan 8 dalam butir "Kurang Jelas" ;

"Kurang jelas sebagaimana dimaksud kutipan diatas adalah sebagai berikut :

- a) Pada amar putusan tersebut tidak tercantum sertipikat hak milik No.888/Kebon Kelapa seluas 695 m<sup>2</sup> di Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A atas nama Moe Yunny Raharja.
- b) Pada amar putusan tidak tercantum batas-batas
- c) Pada amar putusan yang tercantum luas tanah 833 M<sup>2</sup> berbeda dengan sertipikat hak milik Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup>
- d) Barang yang akan dieksekusi tidak berada di tangan Tergugat / Termohon eksekusi;
- e) Barang yang akan dieksekusi tidak sesuai dengan barang yang disebutkan di dalam amar putusan ;
- f) Amar putusan tersebut tidak mungkin untuk dilaksanakan;
- g) Pada amar putusan poin 11, tidak jelas, mendapatkan hak (yang dimaksudkan hak, tidak jelas. Jika berpedoman pada peralihan hak yaitu jual beli / tukar menukar / hibah dan fakta hukum membuktikan Moe Yunny Raharja (Pelawan) adalah pemilik dari tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup> di Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A dan tidak mencantumkan, mengosongkan dengan sukarela, atau dengan ganti rugi sehingga terbukti Amar Putusan Kurang Jelas";

Menjadi ;

"Kurang jelas dan mengabulkan Sertipikat yang sudah dibatalkan oleh Pejabat yang berwenang sebagaimana dimaksud kutipan diatas adalah sebagai berikut :

- a) Idem
- b) Idem
- c) Idem
- d) Idem

Halaman 11 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) Idem
- f) Idem
- g) Idem
- h) Berdasarkan Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK. 1618/HM/66/A/75 tertanggal 26 Juni 1976 telah memutuskan dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa, Buku Tanah tanggal 3 September 1968 diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 Juli 1908 Nomor 152 dengan luas 833 M2, terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40 Jakarta, tercatat atas nama Tjee Tian Hee.

## C. DALAM PETITUM

Semula ada 10 point berubah menjadi 12 point ;

“Maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapat memutuskan putusan sebagai berikut :

## MENGADILI

1. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar, jujur dan beritikad baik;
2. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Pelawan) terhadap Penetapan DAFT. No. 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/ PT. DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. untuk seluruhnya;
3. Menyatakan Penetapan DAFT. No.52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019 Jo. Perkara Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tidak sah dan batal demi hukum;
4. Memerintahkan Juru Sita tidak dapat mengeksekusi (*Non-Executable*) terhadap Penetapan DAFT. No. 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019. Jo. Putusan Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Putusan Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Putusan Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. mentaati ketentuan ketentuan sebagaimana tertuang dalam Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung R.I. tahun 2009 pada halaman 104 tentang Suatu Putusan yang telah berkekuatan Hukum Tetap dapat dinyatakan *Non- Executable* oleh Ketua Pengadilan Negeri;

Halaman 12 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



5. Menghukum Terlawan dan atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah dihadapan PPAT atau dibawah tangan, mengosongkan sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat. Batas-batas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa atas nama Moe Yunny Raharja. Jika perlu mohon bantuan yang berwajib untuk dapat melaksanakan pengosongan atas tanah tersebut ;
6. Menghukum bagi yang mendapatkan Hak berupa sewa menyewa, pinjam pakai, menjaga tanah dan seterusnya yang merugikan pihak Pelawan atas kepemilikan sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat. Batas-batas yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa atas nama Moe Yunny Raharja. Untuk mengosongkan dan membongkar rata bangunan yang berada di tanah tersebut. Mengembalikan kepada Pelawan dalam keadaan kosong tanpa dihuni satu orangpun dengan sukarela tanpa ada ganti rugi bentuk apapun. Jika perlu mohon bantuan yang berwajib untuk dapat melaksanakan pengosongan atas tanah tersebut;
7. Memerintahkan jurusita membuat berita acara terhadap sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat berdasarkan Penetapan DAFT. No: 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019. Jo. Putusan Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. tidak dapat dieksekusi (*non eksekutable*) dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
8. Menghukum Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, dan Turut Terlawan III untuk mematuhi putusan ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, putusan serta merta/ dan mengikuti peraturan atau Undang-undang yang ditentukan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
10. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menjadi ;

“Maka sudi kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar dapat memutuskan putusan sebagai berikut :

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

1. Idem ;
2. Idem ;

*Halaman 13 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Idem ;
4. Idem ;
5. Menghukum Terlawan dan atau siapapun yang mendapatkan peralihan hak melalui jual beli, tukar menukar, hibah dihadapan PPAT atau dibawah tangan, untuk mengosongkan sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat. Batas-batas yang tercantum dalam sertifikat hak milik Nomor 888/Kebon Kelapa atas nama Moe Yunny Raharja dan menyerahkan kepada Moe Yunny Raharja atau kuasanya dalam keadaan kosong dengan sukarela tidak ada imbalan atau ganti rugi berupa apapun. Jika perlu mohon bantuan yang berwajib untuk dapat melaksanakan pengosongan atas tanah tersebut ;
6. Idem ;
7. Memerintahkan juru sita untuk tidak melaksanakan Eksekusi pengosongan berdasarkan penundaan Eksekusi pengosongan yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap Penetapan DAFT. No. 52/2018.EKS. tertanggal 15 Januari 2019. Jo. Putusan Nomor 588 PK/PDT/2014. Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. serta membuat berita acara putusan non executable menurut pedoman teknis administrasi dan teknis peradilan tahun 2009 yang diterbitkan Mahkamah Agung R.I. halaman 104 paragraf pertama tentang AN. Putusan non executable ayat 1 huruf b,c,d,e terhadap sebidang tanah Jalan Batu Tulis Nomor 40 dan 40A Jakarta Pusat dan melaporkan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai laporan;
8. Idem ;
9. Idem ;
10. Menghukum Terlawan Lenny Gunarti Hidayat selaku Ahli Waris Suryadi Hidayat / Tjie Tian Hie, Dkk atau siapapun yang menyimpan asli Sertipikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa, Buku Tanah tanggal 3 September 1968 diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 6 Juli 1908 Nomor 152 dengan luas 833 M2 (delapan ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40 atas nama Tjee Tian Hee segera mengembalikan kepada yang berhak yaitu Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sekarang Turut Tergugat III sesuai Salinan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK.1618/HM/66/A/75 tertanggal 26 Juni 1976, memutuskan :  
Membatalkan Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa, Buku Tanah

Halaman 14 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



tanggal 3-9-1968 diuraikan dalam surat Ukur tanggal 6-7-1908 No. 152 dengan luas 833 M<sup>2</sup>, terletak di Jalan Batu tulis Nomor 40 Jakarta, tercatat atas nama Tjee Tian Hee agar tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang tidak berkepentingan;

11. Menyatakan Pelawan adalah Pemilik satu-satunya atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40, 40A Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, Kepemilikan berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa seluas 695 M<sup>2</sup> atas nama Moe Yunny Raharja”;
12. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pembanding semula Pelawan, Terbanding semula Terlawan memberikan Jawaban tanggal 20 Januari 2020 sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi :

1. Gugatan Pelawan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

Bahwa gugatan Perlawanan Pelawan *a quo* haruslah ditolak atau setidaknya- tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Met Onvankelijik Veerklaard*), karena Kurang Pihak.

M. Yahya Harahap, S.H., dalam Buku Hukum Acara Perdata, halaman 116, pada huruf c dinyatakan:

Pihak Ketiga dari siapa tanah diperoleh pembeli harus ikut ditarik sebagai Tergugat.

Bahwa Pihak Ketiga yang mana Pelawan memperoleh/membeli tanah tersebut yang adalah pihak dalam peristiwa Jual-Beli sebagai Penjual, harus ditarik sebagai Tergugat I + II dan tidak boleh hanya diposisikan sebagai "Turut Tergugat I+II", karena sebagai Tergugat, pihak-pihak tersebut "bertanggung jawab dalam peristiwa hukum keperdataan hingga putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap, tetapi kalau hanya di posisikan sebagai "Turut Tergugat" tanggung jawabnya hanya sebatas pada "untuk mematuhi putusan Pengadilan;

Demikian juga, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat harus ditarik dalam Perkara *aquo* sebagai Tergugat III, telah memberikan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa, tanggal 16 Mei 2015 yang aspal (Asli Tapi Palsu) atas nama Moe Yunni Raharja kepada Pelawan. Karena Warkah yang digunakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat telah diuji dan tidak mempunyai kekuatan hukum dari

Halaman 15 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



mulai Peradilan sengketa Perdata dan Peratun hingga dalam Peninjauan Kembali (Vide Putusan Nomor 174/1980 Perdata PT. DKI Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Jkt.Brt.Sel (*Inkarcht van gewijsde*) dan Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014 dan melalui Putusan Nomor 19 PK/TUN/2012 Warkah yang dijadikan dasar Sertifikat tidak mempunyai kekuatan hukum Vide Pasal 115 dan 116 Undang-undang Peratun). Dalam Prinsip Umum, atau ketentuan yang diterapkan dalam kasus sengketa tanah, mengharuskan menarik Pihak Ketiga sebagai Tergugat, apabila tanah-tanah yang disengketakan diperoleh dari Pihak Ketiga;

- Ketentuan ini pada dasarnya bersifat Imperatif atau memaksa;
- Pelanggaran atasnya mengakibatkan gugatan cacat formil dalam bentuk *plurium litis consortium*, yaitu, yang ditarik sebagai pihak Tergugat tidak lengkap dan masih kurang;

Bahwa oleh karena ternyata gugatan Perlawanan *a quo* kurang Pihak, maka sesuai Acara gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima. *Ius Curia novit*, Majelis Hakim telah tahu hukumnya;

## 2. Gugatan Pelawan Error in Persona

Pelawan dalam posita 1 mengakui mendapatkan/membeli tanah dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II. bahwa berdasarkan Putusan Nomor 174/1980 Perdata PT.DKI Jo Nomor 309/1975.G/PN.Jkt.Brt.Sel (*Inkarcht van gewijsde*)o. Putusan Nomor .558 PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. (*Inkarcht* dan telah bersifat *Zif/s Finiri Opperted* dan Putusan Nomor 19 PK/TUN/2012JO. Nomor 214 K/TUN/2010 Jo. Nomor 212/B/201 OPT .TUN Jo. Nomor 33/G.TUN/2009/PTUN.JKT. (*Inkarchtdan Erga Omnes*, mengikat Publik), dalam dinyatakan dalam Putusan Perdata, Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa atas nama Thian Tjhoeng Shoeng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa atas nama Hendry Lathianza / Turut Terlawan I dan Martin Lunardi/Turut Terlawan II "Tidak mempunyai Kekuatan Hukum Tetap" dan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa, Tanggal 18 Desember 2007 atas nama Hendry Lathianza Turut Terlawan I dan Martin Lunardi / Turut Terlawan II "Batal dan tidak sah". Bahwa dengan demikian

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



Pelawan membeli tanah dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II "Yang bukan pemilik tanah dan tidak berhak untuk sebagai Penjual" Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat hanya berlaku dan mengikat antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II saja dan tidak berakibat hukum atas obyek AJB (Tanah) Jika Pelawan merasa dirugikan maka yang digugat atas ganti rugi adalah Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dan bukan mengajukan gugatan perlawanan kepada Pelawan, jadi Gugatan *a quo* adalah "gugatan coba-coba, untung-untungan, tidak berdasar hukum dan Error In Persona, yang harus dinyatakan Tidak dapat diterima" (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

**3. Pelawan Tidak Mempunyai Kualitas Sebagai Subyek Hukum Dalam Perkara Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst.**

Terkait dengan Eksepsi angka 1 diatas, oleh karena Pelawan mendapat / membeli tanah dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang Bukan pemilik tanah maka Pelawan tidak berkualias sebagai subjek hukum dalam perkara Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst., dan tidak ada kepentingan hukum atas tanah milik alm. Suryadi Hidayat seluas 833 M2. di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

Bahwa Gugatan Pelawan harus dinyatakan ditolak, karena Pelawan tidak mempunyai kualitas sebagai subyek hukum/Legal Standing dalam Perkara *a quo*;

**4. Gugatan Pelawan Tidak Jelas / Kabur (*Obscuur Libel*);**

Bukti bahwa Gugatan *a quo* tidak serius,tidak cermat,karena dalam Register Perkara tertulis Perkara No.406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst. tetapi dalam Risalah Gugatan disebut "Pelawan", yang seharusnya "Pemabntah". Pelawan juga menulis Perkara "Nomor 588 PK" hingga akhir risalah, padahal Pelawan hanya mempunyai Putusan PK Nomor 558 PK:

**II. Dalam Pokok Perkara :**

Bahwa Terlawan menolak Gugatan Pelawan seluruhnya dan membuktikan bahwa alm. Suryadi Hidayat (ayah kandung Terlawan) adalah pemilik sah atas tanah seluas 833 M<sup>2</sup>, di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40 A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat;

**1. Tanggapan atas posita angka 1, 2 dan 3. Bahwa didepan sidang yang mulia ini *in casu* dalam gugatan *a quo*, secara tegas dan jelas**

*Halaman 17 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan mengakui :

- Telah membeli tanah dari Hendry Lathianza / Turut Terlawan I dan Martin Lunardi / Turut Terlawan II seluas 695 M2, yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dengan dokumen Sertifikat Hak Milik Nomor 633/Kebon Kelapa, Tanggal 18 Februari 1987, luas 467 M2 atas nama Thian Tjhoeng Shoeng (Ayah Kandung Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II), dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa, tanggal 18 Desember 2007 atas nama Hendry Lathianza dan Martin Lunardi (Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II);
- Bahwa selanjutnya Pelawan (Moe Yunny Raharja) membalik namakan Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa, luas 467 M2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa tanggal 16 Mei 2015. dengan luas 695 M2 atas nama Moe Yunny Raharja ;  
Bahwa Jual beli tanah tersebut antara Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dengan Pelawan adalah Perbuatan Melawan Hukum sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa tanggal 16 Mei 2015 atas nama Moe Yunny Raharja adalah Sertifikat yang ilegal- asli tapi palsu (Aspal) dan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena :

1.1. Thian Tjhoeng Shoeng (Ayah Kandung Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II) dalam tahun 1975 memilih cara pintas dengan mengirim Surat Kepada Menteri Dalam Negeri (d/h Agraria) untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 128/ Kebon Kelapa tanggal 3 September 1968. aneh dan ironis dengan serta merta Sertifikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa tersebut dibatalkan atas permohonan Alm. Thian Tjhoeng Shoeng (Ayah Kandung Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II). Melalui SK Dirjen Agraria dan Transmigrasi SK Nomor 1618/HM/66/A/75, tertanggal 26 Juni 1976;

Kemudian mengajukan Permohonan Hak atas tanah Kepada Kepala Direktorat Agraria Daerah Khusus Ibukota Jakarta (d/h. Agraria) dan ditolak permohonannya;

Halaman 18 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI





Selanjutnya masih tidak puas kemudian Thian Tjhoeng Shoeng (Ayah Kandung Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II) Pada tanggal 22 Desember 1975 mengajukan gugatan Perdata untuk meneguhkan kepemilikannya melawan d/h. Agraria sekarang dalam perkara *a quo* Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*, yang menjadi Objek Sengketa adalah Tanah Milik alm. Suryadi Hidayat juga digugat sebagai Tergugat II (Ayah Kandung Terlawan), bahwa Thian Tjhoeng Shoeng (Ayah Kandung Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II) menggugat alm. Suryadi Hidayat (ayah kandung Terlawan) yang telah memiliki tanah seluas 833 M2 berikut bangunan-bangunan diatasnya, yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa tanggal 3 September 1968, Surat Ukur Nomor 152 atas nama Tjee Tian Hie (Suryadi Hidayat) dalam Perkara Nomor 309/1975.G/PN JKT.Brt.Sel;

Bahwa dengan Putusan Nomor 174/1980. Perdata. PT. DKI Tanggal 18 Oktober 1983 Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Jkt.Brt.Sel. tanggal 5 November 1977 yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkarcht van gewijsde*) Gugatan Thian Tjhoeng Shoeng “diTolak seluruhnya” dan mengingatkan kepemilikan Alm. Suryadi Hidayat (ayah Kandung Terlawan) atas tanah sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa tanggal 3 September 1968 atas nama Tjee Hie Suryadi Hidayat);

- 1.2 Bahwa, perlu ditegaskan berdasarkan bukti yuridis masih dalam proses perkara di pengadilan tingkat pertama Nomor 309/1975.G/PN.Jkt.Brt.Sel. terhadap SK Dirjen Agrarian dan Transmigrasi SK Nomor I618/HM/66/A/75 tertanggal 26 Juni 1976 Pokok isinya atas pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa, maka untuk mempertahankan Hak Milik yang diperoleh dengan prosedur hukum dan itikad baik pada tahun 1976, alm. Suryadi Hidayat menggugat Menteri Dalam Negeri qq. Kepala Direktorat Agraria DKI dan Thian Tjhoeng dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Perkara Nomor 141/1976.G/PN.Brt.Sel. dan berdasarkan

Halaman 19 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



Putusan Nomor 141/1977.G/PN.Brt.Sel. hingga Putusan Kasasi Nomor 2033/Sip/1980 tanggal 19 November 1983 Jo. Putusan Nomor 49PK/Pdt/1992, gugatan alm. Suryadi Hidayat ditolak. dengan pertimbangan, bahwa masalah pembatalan Sertifikat Tanah menjadi wewenang Mendagri qq. Kepala Direktorat Agraria DKI, tetapi dengan pertimbangan lain menyatakan “bahwa masalah kepemilikan tanah di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat ada dalam Putusan Nomor 309/1975.G/PN.Jkt.Brt.Sel”;

1.3 Berkaitan dengan dalil angka 1.2 diatas. alih-alih Turut Terlawan III (d/h.Agraria)seharusnya membetulkan Sertifikat Hak Milik Nomor 128/ Kebon Kelapa, justru dengan serta-merta dan melawan hukum (*Onrechmatige Overheidsdaad*). dengan melecehkan dan mengabaikan Putusan;

1.4 Pengadilan yang *Inkracht*, Turut Terlawan III (d/h.Agraria) dengan bermufakat / Kolusi dengan Thian Tjhoeng Shoeng. menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa tanggal 18 Februari 1987. luas 467 M2 atas nama Thian Thoeng Shoeng didalam tanah milik alm. Avah Kandung Terlawan;

Pertanyaan Terlawan Privilage apa yang dimiliki Thian Tjhoeng Shoeng, sehingga kemauannva di istimewa oleh Turut Terlawan III ? pada saat itu.

Bahwa kenekatan-ketidakta'atan kepada hukum - pelecehan terhadap Putusan Pengadilan di ulangi lagi didalam tanah milik ayah kandung Terlawan, oleh Turut Terlawan III (d/h.Agraria) dengan memberikan Tanda Bukti Hak Atas Tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007, luas 228 M2 atas nama Hendry Lathianza / Turut Terlawan I dan Martin Lunardi /Turut Terlawan II (Anak Kandung dari Ahli Waris Thian Thoeng Shoeng). Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa, jelas bertentangan dengan Putusan Nomor 174/1980. Perdata.PT.DKI Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Jkt.Brt.Sel, yang berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*). Bahwa oleh karena Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 20 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2462/Kebon Kelapa atas nama Hendry Lathianza / Turut Terlawan I dan Martin Lunardi / Turut Terlawan II terbit karena bertentangan hukum / melawan hukum, maka alm. Suryadi Hidayat mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara di Pengadilan TUN-PTUN Jakarta. melalui Putusan Nomor 19 PK/TUN/2012 Tanggal 12 Februari 2013 Jo. Nomor 214 K/TUN/2010 Tanggal 28 September 2010 Jo. Nomor 212/B/2010/PT.TUN tanggal 25 Januari 2010 Jo. Nomor 33/G.TUN/PTUN.JKT. tanggal 25 Juni 2009. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007 atas nama Hendry Lathianza dan Martin Lunardi dinyatakan Batal dan Tidak sah, memerintahkan Turut Terlawan III untuk mencabut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007 dan mencoret dari daftar buku tanah (Vide Putusan Nomor 19 PK/TUN/2012);

Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa, jelas bertentangan dengan Putusan Nomor 174/1980. Perdata. PT. DKI Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Brt.Sel, yang berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht van Gewijsde*), lebih-lebih lagi telah dikuatkan lagi berdasarkan Putusan No.558PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI. Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat *Litis Finiri Opperted* / mengakhiri perkara dengan yang menghukum Turut Terlawan III (d/h.Agraria) yang melawan hukum untuk "Memberikan Tanda Bukti Hak Milik Atas Tanah baru kepada Penggugat (Alm. Suryadi Hidayat) dengan petunjuk perbaikan atas Sertifikat Hak Milik Nomor 128/Kebon Kelapa tanggal 3 September 1968, luas 833 M<sup>2</sup>";

Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa terbit, karena hasil Kolusi antara Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dengan Turut Terlawan III yang menggunakan Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa dan warkah lainnya yang sudah tidak memiliki kekuatan pembuktian untuk membuktikan suatu Hak;

- 1.5. Bahwa untuk memperkuat Putusan Nomor Halaman 21 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



I74/1980.Perdata PT.DKI Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Brt.Sel. agar mempunyai kekuatan eksekutorial maka alm. Suryadi Hidayat (ayah Kandung Terlawan) mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III di Pengadilan Jakarta Pusat. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor 558PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. yang telah berkekuatan hukum tetap dan bersifat Litis Finiri Opperted / mengakhiri perkara, dengan Amar Putusan. pada pokok intinya antara lain :

- Menyatakan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II melawan hukum karena mengajukan permohonan hak atas tanah yang bukan miliknya. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007 tidak mempunyai kekuatan hukum, dan seterusnya;
- Menyatakan Penggugat / ayah kandung Terlawan dalam perkara *a quo* / Nomor/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst. adalah yang paling berhak atas sebidang tanah seluas 833 M2 (delapan ratus tiga puluh tiga meter persegi) yang terletak di Jalan Batu tulis Nomor 40 dan 40A (Pav), Kelurahan Kebon Kelapa. Kecamatan Sawah Besar (sekarang Gambir, Jakarta Pusat, Propinsi DKI Jakarta;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007, Luas 228 M2, Gambar Situasi Nomor 00019/2007, No. Peta 48.2-34090-089 terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40 A (pAv) Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dan Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa tanggal 18 Februari 1987, luas 467 M2 atas nama Thian Tioeng Shoeng tidak mempunyai kekuatan hukum (Vide Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa ini kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong atau apabila perlu dengan bantuan yang berwajib;

Halaman 22 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



Note : Terquqat I dan Tergugat II sekarang dalam perkara a quo Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst., sebagai Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II ;

- 1.6. Perihal Peralihan Hak Atas Tanah. bahwa oleh karena Pelawan membeli tanah sebagaimana di uraikan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa tanggal 16 Mei 2015 dari orang yang tidak berhak dan bukan pemilik tanah yakni dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II karena menggunakan warkah atau dokumen In casu Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa tanggal 18 Februari 1987 atas nama Thian Tjhoeng Shoeng (ayah Kandung Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007 atas nama Hendry Lathianza / Turut Terlawan I dan Martin Lunardi / Turut Terlawan II, berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Nomor 174/1980.Perdata.PT.DKI Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Brt.Sel. dan Nomor 558PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. dan Putusan Nomor 19 PK/TUN/2012 Jo. Nomor 214 K/TUN/2010 Jo. Nomor 212/B/2010 Jo. Nomor 33/G.TUN/PTUN.JKT., dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dinyatakan batal dan tidak sah (Vide Pasal 115 dan 116 Undang-undang Peratun);
- Dengan demikian akta jual beli (AJB) Tanah antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II "Tidak mempunyai kekuatan hukum untuk Peralihan Hak Atas Tanah karena cacat hukum". AJB tersebut hanya mengikat antara Pelawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dan tidak mengikat tanah milik alm. Suryadi Hidayat. Dengan demikian jika Pelawan merasa dirugikan seharusnya Pelawan menggunat ganti rugi kepada Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II. Dengan gugatan kepada Terlawan adalah Error In Persona. sehingga sesuai hukum gugatan harus dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

Halaman 23 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI





1.7. Bahwa tertundanya Eksekusi sebagai Penetapan DAFT. No.52/2018.EKS, akibat sikap membangkang Turut Terlawan III yang tidak taat dan patuh atas Putusan-Putusan Pengadilan, awalnya yang justru menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa tanggal 18 Februari 1987 atas nama Thian Tjhoeng Shoeng, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2462/Kebon Kelapa tanggal 18 Desember 2007 atas nama Hendry Lathianza / Turut Terlawan I dan Martin Lunardi / Turut Terlawan II, kemudian menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa tanggal 16 Mei 2015 atas nama Moe Yunny Raharja / Pelawan;

Bahwa lagi pula, pada bulan Desember 2014 Turut Terlawan II (d/h. Agraria) telah mengetahui melalui pemberitahuan melalui Surat resmi dari ayah kandung Terlawan pada Pokok isinya Objek Tanah Masih dalam Sengketa di Mahkamah Agung R.I. terdaftar dalam Reg. Nomor 558PK/Pdt/2014, dan untuk usaha mempertahankan hak konstitusional atas Hak miliknya sebagai Ultimatum Remidium. Terlawan telah mereseever melaporkan Turut Terlawan III Ke Komisi Pemberantasan Korupsi Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi Jo. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggara Negara Yang Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme;

2. Tanggapan atas dalil angka 4 dan 5 halaman 6. Bahwa penunjukkan atas Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Buku II, Edisi 2007 Mahkamah Agung R.I. 2009 oleh Pelawan untuk menyangkal pelaksanaan eksekusi a quo adalah tidak tepat dan tidak relevan dan mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengesampingkan. Bahwa Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap. bersifat *Litis Finiri Oppertech* telah mengakhiri perkara, bersifat *Condemnatoir* - memiliki kekuatan Eksekutorial dan mengkokohkan kepemilikan aim. Suryadi Hidayat atas tanah miliknya dan menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 663/Kebon Kelapa tanggal 18 Februari 1987. Luas tanah 467 atas nama Thian Tjhoeng Shoeng dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 24 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2462/Kebon Kelapa atas nama Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak mempunyai kekuatan hukum;

Bahwa, sedangkan Putusan Nomor 19 PK/TUN/2013 yang telah *Inkracht* dan bersifat *Erga Omnes* (Mengikat Publik) dibalik putusan Peratun tersebut ikut memperkuat kepemilikan alm. Suryadi Hidayat atas tanah *a quo* dengan mendasarkan pada Putusan Nomor 174/1980. Perdata.PT.DKI Jo. Nomor 309/1975.G/PN.Brt.Sel.;

Bahwa dengan Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014 dan lagi-lagi adanya Putusan Nomor 19 PK/TUN/2013, maka eksekusi sebagaimana Penetapan DAFT. No.52/2018/EKS tanggal 15 Januari 2019 harus dilaksanakan dengan mengesampingkan gugatan *a quo* yang mengada-ngada alias *Husioner* dan tidak berdasar hukum. Karena sudah terbukti nyata-nyata dan jelas Pelawan telah menerima Hak atas tanah dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, lebih- lebih lagi ditegaskan dalam Amar Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Agustus 2015 Reg. Nomor 558 PK/PDT/2014 menegaskan : "Menghukum Tergugat I dan Tergugat II dan atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah sengketa ini kepada Penggugat dalam keadaan baik dan kosong atau apabila perlu dengan bantuan yang berwajib; "bahwa yang di maksud sebagai subyek hukum Tergugat I dan Tergugat II adalah Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam perkara *a quo* dengan demikian cukup bukti Pelawan telah menerima hak dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, dengan demikian menurut hukum Pelawan sudah tidak mempunyai kepentingan hukum sama sekali, menurut buku Acara Perdata Edisi kedua Tahun 2005, Halaman 403, M. Yahya Harahap. S.H. "Supaya amar putusan berdaya eksekusi terhadap orang lain yang sudah menguasai barang perkara, amar putusannya harus berbunyi Menghukum Tergugat serta setiap orang yang mendapat hak dari Tergugat untuk mengosongkan dan menyerahkan barang perkara kepada Penggugat". Dengan demikian sebagai Doktrin Hukum yang sudah lazim menjadi praktek dalam perkara, maka Amar tersebut diatas telah menjangkau pihak ketiga yang tidak turut digugat;

Yang Mulia Majelis Hakim, Bahwa menurut informasi di lokasi tanah milik Terlawan, yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat oleh Pelawan telah dipasang Papan Pengumuman tentang larangan kepada siapapun untuk

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



memasuki halaman perkarangan tersebut tanpa seijin Pelawan dan mendirikan Pagar untuk merangkapi pagar lama yang masih berdiri. Tindakan Pelawan tersebut telah mengabaikan tata tertib hukum, karena Pelawan bukan sebagai pemilik tanah *a quo*. hal tersebut telah merugikan Terlawan;

Bahwa oleh karenanya, Terlawan mohon kepada Pengadilan Cg. Yang Mulia Majelis Hakim untuk mengeluarkan Perintah tindakan provisionil untuk pencabutan papan pengumuman dan pagar yang dipasang / didirikan oleh Pelawan di tanah tereksekusi hingga menunggu Putusan Perkara *a quo* dalam tingkat pertama ini;

Bahwa dari fakta atas dalil-dalil dalam Posita Gugatan *a quo*, maka jelas bahwa : Pelawan tidak mempunyai kepentingan dan hubungan hukum dengan tanah milik alm. Suryadi Hidayat, seluas 833 M2, di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat dan Eksekusi Penetapan DAFT. No.52/2018/EKS Jo. Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI Jo. Nomor 349/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Pst. Bahwa, maka dengan demikian Gugatan Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst. adalah gugatan yang tidak berdasar hukum, sebagaimana dalam Yurisprudensi MARI Nomor 239 K/Sip/1968, yang berbunyi :

"Suatu Gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima".

Lagi-lagi pula, *Presumptio Iuris* yakni, Persangkaan-persangkaan atau Petunjuk-petunjuk berdasarkan Putusan Hakim (*Res judicata vantate habeteur*) dan Doktrin Asas *Presumptiones juris et de jure* yakni, Persangkaan berdasarkan Hukum yang tidak memungkinkan pembuktian lawan (HIR.Pasal 173,Rbg.Pasal 310,Bw Pasal 1915-1929, *Ius Curia Novit* (yang Mulia telah mengetahui hukumnya);

Bahwa, berdasarkan uraian Jawaban tersebut, Kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk berkenan memutuskan hal-hal sebagai berikut:

**I. Dalam Provisi**

Memerintahkan kepada Pelawan untuk mencabut papan pengumuman dan pagar yang merangkapi pagar lama yang didirikan pada bidang tanah obyek Eksekusi dalam Penetapan DAFT. No.52/2018 EKS, yang terletak di Jalan Batu Tulis Nomor 40-40A, Kelurahan Kebon Kelapa, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat ;

Halaman 26 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



**II. Dalam Eksepsi**

Menerima Eksepsi seluruhnya dari Terlawan;

**III. Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Gugatan Pelawan dalam Perkara Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst., beserta Petitum seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan beritikad tidak baik;
3. Menyatakan Putusan Mahkamah Agung R.I. tanggal 28 Agustus 2015 Reg. Nomor 558 PK/PDT/2014, yang telah berkekuatan hukum tetap yang bersifat *Litis Finiri Opperted* ;
4. Mempertahankan Penetapan DAFT. No.52/2018. EKS Jo. Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI.JKT;
5. Menyatakan Sdr. Moe Yunny Raharja / Pelawan mendapatkan peralihan hak atas tanah sengketa *a quo* dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam Perkara *aquo* ;
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 888/Kebon Kelapa, tanggal 16 Mei 2015 atas nama Moe Yunny Raharja tidak mempunyai kekuatan hukum pembuktian;
7. Memerintahkan melanjutkan Eksekusi sebagaimana Penetapan DAFT. No.52/2018. EKS Jo. Putusan Nomor 558 PK/PDT/2014 Jo. Nomor 298/PDT/2010/PT.DKI.JKT., yang dimohon Terlawan walaupun ada upaya hukum banding, bantahan/verzet, kasasi atau dalam Peninjauan kembali;
8. Menghukum Pelawan, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III untuk mematuhi putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 2015 Reg. Nomor : 558 PK/PDT/2014 yang telah berkekuatan hukum tetap yang telah bersifat Litis Finiris Opperted walaupun ada upaya hokum banding, bantahan / verzet kasasi atau Peninjauan Kembali dalam perkara *aquo* ;
9. Menghukum Pelawan untuk membayar perkara ini.

Bahwa, namun demikian dalam peradilan yang jujur dan obyektif jika Pengadilan Cq. Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, Terlawan mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan Nomor  
*Halaman 27 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

406/Pdt.Bth/2019/PN Jkt.Pst tanggal 20 Juli 2020, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA :

1. menolak Perlawanan Pelawan;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.9.961.000,00 (sembilan juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, Pembanding semula Pelawan melalui Kuasanya telah menyatakan banding sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 119/SRT.PDT.BDG/2020/PN.JKT.PST Jo. Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN. JKT.PST tanggal 21 Juli 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 13 Agustus 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III masing-masing pada tanggal 07 Agustus 2020 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut Pembanding semula Pelawan mengajukan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Akta Penerimaan Memori Banding Nomor 406/Pdt.Bth/2019/PN.Jkt.Pst. tanggal 24 Agustus 2020 dan telah disampaikan kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 02 September 2020 dan kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II masing-masing pada tanggal 28 Agustus 2020 dan kepada Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III pada tanggal 31 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut, Terbanding semula Terlawan telah mengajukan Kontra Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai Akta Penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 406/Pdt.G. Bth/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 07 September 2020 dan telah disampaikan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 08 September 2020 dan Terbanding semula Terlawan telah pula mengajukan Tambahan Kontra Memori Banding

Halaman 28 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 14 September 2020 dan telah disampaikan kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 16 September 2020;

Menimbang, bahwa terhadap Kontra Memori Banding dan Tambahan Kontra Memori Banding dari Terbanding semula Terlawan tersebut, Pembanding semula Pelawan telah mengajukan Tambahan Memori Banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 September 2020 dan telah disampaikan kepada Terbanding semula Terlawan pada tanggal 01 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I pada tanggal 20 Oktober 2020, kepada Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III masing-masing pada tanggal 28 September 2020 ;

Menimbang, bahwa terhadap Memori Banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut, Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III masing-masing tidak mengajukan Kontra Memori Banding ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta untuk pemeriksaan di tingkat banding, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menyampaikan pemberitahuan untuk mempelajari berkas perkara kepada Pembanding semula Pelawan pada tanggal 08 September 2020, dan kepada Terbanding semula Terlawan, Turut Terbanding I semula Turut Terlawan I, Turut Terbanding II semula Turut Terlawan II dan Turut Terbanding III semula Turut Terlawan III masing-masing pada tanggal 14 September 2020 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Pelawan telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Pelawan telah mengajukan Memori Banding pada tanggal 24 Agustus 2020 dan Tambahan Memori Banding tanggal 22 September 2020 dengan mengemukakan alasan- alasan yang untuk mempersingkat Putusan tidak diuraikan lagi namun pada pokoknya dapat diketahui tentang hal apa yang menjadi keberatan bagi Pembanding semula Pelawan ;

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa Terbanding semula Terlawan telah pula menyerahkan Kontra Memori Banding pada tanggal 07 September 2020 dan Tambahan Kontra Memori Banding tanggal 14 September 2020 yang untuk mempersingkat uraian Putusan tidak disalin lagi namun pada pokoknya dapat diketahui jawaban yang termuat dalam Kontra Memori Banding tersebut.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini maka segala sesuatu yang telah diajukan oleh Pembanding semula Pelawan dalam Memori Banding dan yang diajukan oleh Terbanding semula Terlawan dalam Kontra Memori Banding dianggap telah termuat dalam Putusan ini.

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti secara seksama dan cermat berkas perkara perdata beserta salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 406/Pdt.G.Bth/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Juli 2020 yang dimohonkan banding maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut :

**Dalam Eksepsi :**

Menimbang bahwa alasan dan pertimbangan-pertimbangan dalam putusan tingkat pertama yang pada pokoknya menolak Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding semula Terlawan menurut Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar karena setelah mencermati Eksepsi Terbanding semula Terlawan dan tanggapan Pembanding semula Pelawan dalam Replik atas Eksepsi tersebut maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa Eksepsi Terbanding semula Terlawan mengenai Gugatan Pembanding semula Pelawan Kurang Pihak ( Plurium Litis Consortium ) haruslah ditolak karena hal tersebut merupakan hak Pembanding semula Pelawan untuk menarik siapa saja yang menurutnya telah merugikannya, demikian pula mengenai Eksepsi Gugatan Pelawan error in Persona dan Eksepsi Gugatan Pembanding semula Pelawan tidak mempunyai kualitas sebagai subyek hukum dalam perkara Nomor 406/Pdt.G.Bth/2019/PN. Jkt. Pst haruslah ditolak pula karena hal tersebut sudah masuk pokok perkara, Dan mengenai Eksepsi Gugatan Pembanding semula Pelawan tidak jelas / kabur ( obscuur Libel ), haruslah ditolak pula, karena menurut Majelis Hakim mengenai penulisan “ Pelawan” sudah tepat adanya, sedangkan mengenai penulisan Perkara “No. 588 PK “ hanya kesalahan penulisan saja, oleh karena itu putusan tentang Eksepsi dapat dipertahankan dan dikuatkan.

**Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan kesimpulan yang telah dikemukakan oleh Pengadilan Tingkat Pertama dalam putusannya pada pokok perkara sudah diuraikan secara jelas, tepat dan benar, maka

*Halaman 30 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan tersebut dapat diambil alih menjadi pertimbangan dalam tingkat banding yang menyatakan bahwa pembanding / semula pelawan telah tidak dapat membuktikan dalil-dalil perlawanannya, sehingga pelawannya adalah pelawan yang tidak benar, dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 406/Pdt.G.Bth/2019/PN. Jkt. Pst tanggal 20 Juli 2020 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan - pertimbangan diatas maka keberatan Pembanding semula Pelawan terhadap Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan dalam Memori Banding tidak dapat membatalkan atau mengubah Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara *Aquo*.

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dikuatkan, maka Pembanding semula Pelawan harus dihukum membayar biaya perkara.

Memperhatikan ketentuan dalam HIR, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta peraturan-peraturan hukum lainnya yang bersangkutan;

## MENGADILI

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding semula Pelawan tersebut.
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 406/Pdt.G.Bth/2019/PN.Jkt.Pst tanggal 20 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut.
  - Menghukum Pembanding semula Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( Seratus lima puluh ribu rupiah ).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 06 Mei 2021, oleh **Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.** dan **Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 10 Mei 2021 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Tarmuzi, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak.

**Hakim-hakim Anggota,**

**Hakim Ketua,**

Halaman 31 dari 32 halaman Putusan Nomor 105/PDT/2021/PT DKI



**Binsar Pamopo Pakpahan, S.H., M.H.**

**Gunawan Gusmo, S.H., M.Hum.,**

**Tjokorda Rai Suamba, S.H., M.H.,**

**Panitera Pengganti**

**Tarmuzi, S.H., M.H.,**

Biaya-biaya :

1. Biaya proses Rp130.000,00
2. Redaksi       Rp 10.000,00
3. Meterai       Rp 10.000,00
- J u m l a h       Rp150.000,00**