



PUTUSAN

Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Yayasan Saleh Abdat Wakaf yang beralamat di Jl. KS. Tubun Raya No. 29, RT 03/ RW 02 Tanah Abang, Jakarta Pusat, diwakili oleh Fikri selaku Ketua Pengurus Yayasan Saleh Abdat Wakaf, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Robertus RLT., S.H., M.H.Li., Dr. Joeli Noervia, S.H., M.H., Muhammad Raditya Vijayaputro, S.H., Nuke Reyhan, S.H., Yonathan Abraham Selamun, S.H. Advokat dan Asisten Advokat dari Kantor Hukum Robertus & Associates yang beralamat di The CEO Building 5th Floor, Jl. TB Simatupang Kav. 18, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 September 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai.....
..... **Penggugat;**

Lawan:

- 1. Ramani Sjahrissal Nikujuluw alias Remi.**, beralamat di Gg. Masjid Al Barokah No. 10 RT.003/RW.005, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Tergugat;**
- 2. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, belamat di Jl. Selaparang No.Kav. 8, Gn. Sahari Sel., Kec. Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, diwakili oleh Firman Ariefiansyah Singagerda, S.T., M.Sc selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ignatius Ardi Susanto, S.H., M.H., Heri Suhaeri, S.H., Machmur Kharis, Alya Yudityastri, S.H., Raditya Maharista, S.E., Andi Basomario Mubaraq, Nur Fadillah, Umi Hanik Rojabiyah, S.H., Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil dan Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat, beralamat di Jalan Selaparang, Blok B-15 Kav. 8, Komplek Kemayoran, Jakarta Pusat berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Oktober 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai..... **Turut Tergugat;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan pembuktian dari para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 5 September 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 September 2024 dalam Register Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst, yang telah diajukan perbaikan tertanggal 12 September 2024, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN HUKUM (LEGAL STANDING)

1. Bahwa Penggugat adalah sebuah Yayasan yang bernama **"Yayasan Saleh Abdat Wakaf"** (penulisan pada waktu itu : **De Te Batavia Gevestigde Stichting "Saleh Abdat Wakaf"**) yang berkedudukan di Jakarta Pusat, yang Anggaran Dasarnya didirikan dengan Akta No. 22 tanggal 07 April 1937 dibuat di hadapan Meester Adriaan Hendrik van Ophuijsen, dahulu Notaris di Batavia, dan dilanjutkan kegiatannya melalui Akta Pendirian Yayasan Saleh Abdat Wakaf No. 04 tanggal 16 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Naufal Hasan, S.H., M.Kn.
2. Bahwa Akta No. 04 tanggal 16 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Naufal Hasan, S.H., M.Kn., telah mendapat Pengesahan Badan Hukum Yayasan Saleh Abdat Wakaf tertanggal 23 Mei 2014, dengan nomor AHU-01868.50.10.2014
3. Bahwa berdasarkan Pasal 16 dan Pasal 18 Anggaran Dasar Yayasan Saleh Abdat Wakaf yang dimuat dalam Akta Pendirian Yayasan No. 04 tanggal 16 Mei 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Muhammad Naufal Hasan, S.H., M.Kn., di Purwakarta, Jawa Barat, Pengurus berwenang mewakili dan bertindak untuk dan atas nama Yayasan di dalam dan di luar Pengadilan
4. Bahwa berdasarkan Akta Notaris No. 06 tanggal 11 November 2020, yang dibuat di hadapan Notaris Yulida Desmartiny, S.H. telah dilakukan Rapat Pembina Yayasan Saleh Abdat Wakaf.
5. Bahwa Akta No. 06 tanggal 11 November 2020 yang dibuat di hadapan Notaris Yulida Desmartiny, S.H., telah mendapat Surat Penerimaan Perubahan Data Yayasan Saleh Abdat Wakaf tertanggal 26 November 2020, dengan nomor AHU-AH.01.06-0022187.

Halaman 2 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



6. Bahwa berdasarkan Akta Notaris Yulida Desmartiny, S.H., di Jakarta Pusat, tentang perubahan pengurus Yayasan Saleh Abdat Wakaf pada halaman 5 (lima) dikatakan susunan Pengurus Yayasan Saleh Abdat Wakaf adalah sebagai berikut :

Ketua : Fikri
Sekretaris : Nabila
Bendahara : Perfieria Ratna Sofiati

7. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas kurang lebih 220.940m² (dua ratus dua puluh ribu sembilan ratus empat puluh meter persegi), dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567, dan alas hak Eigendom Verponding Nomor 12531, yang keduanya terletak di Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat.

8. Bahwa Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan surat No. 500-LF-4152- 458 tertanggal 27 Oktober 1998, yang menerangkan :

1. Bahwa tanah-tanah yang terletak di Jl. Jati Petamburan yang sekarang Jl. KS Tubun, Jakarta Pusat dengan Eigendom Verponding No. 12531 dan Eigendom Verponding No. 19567, adalah Tanah Milik Yayasan Saleh Abdat Wakaf.

2. Bahwa pada akhir-akhir ini tanah tersebut telah dimohon haknya oleh pihak-pihak tertentu melalui Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat **tanpa persetujuan dari Yayasan Saleh Abdat Wakaf sebagai Pemilik.**

3. Dari hal-hal tersebut di atas, dimohon perhatian saudara agar setiap permohonan hak atas tanah dimaksud diteliti bukti-bukti kepemilikannya/alas haknya sesuai ketentuan yang berlaku

9. Bahwa Penggugat pernah menjadi Tergugat dalam perkara dengan Nomor 565/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst. yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Selanjutnya dalam putusannya, **Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara tersebut menyatakan bahwa kepemilikan atas tanah yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531 adalah benar milik Yayasan Saleh Abdat Wakaf, dapat dilihat pada halaman 48 mengatakan:**

“... maka petitum butir 4 Penggugat yang menuntut agar Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan satu-



satunya atas sebidang tanah berikut bangunan Ex-Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567, atas tanah Negara terletak di Jalan Aipda K.S. Tubun No. 85, Rt 002 / Rw 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dengan luas $\pm 684 \text{ M}^2$ (enam ratus delapan puluh empat meter persegi) tidak beralasan untuk dikabulkan dan harus dinyatakan ditolak."

10. Bahwa Moh Rizieq pada tahun 2015 mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Penggugat, atas tanah milik Penggugat yang termuat dalam bagian **Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567** yaitu terletak di Jalan Petamburan III No. 83 Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan luas 450 m^2 (empat ratus lima puluh meter persegi) dan saat ini telah mendapatkan sertifikat hak milik. (bukti asli)

11. Bahwa Moh Rizieq pada tahun 2015 mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Penggugat, atas tanah milik Penggugat yang termuat dalam bagian **Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567** yaitu terletak di Jalan Petamburan III No. 83 Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan luas $288,15 \text{ m}^2$ dan saat ini telah mendapatkan sertifikat hak milik. (bukti asli)

12. Bahwa H. Idun pada tahun 2015 mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Penggugat, atas tanah milik Penggugat yang termuat dalam bagian **Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567** yaitu terletak di Jalan Petamburan III No. 83 Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan luas 191 m^2 (seratus sembilan puluh satu meter persegi) dan saat ini telah mendapatkan sertifikat hak milik. (bukti asli)

13. Bahwa Masnun pada tahun 2015 mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Penggugat, atas tanah milik Penggugat yang termuat dalam bagian **Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567** yaitu terletak di Jalan Petamburan III No. 83 Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan luas 76 m^2 (tujuh puluh enam meter persegi) dan saat ini telah mendapatkan sertifikat hak milik. (bukti asli)

14. Bahwa Tamasbullah pada tahun 2015 mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Penggugat, atas tanah milik Penggugat yang



termuat dalam bagian **Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567** yaitu terletak di Jalan Petamburan III No. 83 Rt. 002 Rw. 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan luas 48 m² (empat puluh delapan meter persegi) dan saat ini telah mendapatkan sertifikat hak milik. (bukti asli)

15. Bahwa Muhammad Al Taher pada tahun 2016 mengajukan permohonan pelepasan hak kepada Penggugat, atas tanah milik Penggugat yang termuat dalam bagian **Eigendom Verponding Nomor 12531 dan 19567** yaitu terletak di Jalan Petamburan II BLK 27 Rt. 001 Rw. 004, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan luas tanah 25 m² (dua puluh lima meter persegi) berdiri bangunan seluas 25 m² (dua puluh lima meter persegi) dan saat ini telah mendapatkan sertifikat hak milik. (bukti asli)

II. FAKTA-FAKTA PERBUATAN MELAWAN HUKUM

1. Bahwa pada saat ini, sebagian dari tanah yang merupakan milik Penggugat dengan alas hak Eigendom Verpdonding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding 12531 berada dalam penguasaan Tergugat seluas kurang lebih 2000m² (dua ribu meter persegi) secara tanpa hak dan melawan hukum.

2. Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut seluas kurang lebih 2000m² (dua ribu meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531, yang keduanya beralamat di Jl. KS Tubun No. 83, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.S. Tubun Raya.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Moh Rizieq.
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ibu Ivonne Hadisurjo.
- d. Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan No. 81.

3. Bahwa Penggugat tidak mengenal Tergugat, namun Tergugat telah menduduki dan menguasai sebidang tanah seluas kurang lebih 2000m² (dua ribu meter persegi) yang menjadi bagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531, yang keduanya terletak di Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewakan kepada orang lain, yang kemudian disewakan untuk dijadikan kios-kios, baik menjual makanan dan/atau minuman, dan menerima uang sewa pertahunnya, untuk satu kiosnya berkisar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka apabila dikalikan dengan 12 (dua belas) kios, maka Tergugat setiap tahunnya menerima Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan Tergugat menyewakan tanah tersebut sejak tahun 1997, berapa banyak kerugian yang telah diderita oleh Penggugat yang tidak menerima hasil apapun dari tanah yang Penggugat miliki

4. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk melakukan pengosongan sebidang tanah milik Penggugat, namun tidak ada tanggapan maupun tindakan pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat

5. Bahwa pada tanggal 25 Maret 2014 dan tanggal 02 April 2014, Penggugat telah mengirimkan Somasi I dan Somasi II kepada Tergugat dan meminta Tergugat untuk melakukan pengosongan tanah yang merupakan milik Penggugat dan masih dikuasai secara tanpa hak dan melawan hukum oleh Tergugat, namun atas Somasi I dan Somasi II tersebut, tidak ada tanggapan maupun tindakan pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat.

6. Bahwa selain Tergugat melakukan penguasaan tanah dengan menyewakan tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak lain yang berganti-ganti, dan mengambil keuntungan dari penyewaan tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.

7. Bahwa pada tanggal 02 September 2021, Penggugat melalui Kantor Hukum Oie Joeli and Partners telah mengirimkan Somasi kepada para Penyewa dan pihak-pihak yang pada waktu itu menempati tanah milik Penggugat secara fisik, dan meminta untuk melakukan pengosongan tanah milik Penggugat, namun tidak ada tanggapan maupun tindakan pengosongan yang dilakukan.

8. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 2022, Penggugat melalui Kantor Hukum Robertus & Associates telah mengirimkan kembali Somasi kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan tanah milik Penggugat.

9. Bahwa pada saat mengirimkan surat Somasi tanggal 17 Oktober 2022 sebagaimana dimaksud di atas, Tergugat hadir dan menghalang-halangi Kantor Hukum Robertus & Associates untuk mengirimkan

Halaman 6 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

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)



Somasi, dan melarang para Penyewa untuk menerima surat tersebut.

10. Bahwa karena dihalang-halangi oleh Tergugat untuk mengirimkan surat Somasi kepada Tergugat dan pihak-pihak yang menguasai secara fisik tanah milik Penggugat tersebut, maka Kantor Hukum Robertus & Associates mengirimkan surat-surat Somasi yang belum dikirimkan tersebut melalui Ketua Rukun Tetangga setempat.

III. DASAR HUKUM PENGAJUAN GUGATAN

1. Bahwa Pasal 1365 KUHPdata mengatur mengenai Perbuatan Melawan Hukum, sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

2. Bahwa menurut Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer”, unsur-unsur dari Perbuatan Melawan Hukum adalah :

- Adanya suatu perbuatan;
- Perbuatan tersebut melawan hukum;
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
- Adanya kerugian bagi korban;
- Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

3. Bahwa tindakan Tergugat yang menguasai secara fisik bidang tanah milik Penggugat adalah suatu perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik sah, telah memenuhi unsur Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dan diatur pada Pasal 1365 KUHPdata.

4. Bahwa Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer”, menjelaskan mengenai doktrin *res ipsa loquitur* yang berpandangan :

“...pihak korban dari suatu perbuatan melawan hukum dalam kasus-kasus tertentu tidak perlu membuktikan adanya unsur kelalaian dari pihak pelaku, tetapi cukup dengan menunjukkan fakta yang terjadi dan menarik sendiri kesimpulan bahwa pihak pelaku kemungkinan besar melakukan perbuatan melawan hukum tersebut.”

5. Bahwa dijelaskan oleh Dr. Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M., dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer”, persyaratan diberlakukannya doktrin *res ipsa loquitur*, sebagai berikut :



- a. Harus ditunjukkan bahwa kejadian tersebut biasanya tidak terjadi tanpa adanya kelalaian (atau kesengajaan) dari pihak pelakunya.
- b. Harus ditunjukkan pula bahwa kerugian tidak ikut disebabkan tindakan korban atau pihak ketiga.
- c. Dalam kasus-kasus tertentu, pada saat kejadian, instrument yang menyebabkan kerugian dalam control yang eksklusif dari pihak yang dituduh pelakunya.
- d. Penyebab kelalaian tersebut haruslah dalam lingkup kewajiban yang ada oleh pelaku kepada korban.
- e. Bukan kesalahan dari korban (tidak ada kelalaian kontributif).

6. Bahwa selanjutnya mengenai doktrin *res ipsa loquitur* dijelaskan pertimbangan mengapa doktrin tersebut diberlakukan, yaitu karena pihak pelaku perbuatan melawan hukum lebih banyak mengetahui dan banyak akses untuk membuktikan apa sebenarnya yang terjadi mengenai kejadian tersebut. Dia pula yang memiliki banyak saksi atau alat bukti lainnya. Karena itu, digiring untuk menjelaskan kejadian tersebut, dengan cara membebankan pembuktian seandainya dia tidak bersalah.

7. Bahwa dalam kejadian ini, Penggugat telah menunjukkan kedudukan hukum dan bukti kepemilikan yang sah atas sebidang tanah berdasarkan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan alas hak Eigendom Verponding Nomor 12531 yang terletak di Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat.

8. Bahwa dengan demikian, sudah tepat apabila doktrin *res ipso loquitur* diberlakukan dalam pemeriksaan perkara ini dengan tujuan mempermudah Penggugat dan Majelis Hakim untuk membuktikan perbuatan melawan hukum yang terjadi atas penempatan secara tanpa hak dan melawan hukum yang terjadi di atas tanah milik Penggugat ini, sebagaimana dimaksud pada gugatan ini.

IV. KERUGIAN YANG DIALAMI

1. Bahwa atas tindakan **Tergugat** yang secara tanpa hak dan melawan hukum melakukan penempatan atas sebidang tanah milik Penggugat, maka Penggugat telah mengalami kerugian materiil yang diperhitungkan penjualan atas sebidang tanah, yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat tersebut ditaksir senilai **Rp30.000.000.000,- (tiga puluh miliar rupiah).**



V. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI

1. Bahwa kewenangan mengadili diatur dalam Pasal 118 ayat (3) HIR yang menyatakan :

“Jika tidak diketahui tempat diam si tergugat dan tempat tinggalnya yang sebenarnya, atau jika tidak dikenal orangnya, maka tuntutan itu diajukan kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggal penggugat atau salah seorang penggugat, atau kalau tuntutan itu tentang barang tetap, diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang dalam daerah hukumnya terletak barang tersebut.”

2. Bahwa mengenai benda tidak bergerak, penentuan tempat diajukannya gugatan di Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat benda tidak bergerak tersebut telah sesuai dengan Pasal 118 (3) HIR/Pasal 142 (5) RBG, yang di dalamnya juga mengandung asas *Forum Rei Sitae*.
3. Bahwa asas *Forum Rei Sitae* sebagaimana termaktub di dalam Pasal 118 ayat (3) HIR / Pasal 142 ayat (5) RBG sejalan dengan asas *peradilan sederhana, cepat, dan biaya ringan* yang tertuang di dalam Pasal 2 ayat (4) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
4. Bahwa karena yang menjadi permasalahan utama gugatan ini adalah suatu benda tidak bergerak (sebidang tanah), selanjutnya tanah dan bangunan milik Penggugat terletak di Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, sesuai dengan Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531, yang mana masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta sesuai dengan peraturan dan asas yang telah diuraikan di atas, maka sudah tepat apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini.

VI. PETITUM

1. Bahwa untuk membatasi dan menjaga objek sengketa ini dari usaha pihak- pihak yang hendak melakukan tindakan hukum yang dapat mengganggu pelaksanaan putusan perkara ini nantinya, kami mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim untuk dapat menetapkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari Eigendom Verponding



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531.

2. Bahwa dikarenakan Para Tergugat telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar biaya perkara yang timbul dibebankan kepada Tergugat.

3. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar Para Tergugat dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan ini, bilamana Tergugat lalai untuk menjalankan putusan.

4. Bahwa mengacu pada ketentuan pada Pasal 180 HIR, kami memohon agar Majelis Hakim dapat memerintahkan agar Putusan ini nantinya dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya (*Uitvoerbaar bij Vorraad*).

Berdasarkan uraian fakta-fakta hukum yang telah Penggugat uraikan, maka kami memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terhormat untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan permohonan Penggugat.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah seluas 2.000m² (dua ribu meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531 atas nama Yayasan (*Stichting*) Saleh Abdat Wakaf yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.S. Tubun Raya.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Moh Rizieq.
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ibu Ivonne Hadisurjo.
- d. Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan No. 81.

dan melarang Tergugat I, untuk mengambil keuntungan daripada penguasaan tanah tersebut, terlebih lagi melakukan tindakan hukum lain sebelum diputusnya perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa sebidang tanah seluas 2.000m² (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531, atas nama Yayasan (*Stiching*) Saleh Abdat Wakaf, yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.S. Tubun Raya.
- b. Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Moh Rizieq.
- c. Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ibu Ivonne Hadisurjo.
- d. Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan No. 81. adalah sah milik Penggugat;

3. Menyatakan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);

4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan atas tanah seluas 2.000m² (dua ribu meter persegi) milik Penggugat yang terletak Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, yang merupakan sebagian dari alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531 seketika setelah putusan ini memperoleh kekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*).

5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu Juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana Para Tergugat lalai untuk menjalankan putusan ini;

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

7. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

8. Memerintahkan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 11 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya dan Tergugat hadir sendiri dan Turut Tergugat hadir kuasanya, masing-masing sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Abdullatip, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 21 November 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 9 Januari 2025 pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dala Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
2. Bahwa berdasarkan surat Dijual Mutlak Tanggal 17 Desember 1950 , Ny. Naimah telah menjual tanah kepada Salim Ahmad yang merupakan Ayah Kandung dari Tergugat, maka atas Surat Dijual Mutlak tersebut diatas sah demi hukum tanah tersebut dan dikuasai dengan itikad baik oleh Tergugat.
3. Bahwa Tergugat telah menerima balasan dari Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor : W.10.AHU.AHU.I-UM.01.01-109 Tanggal 19 Mei 2016 mengenai status tanah dimaksud yang menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kesediaan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 03 Februari 1973 Nomor SK.30/DJA/73 seluruh tanah yang ada pada eigendom verponding No. 19567 dan No. 12531, tertulis atas nama "DE TE BATAVIA GEVESTIGDE STICHTING SALEH ABDAT WAKAF" telah diganti rugi oleh Negara tertanggal 24 Februari 1973.
4. Bahwa Tergugat pernah di secara Pidana oleh Penggugat atas tuduhan Penggelapan hak atas barang-barang yang tidak bergerak dan atau Memasuki Perkarangan tanpa ijin namun penyidikan dihentikan oleh POLDA METRO JAYA karena **TIDAK CUKUP BUKTI** sesuai dengan Surat Ketetapan No. S.Tap/878/XI/2011/Ditreskrim Tanggal 30 November 2011.

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 12 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



1. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara.
2. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka Gugatan dari Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak baik.
3. Bahwa gugatan Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum diatas tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami Kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan dan Permohonan Penggugat tidak dikabulkan.

Maka berdasarkan Uraian Jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM HAL POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya.
2. Menolak Permohonan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata Nomor : 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) Demikian Jawaban dari Tergugat ini disampaikan, atas perhatian dan bantuan Majelis Hakim diucapkan terimakasih.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 23 Januari 2025;

Menimbang, bahwa atas replik dari Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan duplik secara tertulis pada persidangan secara elektronik tanggal 06 Februari 2025;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan jawaban dan duplik di persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy dari fotocopy Eigendom Verponding No. 19567 dan 12531, bermaterai cukup dan diberi tanda P-1;



2. Fotocopy dari fotocopy Surat dari BPN No. 500-LF4152-458 Tanggal 27 Oktober 1998, bermaterai cukup dan diberi tanda P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat dari BPN No. 500-LF4152-458 Tanggal 27 Oktober 1998, bermaterai cukup dan diberi tanda P-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat tertanggal 17 Desember 1950 yaitu jual beli dari naimah ke salim ahmad, bermaterai cukup dan diberi tanda P-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Kemenkum Ham No. AHU.UM.01.01-655 Tanggal 12 Juli 2016, bermaterai cukup dan diberi tanda P-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Putusan perkara dengan Nomor 565/Pdt.G/2020/PN Jkt. Pst., bermaterai cukup dan diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah menghadirkan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Muhammad Al Taher

- Bahwa saksi tahu Yayasan Saleh Abdat Wakaf namun tidak bekerja di Yayasan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu Ramani Sjahrissal Nikujuluw alias Remi;
- Bahwa rumah saksi ada di Jalan Petamburan IV RT 01 RW 04 Nomor 27;
- Bahwa rumah yang saksi tinggalin ini sudah dibeli, dulu sebelumnya ini rumah sewa, setelah disewa kemudian beralih pertama masih ada iuran dari amianto sampai tahun 1990an, dulu kita pernah mau beli hak atas tanahnya milik Yayasan Saleh Abdat Wakaf;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut milik Yayasan Saleh Abdat Wakaf karena pada saat ingin mengajukan sertifikat karena BPN menerangkan harus ada surat pelepasan atau keterangan rekomendasi dari Yayasan Saleh Abdat Wakaf;
- Bahwa saksi dapat surat rekomendasinya dan sudah mendapatkan sertifikatnya;
- Bahwa nama orang tua saksi adalah Faidah;
- Bahwa orang tua saksi tinggal bersama saksi;
- Bahwa pada saat saksi ingin mengurus sertifikat itu tidak bisa karena ditolak dengan alasan disuruh mengajukan ada surat pelepasan atau keterangan rekomendasi dari Yayasan Saleh Abdat Wakaf karena BPN bilang tanah ini masih Verponding dari Yayasan Saleh Abdat Wakaf dan prosesnya bukan sekali dua kali, karena dari tahun 2010an ditolak lalu saksi nanya ke orang lain dan dia bilang minta ke Bogor sampai pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun 2017 akhirnya sertifikat bisa terbit atas nama saksi sendiri kurang lebih 100m;

- Bahwa pada saat sewa itu disebutkan dengan membayar uang konci kepada orang tuanya Tergugat;
- Bahwa seingat saksi pada tahun 1990an sekitar 75ribu setahun;
- Bahwa saksi tidak bayar lagi sekitar tahun 2003an karena penagihnya sudah tua banget jadi kadang dating kadang tidak dating;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tinggal di Petamburan V;
- Bahwa saksi tidak tahu luas dari tanah Yayasan Saleh Abdat Wakaf;
- Bahwa setahu saksi bangunan yang berdiri ada kantor dan ada sekolah;
- Bahwa setahu saksi permasalahan antara Penggugat dan Tergugat Cuma tahu karena saksi sering dapet surat kaleng untuk melakukan pengosongan rumah beberapa bulan kemarin, setahu saksi Penggugat ingin mengklaim tanahnya tetapi Tergugat yang punya surat-surat resminya;
- Bahwa Kelurahan tidak ada memerintahkan harus ada surat pelepasan atau keterangan rekomendasi dari Yayasan Saleh Abdat Wakaf;

Menimbang, bahwa di persidangan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy dari fotocopy Tanda Bukti Lapor ke Polda Metro Jaya Nomor: TBL/1342/III/2016/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 21 Maret 2016, bermaterai cukup dan diberi tanda T-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Tanda Bukti Lapor ke Polda Metro Jaya Nomor: TBL/712/II/2016/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 15 Februari 2016, bermaterai cukup dan diberi tanda T-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan dari Kelurahan Petamburan Nomor 191/1.755/2017 tertanggal 02 Februari 2017, bermaterai cukup dan diberi tanda T.3;
4. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan dari Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor: W.10.AHU.AHU.1-UM.01.01-109 perihal Keterangan Status Tanah tertanggal 19 Mei 2016, bermaterai cukup dan diberi tanda T-4;
5. Fotocopy dari fotocopy Surat Dijual Mutlak tertanggal 17 Desember 1950, bermaterai cukup dan diberi tanda T-5;
6. Fotocopy dari fotocopy Surat Ketetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum Salim bin Achmad Djaelani tertanggal 10 Mei 1985, bermaterai cukup dan diberi tanda T-6;

Halaman 15 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



7. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2011 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Tanah Abang Dua tertanggal 21 Januari 2010, bermaterai cukup dan diberi tanda T-7;
8. Fotocopy dari fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2013 yang dikeluarkan oleh Dinas Layanan Pajak Daerah Tanah Abang tertanggal 25 Februari 2013, bermaterai cukup dan diberi tanda T-8;
9. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 47/PAN/W10.U1/HK2.4/II/2025 tentang Penjelasan Perkara Perdata Nomor 739/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Pst tertanggal 10 Februari 2025, bermaterai cukup dan diberi tanda T-9;
10. Fotocopy dari fotocopy Putusan Pengadilan Nomor 739/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst, bermaterai cukup dan diberi tanda T-10;
11. Fotocopy dari fotocopy Surat Ketetapan Nomor: S.Tap/878/XI/2011/ Ditreskrimum tentang Penghentian Penyidikan tertanggal 30 November 2011, bermaterai cukup dan diberi tanda T-11;
12. Fotocopy dari fotocopy Turunan Putusan perkara Perdata dalam Tingkat Banding dari Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 26/Pdt/1989/PT DKI Jo. No. 262/Pdt.G./1987/PN.Jkt.Pst. tertanggal 27 Maret 1989, bermaterai cukup dan diberi tanda T-12;
13. Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Tanda Laporan Kehilangan/Kerusakan Barang/Surat-Surat Nomor: LP/C/755/II/2025/SPKT/ POLRES METROPOLITAN JAKPUS/POLDA METRO JAYA atas nama Ramani Sjarizal Nikujuluw tertanggal 21 Februari 2025, bermaterai cukup dan diberi tanda T-13;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat telah menghadirkan Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi Yayuk Sulistyawati

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi hanya pernah dengar Yayasan Saleh Abdat Wakaf;
- Bahwa setahu saksi mengenai permasalahan tanah di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat;
- Bahwa tanah yang disengketakan tersebut milik orang tua Tergugat yang bernama salim;
- Bahwa Tergugat punya rumah disitu;

Halaman 16 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sudah lama sekali kenal dengan Tergugat tapi lebih dekat dengan omnya;
- Bahwa sebelum saksi tinggal disana Tergugat sudah tinggal disana, kalau saksi tinggal disana sekitar tahun 1988;
- Bahwa setahu saksi luas tempat tinggal Tergugat sekitar 100m;
- Bahwa setahu saksi ini tanah milik abahnya Tergugat;
- Bahwa setahu saksi tanah milik Tergugat luasnya kurang lebih 3500 meter persegi;
- Bahwa saksi tahu karena saksi tinggal disana sudah lama dan tahu sejarah rumah tersebut karena saksi pernah mendengar dan saksi pernah melihat surat tanahnya walaupun bukan sertifikat/surat kepemilikannya;
- Bahwa setahu saksi Yayasan Saleh Abdat Wakaf tidak ada;
- Bahwa saksi tidak ingin membeli tanah tersebut, tetapi waktu itu karena Tergugat pernah mengurus surat-surat tersebut lalu saksi diperlihatkan surat tersebut kepada saksi;
- Bahwa setahu saksi ada beberapa surat tapi yang saksi surat tersebut asalnya dari neneknya pak Salim dan tanah tersebut tidak boleh dijual;
- Bahwa dalam surat tersebut tertulis luasnya 3500 meter persegi;
- Bahwa saksi tidak tahu surat tersebut tahun berapa;
- Bahwa surat yang saksi lihat ada sekitar 5 lembar;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T-5;

Menimbang, bahwa di persidangan Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. Fotocopy sesuai dengan aslinya Asli Eigendom Nomor 12531, bermaterai cukup dan diberi tanda TT-1;
2. Fotocopy sesuai dengan aslinya Asli Eigendom Nomor 19567, bermaterai cukup dan diberi tanda TT-2;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat menyatakan di persidangan tidak mengajukan Saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada hari Selasa tanggal 6 Mei 2025 dengan hasil pemeriksaan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 20 Mei 2025;

Halaman 17 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

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 selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan telah mengajukan tuntutan provisi, yaitu:

- 1) Mengabulkan permohonan Penggugat.
- 2) Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas sebidang tanah seluas 2.000m² (dua ribu meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531 atas nama Yayasan (*Stichting*) Saleh Abdat Wakaf yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.S. Tubun Raya.
 - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Moh Rizieq.
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ibu Ivonne Hadisurjo.
 - Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan No. 81.

dan melarang Tergugat I, untuk mengambil keuntungan daripada penguasaan tanah tersebut, terlebih lagi melakukan tindakan hukum lain sebelum diputusnya perkara ini.

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi atau provisional adalah suatu tuntutan yang berisikan agar Hakim menjatuhkan putusan yang sifatnya segera dan mendesak dilakukan terhadap salah satu pihak dan bersifat sementara disamping adanya tuntutan pokok dalam surat gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 191 ayat (1) RBg/Pasal 180 ayat (1) HIR, dinyatakan "Pengadilan Negeri dapat memerintahkan pelaksanaan terlebih dahulu akan putusan-putusannya walaupun ada perlawanan atau bandingan, jika didasarkan pada suatu hak (titel) otentik atau sehelai tulisan yang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku mempunyai kekuatan pembuktian, atau suatu penghukuman sebelumnya dalam suatu putusan yang telah memperoleh kekuatan yang pasti,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

begitu pula dalam suatu tuntutan provisional yang telah dikabulkan serta dalam persengketaan mengenai hak penguasaan”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan provisi atau provisional yang dimohonkan oleh Penggugat, ternyata tuntutan provisi tersebut juga dituntut atau diminta oleh Penggugat pada pokoknya mengenai sita jaminan dan hemat Majelis Hakim untuk tuntutan provisi mengenai sita jaminan tidak bersifat mendesak untuk dijatuhkan Putusan Provisionil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan tuntutan provisi yang diajukan oleh Penggugat haruslah ditolak;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yaitu :

- Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
- Bahwa berdasarkan surat Dijual Mutlak Tanggal 17 Desember 1950 , Ny. Naimah telah menjual tanah kepada Salim Ahmad yang merupakan Ayah Kandung dari Tergugat, maka atas Surat Dijual Mutlak tersebut diatas sah demi hukum tanah tersebut dan dikuasai dengan itikad baik oleh Tergugat.
- Bahwa Tergugat telah menerima balasan dari Balai Harta Peninggalan Jakarta Nomor : W.10.AHU.AHU.I-UM.01.01-109 Tanggal 19 Mei 2016 mengenai status tanah dimaksud yang menyatakan bahwa berdasarkan Surat Keputusan Kesediaan Pembayaran Ganti Rugi tanggal 03 Februari 1973 Nomor SK.30/DJA/73 seluruh tanah yang ada pada eigendom verponding No. 19567 dan No. 12531, tertulis atas nama “DE TE BATAVIA GEVESTIGDE STICHTING SALEH ABDAT WAKAF” telah diganti rugi oleh Negara tertanggal 24 Februari 1973.
- Bahwa Tergugat pernah di secara Pidana oleh Penggugat atas tuduhan Penggelapan hak atas barang-barang yang tidak bergerak dan atau Memasuki Perkarangan tanpa ijin namun penyidikan dihentikan oleh POLDA METRO JAYA karena **TIDAK CUKUP BUKTI** sesuai dengan Surat Ketetapan No. S.Tap/878/XI/2011/Ditreskrimum Tanggal 30 November 2011.

Menimbang, bahwa pengertian eksepsi secara umum berarti pengecualian, akan tetapi dalam konteks hukum acara, eksepsi mempunyai makna tangkisan atau bantahan yang ditujukan kepada hal-hal yang

Halaman 19 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima dimana tujuan pokok pengajuan eksepsi yaitu agar proses pemeriksaan dapat berakhir tanpa lebih lanjut memeriksa pokok perkara;

Menimbang, bahwa makna dan hakikat suatu eksepsi gugatan ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan (baca Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Hukum Acara Perdata Indonesia, Penerbit Liberty, Yogyakarta, Edisi Ketujuh, 2006, halaman 122). Selain itu eksepsi ditujukan kepada hal-hal yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang karenanya gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*). Dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (baca M. Yahya Harahap, S.H. Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2018, halaman 418);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut oleh karena tidak menyangkut kewenangan relatif maupun kewenangan absolut maka berdasarkan pasal 162 Rbg/136 HIR eksepsi/tangkisan tersebut akan diputuskan pula bersama-sama dengan pokok perkara dan untuk menjawab eksepsi tersebut hemat Majelis Hakim diperlukan adanya suatu pembuktian dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan hukum diatas sangatlah beralasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan eksepsi dari Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dimajukannya gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya pada pokoknya mendalilkan Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan alasan pada pokoknya :

- a. Bahwa pada saat ini, sebagian dari tanah yang merupakan milik Penggugat dengan alas hak Eigendom Verpdonding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding 12531 berada dalam penguasaan Tergugat seluas kurang lebih 2000m² (dua ribu meter persegi) secara tanpa hak dan melawan hukum.
- b. Bahwa tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut seluas kurang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lebih 2000m² (dua ribu meter persegi) yang merupakan sebahagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531, yang keduanya beralamat di Jl. KS Tubun No. 83, Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.S. Tubun Raya.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Moh Rizieq.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ibu Ivonne Hadisurjo.
- Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan No. 81.

c. Bahwa Penggugat tidak mengenal Tergugat, namun Tergugat telah menduduki dan menguasai sebidang tanah seluas kurang lebih 2000m² (dua ribu meter persegi) yang menjadi bagian dari tanah dengan alas hak Eigendom Verponding Nomor 19567 dan Eigendom Verponding Nomor 12531, yang keduanya terletak di Kelurahan Petamburan, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, dengan menyewakan kepada orang lain, yang kemudian disewakan untuk dijadikan kios-kios, baik menjual makanan dan/atau minuman, dan menerima uang sewa pertahunnya, untuk satu kiosnya berkisar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), maka apabila dikalikan dengan 12 (dua belas) kios, maka Tergugat setiap tahunnya menerima Rp. 2.400.000.000,- (dua milyar empat ratus juta rupiah) dan Tergugat menyewakan tanah tersebut sejak tahun 1997, berapa banyak kerugian yang telah diderita oleh Penggugat yang tidak menerima hasil apapun dari tanah yang Penggugat miliki

d. Bahwa Penggugat telah berulang kali menghubungi Tergugat untuk melakukan pengosongan sebidang tanah milik Penggugat, namun tidak ada tanggapan maupun tindakan pengosongan yang dilakukan oleh Tergugat

e. Bahwa selain Tergugat melakukan penguasaan tanah dengan menyewakan tanah milik Penggugat tersebut kepada pihak lain yang berganti-ganti, dan mengambil keuntungan dari penyewaan tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban telah membantah dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut yang pada pokoknya sebagai berikut :

Halaman 21 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



- a. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara.
- b. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka Gugatan dari Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat dinyatakan sebagai Penggugat yang tidak baik.
- c. Bahwa gugatan Penggugat atas Perbuatan Melawan Hukum diatas tidak beralasan, sehingga dengan demikian unsur Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan Penggugat mengalami Kerugian atau menderita kerugian tidak dapat dibuktikan dan Permohonan Penggugat tidak dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Penggugat dibantah oleh Tergugat maka dari itu bertitik tolak pada dasar pertimbangan sebagaimana ketentuan pasal 163 HIR/pasal 283 RBg dan pasal 1865 KUH Perdata Majelis menetapkan beban pembuktian kepada para pihak yang berperkara ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.6 dan Penggugat dipersidangan mengajukan satu orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya Tergugat mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.1 sampai dengan T.13 dan Tergugat mengajukan satu orang Saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah di persidangan ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil-dalilnya telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda T.T-1 sampai dengan T.T-2 dan Turut Tergugat tidak mengajukan Saksi ;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara a quo Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya saja dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan Mahkamah Agung Nomor 1087 K/Sip/1973, tanggal 1 Juli 1973);

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum gugatan Penggugat akan di pertimbangkan hal-hal sebagai berikut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada persidangan hari Selasa tanggal 6 Mei 2025, Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa yang disengketakan para pihak dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut:

1. Bahwa sebidang tanah seluas 2.000 m² (dua ribu meter persegi) yang terletak di Jl. KS Tubun No. 83, Petamburan, Tanah Abang, Jakarta Pusat dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat berbatasan dengan Jl. K.S. Tubun Raya.
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Bapak Moh Rizieq.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Ibu Ivonne Hadisurjo.
- Sebelah Utara berbatasan dengan bangunan No. 81.

2. Terdapat 13 (tiga belas) Kios (bangunan permanen) pinggir jalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat tersebut telah ditemukan fakta terdapat 13 (tiga belas) kios atau bangunan permanen yang mana menurut Penggugat 13 (tiga belas) kios atau bangunan permanen disewakan oleh pihak Tergugat kepada pihak ketiga ;

Menimbang, bahwa meskipun menurut Penggugat saat pemeriksaan setempat menyatakan 13 (tiga belas) tersebut adalah sewa dari Tergugat namun Penggugat tidak bisa membuktikan dipersidangan mengenai apakah yang tinggal di 13 (tiga belas) kios tersebut adalah benar-benar sewa dari Tergugat ;

Menimbang, bahwa oleh karena hasil pemeriksaan setempat masih ada pihak lain selain Tergugat yang tinggal di tanah obyek sengketa yaitu terdapat bangunan permanen berupa kios-kios sebanyak 13 (tiga belas) maka hemat Majelis Hakim untuk memperjelas mengenai kepemilikan kios-kios tersebut maka pemilik atau yang tinggal di kios-kios tersebut haruslah dijadikan pihak dalam perkara *aquo* karena pihak-pihak yang tinggal di kios-kios tersebut tinggal atau berada di tanah obyek sengketa yang disengketa Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena masih ada pihak-pihak yang harus ditarik untuk menjadi pihak dalam perkara *aquo* maka Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat kabur maka sangatlah beralasan menurut hukum agar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 181 HIR, oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat dan memperhatikan :

Halaman 23 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Undang-Undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
- Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum;
- HIR/ Hukum Acara Perdata Daerah Jawa dan Madura;
- Dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan provisi Penggugat ;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.614.000,00 (satu juta enam ratus empat belas ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin tanggal 19 Mei 2025 oleh kami, Herdiyanto Sutantyo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Haryuning Respanti, S.H., M.H. dan Arlen Veronica, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 13 September 2024, putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 3 Juni 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Arlen Veronica, S.H., M.H. dan Guse Prayudi, S.H.,M.H., para Hakim Anggota berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst tanggal 20 Mei 2025, Frans Master Paulus, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirimkan secara elektronik pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Arlen Veronica, S.H., M.H.

Herdiyanto Sutantyo, S.H., M.H.

Halaman 24 dari 25 Putusan Perdata Gugatan Nomor 558/Pdt.G/2024/PN Jkt.Pst



Guse Prayudi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Frans Master Paulus, S.H., M.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Surat Kuasa	:	Rp10.000,00;
4.....Biaya	:	Rp300.000,00;
Proses		
5.....PNBP	:	Rp20.000,00;
Panggilan		
6.....Pangg	:	Rp224.000,00;
ilan		
7.....Peme		
riksaan setempat	:	Rp1.000.000,00;
8.....Bia	:	Rp10.000,00
ya PNPB Pemeriksaan Setempat		
9. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	Rp1.614.000,00;
(satu juta enam ratus empat belas ribu rupiah)		