



P U T U S A N
NOMOR 572/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

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

HARTA Br. SEBAYANG, sebagai ahli waris SM Sebayang, bertempat tinggal di Jalan M. Saari No. 15 Rt.011, Rw.009, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dengan surat kuasa khusus No. 26/PRI/SK/IV/2018 tanggal 19 April 2018, didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 19 April 2018 Nomor 705/SK/HK/2018/ PN.Jkt.Utr, memberi kuasa kepada :

- 1.Tri Maha Eka Bangun, S.H., M.M.,
- 2.Pasa Deda Siregar, S.H., M.M.,
- 3.Suranta Sembiring, S.H., M.M.,
- 4.Berkatini Caroline, S.H., M.Hum.,
- 5.Manuel Corelis Febrianto, S.H.,
- 6.Prandy Samuel Itenta Bangun, S.H.,

Advokat, Advokat magang dan Konsultan Hukum pada kantor Hukum "Pasa, Maha & Rekan, beralamat di Ruko Villa Gading Indah, Jalan Boulevard Bukit Gading Raya, Blok A1 No. 6, Kelapa Gading, Jakarta - 14240, untuk dan atas nama pemberi kuasa, mewakili pemberi kuasa sebagai Pembanding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, dalam hal ini pemberi kuasa memilih domisili hukum pada kantor kuasanya untuk selanjutnya

Hal. 1 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut sebagai **Pembanding** semula

Tergugat ;

Melawan

1. **ARDIANSYAH ARIFIN SIREGAR**, NIK 3174081708700011, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan swasta, beralamat di Ruko Villa Delima No. 30, Jalan Karang Tengah Raya, Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **Terbanding** semula

Penggugat ;

2. **WALIKOTA JAKARTA UTARA**, beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Rd. Dewi Sartika, SH., Tri Lestari, SH., Timbul Silalahi, SH., Anggrito Dwi Harnowo, SH., Purwaningsih, SH., Dewi Fitra, SH., Citra Glori Lebang, SE.,MH., Noviza Rahmayanti, S.Ip., Paryatun, Ari Murbarani, semuanya pegawai Bagian Hukum Kantor Walikota Kota Administrasi Jakarta Utara, berkedudukan di Jalan Laksda Yos Sudarso No. 27-29, Tanjung Priok, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 April 2017, selanjutnya disebut sebagai : **Turut Terbanding** semula

Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 06 Maret 2017 didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 07 Maret 2017 dengan Register Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

Hal. 2 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT sebagai pemegang hak atas tanah yang dahulu dikenal dengan SHM No. 20/Sunter, tertanggal 04 Juni 1970, seluas 10.045 M2 atas nama Gracyano Nursiah Wibowo yang telah beralih secara hukum berdasarkan Akta PPJB No. 108 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 109 keduanya tertanggal 28 Desember 2009 dan Akta Pelunasan No. 5 dan Akta Kuasa No. 3 keduanya tertanggal 15 Juni 2011, dimana keseluruhan akta dibuat dihadapan Notaris Elvie Sahdalena yang dibuat antara Ardiansyah Arifin Siregar dengan Gracyano Nursiah Wibowo;
2. Bahwa atas dasar peralihan hak tersebut, PENGGUGAT dengan melihat kenyataan di atas tanah tersebut telah dikuasai secara melawan hak oleh orang-orang yang tidak memiliki dasar kepemilikan secara hukum secara sah, telah memberikan opsi untuk dapat memperoleh hak atas tanah secara sah, dimana kemudian telah terjadi opsi pembelian tanah tersebut oleh orang-orang yang menempati tanah secara melawan hukum;
3. Bahwa dengan adanya opsi pembelian atas tanah tersebut, maka kemudian telah dilakukan upaya-upaya hukum guna dapat dilakukannya pemecahan sertifikat tanah atas nama Gracyano Nursiah Wibowo oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang dilakukan dengan cara :
 - a. dilakukan pengembalian batas sebagaimana Surat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT I) No. 2/BAP/2011 tertanggal 08 Februari 2011 tentang Berita Acara Penyelesaian Pekerjaan Dalam Rangka Pengembalian Batas;
 - b. penggantian buku dari SHM 20/Sunter menjadi SHM 9093/Sunter Jaya dan dilanjutkan dengan pemecahan setipikat sehingga terbit 2 (dua) buah SHM menjadi :
 - SHM 9094 tertanggal 23 Maret 2011, dengan SU No. 00033/Sunter Jaya/2011, tertanggal 25 Februari 2011 atas nama Gracyano Nursiah Wibowo;
 - SHM 9095 tertanggal 23 Maret 2011, dengan SU No. 00034/Sunter Jaya/2011, tertanggal 25 Februari 2011 atas nama Gracyano Nursiah Wibowo;

Hal. 3 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa setelah pemecahan sertipikat tersebut, kemudian dilanjutkan dengan pemecahan sertipikat berdasarkan luasan kavling yang dikuasai oleh orang-orang yang menempati tanah tersebut secara melawan hukum dan tetap masih atas nama Gracyano Nursiah Wibowo termasuk juga tanah yang dikuasai secara melawan hukum oleh TERGUGAT, yaitu SHM No. 9293/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No. 09.05.03.06.15548, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 4 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997; Selanjutnya SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997
4. Bahwa dalam perjalanan proses ganti buku dan pemecahan sertipikat atas nama Gracyano Nursiah Wibowo yang kemudian hasil pemecahannya, sebagian besar telah dialihkan kepada orang-orang yang menempati tanah tersebut sesuai dengan luasan tanah yang ditempatinya, ternyata kemudian TERGUGAT sendiri telah menarik diri tidak turut serta dalam kesepakatan yang telah disetujui oleh orang-orang yang menempati tanah hak PENGUGAT secara melawan hukum, TERGUGAT kemudian memilih mengajukan gugatan sebagaimana teregister dengan No. 473/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut (berkekuatan hukum tetap) antara S.M Sebayang (Penggugat / Tergugat dalam perkara ini) melawan Gracyano Nursiah Wibowo (Tergugat I); Ardiansyah Arifin Siregar (Tergugat II / Penggugat dalam perkara ini) dan BPN, Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Utara (Tergugat III) yang amarnya berbunyi :
- Mengadili :
- Dalam Konvensi
- Dalam Eksepsi :
- Mengabulkan eksepsi Tergugat I, II, dan III;
- Dalam Pokok Perkara :
- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

Hal. 4 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat sebesar Rp. 1.189.000,- (satu juta seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Dalam Rekonvensi :

- Menyatakan gugatan rekonvensi tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Rekonvensi yang diperhitungkan nihil;

5. Bahwa disamping gugatan yang diajukan oleh TERGUGAT, PENGGUGAT selaku pemegang hak atas tanah tersebut telah berulang kali memperingatkan TERGUGAT untuk segera mengosongkan tanah hak PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT juga telah meminta bantuan kepada aparat pemerintah berwenang yaitu Walikota Jakarta Utara (TURUT TERGUGAT) untuk permohonan perlindungan hukum yang dapat bertindak untuk melakukan pengosongan lahan yang dikuasai oleh yang tidak berhak dengan telah mendirikan bangunan tanpa surat Izin Mendirikan Bangunan;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT telah berulang ulang kali mengundang PENGGUGAT dan TERGUGAT untuk dapat dilakukan penyelesaian atas permasalahan penguasaan tanah secara melawan hukum oleh TERGUGAT, TURUT TERGUGAT telah mengeluarkan SURAT PERINGATAN 1 No. 1880/-1.758 tertanggal 14 Desember 2015 untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berada diatas tanah yang diduduki Tergugat, namun ternyata TURUT TERGUGAT tidak dapat merealisasikan surat peringatan 1 tersebut, hingga pada akhirnya TURUT TERGUGAT kemudian menyarankan kepada PENGGUGAT untuk mengajukan upaya hukum karena TERGUGAT telah melanggar ketentuan hukum sebagaimana dimaksud Undang Undang No. 51 Prp. Tahun 1960 tentang larangan pemakaian tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya;
7. Bahwa dengan demikian perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT yang menempati tanah hak PENGGUGAT tanpa izin PENGGUGAT atau kuasanya merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara yaitu:
Pasal 1365 KUHPerdara

Hal. 5 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

8. Bahwa akibat dari perbuatan TERGUGAT yang telah menduduki tanah hak PENGGUGAT yang merupakan perbuatan melawan hukum telah menimbulkan kerugian, yaitu :

- Kerugian akibat tidak dapat dikuasainya tanah hak PENGGUGAT, dimana jika kemudian tanah hak tersebut jika disewakan sejak beralihnya hak dari Gracyano Nursiah Wibowo kepada PENGGUGAT pada 28 Desember 2009 yang hingga saat ini diperhitungkan 8 (delapan) tahun yang nilai sewanya Rp. 150.000.000,- / tahun, maka totalnya adalah sebesar Rp. 1.200.000.000,- (satu milyar dua ratus juta rupiah), jumlah mana akan terus bertambah sampai dapat dikosongkannya tanah tersebut;
- Biaya yang dikeluarkan PENGGUGAT guna pengurusan permasalahan ini yang sampai dengan saat ini diperhitungkan sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia supaya TERGUGAT dihukum untuk membayar kerugian materiil kepada PENGGUGAT yang total jumlahnya sampai dengan saat diajukannya gugatan ini sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah);

9. Bahwa apabila TERGUGAT tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara ini dengan sebaik-baiknya, maka PENGGUGAT mohon supaya TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan, apabila TERGUGAT lalai atau dengan sengaja tidak melaksanakan putusan ini, terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
10. Bahwa gugatan PENGGUGAT ini didasarkan atas bukti-bukti yang sah menurut hukum karenanya mohon Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi dan peninjauan kembali atau upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*).

Hal. 6 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



11. Bahwa PENGGUGAT sangat khawatir dengan dialihkannya tanah milik PENGGUGAT yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT secara melawan hukum, untuk itu PENGGUGAT memohon agar Yang Mulia dapat meletakkan sita atas tanah hak PENGGUGAT (Revindicatoir Beslag) dengan SHM No. 9293/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No. 09.05.03.06.15548, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 4 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997; dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997.

12. Bahwa mengingat gugatan ini timbul karena Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, maka sudah sepantasnya biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini menjadi beban dan tanggung jawab TERGUGAT sepenuhnya;

Berdasarkan hal-hal yang telah dikemukakan di atas Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 108 tanggal 28 Desember 2009, Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 109 tanggal 28 Desember 2009, Akta Kuasa Nomor 3 tanggal 15 Juni 2011 dan Akta Pemberian Pelunasan No. 5 tanggal 15 Juni 2011 yang semuanya dibuat di hadapan Notaris Elvie Sahdalena, SH., MH. Notaris di Bekasi beserta akibat hukumnya.
3. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT yang menduduki dan menguasai obyek tanah dengan SHM No. 9293/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No. 09.05.03.06.15548, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 4 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997; dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No.

Hal. 7 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997 secara tanpa Hak adalah perbuatan melawan hukum.

4. Menyatakan secara hukum PENGUGAT sebagai pemilik atas obyek dengan SHM No. 9293/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No. 09.05.03.06.15548, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 4 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997; dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997.
5. Menghukum TERGUGAT untuk membongkar dan mengosongkan obyek dengan SHM No. 9293/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No. 09.05.03.06.15548, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 4 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997; dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997, setelah kosong diserahkan kepada Penggugat atau jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka dapat dilakukan dengan bantuan dari TURUT TERGUGAT atau pihak berwenang lainnya.
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti rugi kepada PENGUGAT secara sekaligus dan seketika sebesar sebesar Rp. 2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta Rupiah) sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.500.000,- (Satu Juta lima ratus ribu Rupiah) per harinya jika Tergugat lalai dalam melaksanakan Putusan ini.
8. Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk terhadap putusan pengadilan ini.

Hal. 8 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun Tergugat mengajukan upaya hukum banding atau Kasasi.
10. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam perkara ini.

Subsida : Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan sesuai rasa keadilan (Ex Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan jawaban melalui Kuasanya tertanggal 18 Juli 2017, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil yang diuraikan oleh Penggugat kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Tergugat.

Gugatan Penggugat Error In Persona karena hubungan hukum yang lahir adalah antara Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo dan bukan antara Penggugat dengan Tergugat.

1. Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya mendalilkan bahwa Penggugat telah melakukan jual beli dengan Gracyano Nursiah Wibowo atas tanah SHM No.20/Sunter tertanggal 04 Juni 1970 seluas 10.045M2 berdasarkan Akta PPJB No. 108 dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 109 keduanya tertanggal 28 Desember 2009 dan akta pelunasan No.5 dan Akta Kuasa No.3 keduanya tertanggal 15 Juni 2011;
2. Bahwa dalam hal Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat adalah error in persona karena quod non terdapat kerugian sebagai akibat hubungan hukum antara Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo hal mana dalam gugatan ini Penggugat mendalilkan bahwa telah mengalami kerugian karena tanah yang menjadi objek jual beli antara Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo tidak dapat dimanfaatkan secara langsung oleh Penggugat yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga hal mana dalam gugatan aquo didalilkan oleh Penggugat karena kedudukan Tergugat sehubungan dengan tanah yang menjadi objek gugatan aquo, sudah seharusnya diselesaikan oleh dan antara Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat mengandung unsur error in persona dengan mengajukan gugatan terhadap Tergugat atas

Hal. 9 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



kerugian yang diakibatkan hubungan hukum Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo, maka sudah seharusnya gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima.

Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan karena Pengikatan Jual Beli tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah kepada Penggugat dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum (legal standing) untuk mengajukan gugatan aquo karena Akta PPJB No. 108 tertanggal 29 Desember 2009 yang dibuat dihadapan Notaris Elvie Sahdalena yang didalilkan oleh Penggugat sebagai alas hak atas tanah aquo secara nyata tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas tanah yang dahulu dikenal dengan SHM No. 20/Sunter, tertanggal 04 Juli 1970, seluas 10.045 M2 dari Gracyano Nursiah Wibowo kepada Penggugat;

Gugatan Penggugat kurang Pihak karena tidak mengikut sertakan BPN/Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Utara dan Gracyano Nursiah Wibowo dalam perkara aquo dan oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

1. Bahwa dalam poin 2 gugatan aquo, Penggugat menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek gugatan telah dikuasai oleh orang-orang yang tidak memiliki dasar kepemilikan secara hukum secara sah, hal mana sampai dengan saat ini tanah aquo dikuasai oleh Tergugat secara sah berdasarkan Surat Oper Hak Tanah Garapan berikut Rumah tertanggal 17 Desember 1978 yang juga diketahui oleh Lurah Sunter dan tercatat di kelurahan Sunter No. 1387/A-I-4/V/9/78, oleh karenanya sampai dengan saat Penggugat adalah pihak yang berkedudukan sebagai Penggarap atas tanah yang menjadi objek gugatan aquo selama kurang lebih 39 tahun.
2. Bahwa dalam gugatan poin 1 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemegang hak atas tanah yang dahulu dikenal dengan SHM No. 20/Sunter, tertanggal 04 Juli 1970, seluas 10.045 M2 atas nama Gracyano Nursiah Wibowo berdasarkan Akta PPJB No. 108 dan Akta Kuasa untuk Menjual No. 109 keduanya tertanggal 28 Desember 2009 dan akta pelunasan No.5 dan Akta Kuasa No.3 keduanya tertanggal 15 Juni 2011, yang mana keseluruhan akta tersebut dibuat dihadapan Notaris Elvie Sahdalena;

Hal. 10 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



3. Bahwa lahirnya dua alas hak atas tanah yang menjadi objek gugatan aquo merupakan suatu permasalahan yang harus diselesaikan terlebih dahulu sebelum Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat menguasai tanah tanpa hak, hal mana dalam gugatan aquo Penggugat tidak mengikutsertakan BPN/Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Utara sebagai Pihak dalam gugatan aquo, hal mana diketahui bahwa seluruh riwayat tanah yang menjadi objek gugatan aquo dicatat dalam Buku Tanah pada BPN/Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Utara, sehingga sudah sepatutnya majelis hakim yang memeriksa perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan Tidak Dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
4. Bahwa dalam hukum acara perdata yang berlaku, penarikan subjek hukum yang menjadi sumber awal peralihan hak atas tanah sebagai Tergugat adalah suatu keharusan karena apabila ternyata subjek hukum yang menjadi sumber awal peralihan hak atas tanah akan menyebabkan gugatan menjadi kurang pihak dan harus dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.1125 K/Pdt/1984 yang menyatakan “Judex Factie salah menerapkan tata tertib beracara, semestinya Pihak Ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan kepada Tergugat II harus ikut digugat sebagai Tergugat”, dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 yang menyatakan “dengan tidak lengkapnya pihak Tergugat dalam perkara, maka gugatan perdata oleh hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima”, berdasarkan kedua yurisprudensi diatas, quod non telah terjadi peralihan hak antara Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo selaku sumber awal peralihan hak, maka dalam gugatan aquo Gracyano Nursiah Wibowo harus diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan aquo, sehingga tidak diikutsertakannya Gracyano Nursiah Wibowo sebagai pihak dalam gugatan aquo mengakibatkan pihak dalam gugatan tidak lengkap sehingga gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa berdasarkan eksepsi diatas, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo menyatakan gugatan Penggugat tidak memenuhi unsur-unsur syarat formal sehingga

Hal. 11 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengandung cacat formal dan menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa uraian yang telah Tergugat uraikan dalam bagian eksepsi mohon secara mutatis-mutandis dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari uraian pokok perkara a quo yang akan diuraikan sebagai berikut;

1. Bahwa, Penggugat telah mendalilkan kepemilikan Penggugat atas tanah yang menjadi obyek sengketa didasarkan pada PPJB Nomor 108 tertanggal 28 Desember 2009 dan Akta Kuasa Untuk Menjual No. 109 tanggal 18 Desember 2009 termasuk tanah SHM No.9293/Sunter Jaya tertanggal 23-11-2011, dimana pada dasarnya PPJB bukanlah merupakan bukti adanya peralihan hak atas tanah, sehingga kepemilikan tanah yang menjadi objek sengketa aquo tetap berada pada Gracyano Nursiah Wibowo, dengan demikian Penggugat bukanlah pemegang hak atas tanah yang menjadi obyek sengketa;
2. Bahwa Tergugat telah menguasai dan menempati tanah objek sengketa aquo sejak tahun 1978 (vide Surat Oper Hak Tanah Garapan Berikut Rumah tertanggal 17 Desember 1978, tercatat di Kelurahan Sunter No.1387/A-I-4/V/9/78) tanpa adanya gangguan dari pihak manapun termasuk dari gangguan Gracyano Nursiah Wibowo. Selama menguasai dan menempati tanah tersebut Tergugat dengan itikat baik memenuhi semua kewajiban selaku orang yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut termasuk namun tidak terbatas pada pembayaran PBB, oleh karena itu baik Gracyano Nursiah Wibowo maupun Penggugat telah menelantarkan tanah yang menjadi objek perkara aquo;
3. Bahwa, didalam pertemuan guna penyelesaian permasalahan kepemilikan atas tanah aquo yang dihadiri Tergugat berdasarkan undangan yang disampaikan oleh Turut Tergugat dan dilaksanakan di Kantor Turut Tergugat, Tergugat telah menyatakan sanggup membayar uang sebesar Rp.600.000.000,-(enam ratus juta rupiah) kepada Gracyano Nursiah Wibowo selaku pemilik sertifikat No.20/Sunter yang menjadi objek sengketa aquo;
4. Bahwa, dalam gugatannya pada poin 8 Penggugat mendalilkan telah menderita kerugian sebagai akibat dari didudukinya tanah hak

Hal. 12 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan meminta yang mulia majelis hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum Tergugat membayar kerugian tersebut, hal mana dalil Penggugat tersebut secara nyata telah mengada-ngada karena mendalilkan bahwa Penggugat menderita kerugian sebesar Rp.2.200.000.000,- (dua miliar dua ratus juta rupiah) karena quod non Penggugat menderita kerugian sehubungan dengan tanah yang dibeli Penggugat dari Gracyano Nursiah Wibowo adalah bukan diakibatkan oleh perbuatan Tergugat melainkan diakibatkan oleh hubungan keperdataan antara Penggugat dengan Gracyano Nursiah Wibowo;

5. Bahwa, hubungan keperdataan antara Penggugat dan Gracyano Nursiah Wibowo adalah sebagaimana dituangkan dalam Akta PPJB No. 108 tertanggal 28 Desember 2009 pada halaman 3 menyepakati bahwa "Pihak Pertama (Gracyano Nursiah Wibowo) berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual sebidang tanah dan bangunan tersebut diatas dengan harga Rp.7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah), akan tetapi Jual Beli belum mungkin dilaksanakan karena belum adanya pernyataan tidak sengketa...". Berdasarkan kesepakatan antara Penggugat dan Gracyano Nursiah Wibowo tersebut jelas bahwa adanya kerugian yang diderita oleh Penggugat dalam kesepakatan jual beli tanah aquo bukan diakibatkan oleh Perbuatan Tergugat melainkan oleh pembelian tanah yang dilakukan oleh Penggugat atas tanah aquo;

PERMOHONAN

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, TurutTerbanding semula Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 19 Juli 2017 pada pokoknya berisi sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

Hal. 13 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A. PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KUALITAS UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN

1. Yang dapat Turut Tergugat simpulkan dalam gugatannya, bahwa telah adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena menguasai tanah SHIVI No.20/Sunter seluas 10.045 m2 atas nama Gracyano Nursiah yang diklaim miliknya berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 108 dan Akta Kuasa Menjual No. 109 keduanya tertanggal 28 Desember 2009 dan Akta Pelunasan No. 5 dan Akta Kuasa No.3 keduanya tertanggal 15 Juni 2011;
2. Bahwa sampai saat ini tanah SHM No.20/Sunter masih atas nama Gracyano Nursiah, karena Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Untuk Menjual menunjukkan bahwa belum pernah terjadi transaksi Jual Beli antara Penggugat dengan Gracyana Nursiah, Penggugat baru melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sehingga belum ada tindakan hukum apapun terhadap SHM No.20/Sunter dengan demikian kepemilikan hak atas tanah belum diserahkan kepada Penggugat in casu Ardiansyah Siregar sehingga Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum terhadap lokasi a quo
3. Bahwa karena Penggugat baru melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maka Penggugat bukan pihak yang dirugikan atas tanah SHM No.20/Sunter, dengan demikian Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dan tidak mempunyai kapasitas hukum untuk mengajukan gugatan terhadap lokasi a quo, sehingga sudah sepantasnya gugatan Penggugat haruslah dinyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvanklijke Verklaard)

B. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

4. Bahwa pemegang SHM No.20/Sunter seluas 10.045 adalah Gracyana Nursiah, sehingga untuk mengetahui secara pasti apakah tanah SHM tersebut benar-benar telah dijualbelikan oleh pemiliknya yaitu Gracyano Nursiah kepada Ardiansyah Siregar, seharusnya Gracyano Siregar diikut sertakan sebagai pihak dalam perkara ini.
5. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.20/Sunter atas nama Gracyano Nursiah seluas 10.045 m2 diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara, sehingga untuk mengetahui dan menjelaskan tentang riwayat tanah

Hal. 14 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SHM No.20/Sunter tersebut seharusnya Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini;

6. Bahwa dengan tidak diikutsertakannya Gracyano Nursiah dan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagai pihak dalam perkara ini maka gugatan Penggugat adalah Kurang Pihak, sehingga sudah sepantasnya Gugatan Penggugat dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Onvanklijke Verklaard).

C. GUGATAN PENGGUGAT SALAH ALAMAT (ERROR IN PERSONA)

7. Bahwa dalam gugatannya Penggugat menempatkan Walikota Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat karena telah mengeluarkan Surat Peringatan 1 N0.I880/-1.758 tertanggal 14 Desember 2015 yang isinya untuk mengosongkan dan membongkar bangunan yang berada diatas tanah yang diduduki Tergugat namun kenyataannya Turut Tergugat (Walikota Jakarta Utara) tidak dapat merealisasikan Surat Peringatan 1 tersebut;
8. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar, karena yang menerbitkan Surat Peringatan No.I880/-L758 tertanggal 14 Desember 2015 BUKAN Walikota Jakarta Utara tetapi yang menerbitkan adalah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Administrasi Jakarta Utara merupakan Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) tersendiri yang berada pada Organisasi Perangkat Daerah di Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang secara heirarchi pertanggungjawaban tugas antara Walikota Jakarta Utara dan Satuan Polisi Pamong Praja adalah berbeda. Walikota Jakarta Utara bertanggungjawab langsung kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta sedangkan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Administrasi Jakarta Utara bertanggung jawab langsung kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta
9. Bahwa alas an tersebut diatas maka gugatan Penggugat adalah salah alamat (error in Persona) sehingga haruslah dinyatakan Gugatan Para Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvanklijke Verklaard)

D. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCHUUR LTBEL)

10. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengaku pemilik tanah SHM/20 Sunter seluas 10.045 m2 atas nama Gracyano Nursiah,

Hal. 15 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan tetapi Penggugat tidak menyebutkan letak dan batas-batas kepemilikan tanah Miliknya

11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.1559/K/Pdt/1983 dan No.1149 K/Sip/1975 disebutkan "bahwa surat gugatan yang tidak menyebut letak, luas dan batas-batas tanah dinyatakan Obschuur Libel (kabur/tidak jelas) sehingga gugatan tidak dapat diterima".

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvanklijke Verkiaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

12. Bahwa segala sesuatu yang tertuang didalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara ini;
13. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat
14. Bahwa yang dapat Turut Tergugat simpulkan dalam gugatannya adalah Penggugat sebagai pemilik tanah SHM No.20/Sunter seluas 10.045 m2 atas nama Gracyano Nursiah yang saat ini tanah tersebut dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum;
15. Bahwa disamping dalil tersebut diatas, Penggugat mendalilkan bahwa diatas lokasi tanah tersebut telah terbit Surat Peringatan No. 1880/-1.758 tertanggal 14 Desember 2015 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat in casu Walikota Jakarta Utara, akan tetapi Surat Peringatan tersebut tidak dapat direalisasikan oleh Turut Tergugat, sehingga Walikota Jakarta Utara menyarankan untuk menempuh upaya hukum karena Tergugat telah melanggar ketentuan hukum sebagaimana dimaksud dalam Undang- undang No.51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin Yang Berhak atau Kuasanya
16. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah tidak benar dan harus ditolak karena tidak berdasar hukum, dan perlu 1 unit I ergugat jeiaskan ioHnl sebagai berikut :

Hal. 16 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Turut Tergugat tidak mengetahui secara pasti terkait dengan kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik No.20/Sunter seluas 10.045 m2 atas nama Gracyano Nursiah, yang dapat menjelaskan dan mengetahui secara pasti SHM No.20/Sunter adalah Kantor Pertanahan Jakarta Utara karena Sertifikat tersebut terbit di wilayah Jakarta Utara;
 - b. Bahwa Turut Tergugat in casu Walikota Jakarta Utara tidak pernah menerbitkan Surat Peringatan No. 1880/-1.758 tertanggal 14 Desember 2015 seperti yang didalilkan oleh Penggugat, yang menerbitkan Surat Peringatan tersebut adalah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Administrasi Jakarta Utara;
 - c. Bahwa hubungan antara Walikota Jakarta Utara dengan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Administrasi Jakarta Utara adalah sifatnya hanya koordinasi karena tanggung jawabnya kepada SKPD dan UKPD masing-masing, dalam hal ini Walikota Jakarta Utara bertanggung jawab langsung kepada Gubernur Provinsi DKI Jakarta sedangkan Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Jakarta Utara bertanggung jawab langsung kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Provinsi DKI Jakarta, sehingga tidak ada hubungan hukum surat Peringatan No. 1880/-1.758 tanggal 14 Desember 2015 tersebut dengan Turut Tergugat.
17. Bahwa terkait dengan dalil Penggugat yang menyatakan Walikota Jakarta Utara menyarankan kepada Penggugat untuk menempuh jalur hukum karena menempati tanah milik orang lain melanggar ketentuan dalam Undang-undang No.51 Prp tahun 1960, dalil tersebut adalah tidak benar, karena Walikota Jakarta Utara tidak pernah mengeluarkan produk apapun terkait dengan obyek perkara yaitu SHM No.20/Sunter seluas 10.045 m2 atas nama Gracyano Nursiah.
18. Bahwa atas dasar seluruh uraian dan dalil-dalil tersebut diatas sudah sepantasnya Majelis Hakim yang memutus dan memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat seluruhnya

Berdasarkan seluruh uraian Eksepsi dan Pokok Perkara tersebut di atas, Turut Tergugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang

Hal. 17 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memeriksa dan memutus perkara a quo berkenan memutus Perkara ini dengan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Biaya perkara menurut hukum dibebankan kepada Penggugat
3. Ex Aequo et Bono

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut pada tanggal 10 April 2018, Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan Putusan Akhir yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 108 tanggal 28 Desember 2009, dan Akta Pemberian Pelunasan No. 5 tanggal 15 Juni 2011 yang semuanya dibuat di hadapan Notaris Elvie Sahdalena, SH., MH. Notaris di Bekasi beserta akibat hukumnya;
3. Menyatakan bahwa perbuatan TERGUGAT yang menduduki dan menguasai obyek tanah yang terdaftar dengan SHM No. 9293 /Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No 09.05.03.06.15548, atas nama Gracyano Nursiah Wibowo dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 5 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997., dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997 adalah perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas obyek yang terdaftar dengan SHM No. 9293 /Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No 09.05.03.06.15548, atas nama Gracyano Nursiah Wibowo dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 5 yang

Hal. 18 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997., dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997;
5. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Tergugat untuk membongkar bangunan rumah dan mengosongkan tanah obyek sengketa sebagaimana tersebut dengan SHM No. 9293 /Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00223/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 414 m², NIB No 09.05.03.06.15548 , atas nama Gracyano Nursiah Wibowo dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 13 RT 011 RW 009, Kav. No. 5 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997., dan SHM No. 9311/Sunter Jaya diterbitkan 23-11-2011, SU No. 00244/Sunter Jaya/2011 tanggal 17-11-2011, luas 111 m², NIB No. 09.05.03.06.15567, dikenal dan terletak Jalan Mandor Saari No. 18 RT 011 RW 009, Kav. No. 36 yang tanda-tanda batasnya sesuai dengan PMNA/K.BPN No. 3/1997 dan menyerahkan dalam keadaan kosong diserahkan kepada Penggugat atau jika tidak dilaksanakan secara sukarela maka dapat dilakukan dengan bantuan dari TURUT TERGUGAT atau pihak berwenang lainnya;
 6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk terhadap putusan pengadilan ini;
 7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;
 8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 1.731.000,- (satu juta tujuh ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut di atas, Pembanding semula Tergugat pada tanggal 19 April 2018 di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 199/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr ;

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan dengan seksama dengan Surat Pemberitahuan Banding Nomor : 199/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 02 Juli 2018 ;

Hal. 19 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 26 Juni 2018 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Pembanding semula Tergugat telah mengajukan memori banding tertanggal 03 Juli 2018, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 3 Juli 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan dengan Relaas Pemberitahuan Penyerahan memori Banding Nomor : 199/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr kepada :

1. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 16 Juli 2018 ;

2. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat, telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 Juli 2018, diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Juli 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2018 sebagaimana tersebut dalam Relaas Penyerahan kontra memori banding Nomor : 199/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahukan untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi (Inzage) dengan Relaas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding Nomor : 199/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, kepada masing-masing sebagai berikut :

1. Pembanding semula Tergugat pada tanggal 05 Juli 2018 ;

2. Terbanding semula Penggugat pada tanggal 02 Juli 2018 ;

3. Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Juli 2018 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perkara perdata terdaftar Nomor : 199/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tersebut di atas telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 April 2018 dan kemudian terhadap putusan tersebut Pembanding semula Tergugat pada tanggal 19 April 2018 telah mengajukan permohonan banding ;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan Undang-undang sehingga oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Hal. 20 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut, Pembanding semula Tergugat dalam memori bandingnya telah mengajukan keberatan terhadap putusan tersebut sebagaimana terurai dalam memori bandingnya yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Gugatan kurang pihak karena Terbanding tidak menggugat pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan Gracyano Nursiah;
- Gugatan Terbanding Obscur karena tidak menyebutkan letak dan batas;
- Terbanding tidak memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat ;

Dalam Pokok Perkara :

- Bahwa *Judex Factie* telah keliru dalam pertimbangannya, karena tidak sesuai fakta dan dasar pertimbangannya tersebut adalah fakta yang salah ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Terbanding semula Penggugat, mengajukan kontra memori banding sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya berisi sebagai berikut :

- Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama telah tepat dan benar dalam menilai bukti-bukti dan fakta-fakta yang terungkap di persidangan ;
- Bahwa alasan-alasan pemohon banding bukan merupakan fakta hukum baru hanya merupakan pengulangan dari fakta-fakta hukum yang telah di periksa dan dinilai dalam putusan perkara No. 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr;
- Bahwa dalam perkara ini perlu disampaikan, permasalahannya adalah menyangkut tindakan Tergugat yang telah menguasai tanah haqk Penggugat secara tidak sah dan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terurai dalam memori banding maupun kontra memori banding di anggap telah termasuk dan terurai dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari berkas perkara, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr, memori banding dari Pembanding semula Tergugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut;

Dalam Eksepsi :

Hal. 21 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya, Pembanding semula Tergugat, mengajukan keberatan dalam eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Gugatan kurang pihak karena Terbanding tidak menggugat pihak BPN (Badan Pertanahan Nasional) dan Gracyano Nursiah;
- Gugatan Terbanding Obscuur karena tidak menyebutkan letak dan batas;
- Terbanding tidak memiliki kedudukan hukum sebagai Penggugat ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari keberatan pembanding semula tergugat dalam eksepsi tersebut dan setelah mempelajari pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi pada putusan tersebut di atas, maka dapat menyimpulkan bahwa keberatan-keberatan tersebut merupakan pengulangan dari eksepsi Pembanding semula Tergugat dalam perkara Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr tersebut di atas dan telah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi terhadap pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi tersebut menilai telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan keberatan Pembanding semula Tergugat dalam memori banding nya dan oleh karena itu harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dalam eksepsi dapat dikuatkan;

Dalam pokok perkara :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan dari Terbanding semula Penggugat sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Tergugat telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dalam pokok perkara dengan mendalilkan bahwa “*Judex Factie* telah keliru dalam pertimbangannya, karena tidak sesuai fakta dan dasar pertimbangannya tersebut adalah fakta yang salah”;

Hal. 22 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara Pengadilan Tinggi menilai bahwa pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama tersebut telah tepat dan benar telah sesuai dengan fakta-fakta yang benar dalam hal ini Pengadilan Tinggi sependapat dengan dalil Terbanding semula Penggugat dalam kontak kontra memori banding nya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka seluruh pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara tersebut di atas diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr dalam pokok perkara tersebut di atas dapat dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat dalam peradilan tingkat banding ini tetap berada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan yang di tingkat banding besarnya biaya perkara tersebut akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat Undang – Undang No. 20 Tahun 1947, Undang – Undang No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, H.I.R dan peraturan – peraturan lain yang berhubungan ;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Dalam Eksepsi :
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr ;
- Dalam Pokok Perkara :
 - menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 April 2018 Nomor 119/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Utr ;
 - Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Senin tanggal 26 November 2018** oleh Kami : **PURNOMO RIJADI, S.H.**, Hakim Tinggi Jakarta selaku Hakim

Hal. 23 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, S.H.**, dan **ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 572/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 3 Oktober 2018, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari : **Selasa tanggal 4 Desember 2018**, dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Hakim Anggota tersebut serta dihadiri pula oleh : **FAJAR SONNY SUKMONO, S.H.**, Panitera Pengganti berdasarkan Surat Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi Jakarta No. 572/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 3 Oktober 2018 tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. **MOHAMMAD ZUBAIDI RAHMAT, S.H**

PURNOMO RIJADI, S.H

2. **ACHMAD YUSAK, S.H., M.H**

PANITERA PENGGANTI,

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H

Perincian biaya banding :

1. Meterai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan	: <u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	: Rp. 150.000,-

Hal. 24 dari 24 Halaman, Putusan No. 572/Pdt/2018/PT.DKI.