



PUTUSAN

Nomor 749/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI DKI JAKARTA yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

SUSIANA TANUSETIAWAN, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor :

3175035901630002, beralamat di Gang Limo Nomor 98, RT/RW 005/002, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, Dalam ini dikuasakan kepada Fennieka Kristianto, S.H., M.H., M.A., M.Kn.; Maharani Rofitia Sari, S.H.; Abi Prima Prawira, S.H., Arif Rudi Setiyawan, S.H., M.Si. (Han) Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum FENNIEKA & ASSOCIATES beralamat di Jalan Belawan Nomor 8, Jakarta Pusat, bertindak untuk dan atas nama Susiana Tanusetiawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Juni 2017 (*Vide Surat Kuasa terlampir*) untuk selanjutnya disebut **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**.

L a w a n.

HJ. ELIANA FARIDA, Pemegang Kartu Tanda Penduduk (KTP) Nomor :

3175034704560003, beralamat di Jalan Limo No. 17, RT/RW 005/002, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Syd Muhammad Faisal,SH, Muhammad Danial,SH, dan Laris Panjaitan,SH, Para Advokat pada kantor Advokat Faisal Alhasyim & Partners yang beralamat di Perum Taman Tirta Cimanggu Jalan Hiu, Mekarwangi, Bogor, berdasarkan surat kuasa tanggal 10 Agustus 2017, untuk selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 749/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 5 Desember 2017, tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

Hal 1 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Berkas perkara Nomor 12 / Pdt.G / 2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 10 Januari 2017 dan diperbaiki menjadi tertanggal 22 Maret 2017 yang telah didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Nomor 12/Pdt.G/2017/ PN. Jkt .Tim tertanggal 11 Januari 2017 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT pemilik sah atas sebidang tanah yang terletak di Gg. Limo No. 17, RT 005, RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
Sebelah Barat : Rumah Tn. Lauw Bok Seng.
Sebelah Timur : SHM 427
Sebelah Utara : Gg Limo
Sebelah Selatan : SHM 427
(selanjutnya disebut "Objek Tanah"), sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik No. 489 serta Gambar Situasi Nomor 3846/1995 (Bukti P-1);
2. Bahwa PENGGUGAT memiliki Objek tanah tersebut melalui transaksi jual beli dengan Bapak Sanusi Iskandar selaku pemilik sah atas Objek tanah tersebut pada tanggal 10 Desember 1997, dimana harga yang telah disepakati pada saat itu oleh PENGGUGAT dan Bapak Sanusi Iskandarsebagai pemilik sah Objek Tanah tersebut adalah sebesar Rp. 127.050.000,- (seratus dua puluh tujuh juta lima puluh ribu Rupiah) atau Rp. 1.050.000,- (satu juta lima puluh ribu Rupiah) per meter perseginya, hal ini dibuktikan dengan surat Pengikatan Jual Beli tertanggal 10 Desember 1997 dibuat dibawah tangan (Bukti P-2) yang menjadi bukti kwitansi pembayaran dan telah ditandatangani oleh Sanusi Iskandarsebagai pemilik Objek Tanah pada saat itu;
3. Bahwa kemudian untuk menindaklanjuti pengikatan jual beli tertanggal 10 Desember 1997 yang dibuat dibawah tangan tersebut, Bapak Sanusi Iskandar kemudian memberikan kuasa kepada PENGGUGAT untuk mewakili dalam hal menjual/mengalihkan, mengoperkan/ memindahkan/

Hal 2 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

melepaskan hak atas tanah dan bangunan tersebut sebagaimana yang tertuang dalam Akta Kuasa No. 76, tertanggal 30 Nopember 1998 yang dibuat di hadapan Notaris Tahir Kamili, S.H., di Jakarta, (Bukti P-3);

4. Bahwa dikarenakan Sertipikat atas Objek Tanah tersebut masih diletakkan Hak Tanggungan oleh Bapak Sanusi Iskandar di Bank Perkreditan Rakyat Gitamakmur Utama, maka PENGGUGAT tidak dapat segera mengurus proses balik nama atas Sertipikat tersebut, maka terkait hal ini PENGGUGAT meminta kepada Bapak Sanusi Iskandar selaku penjual untuk segera melunasi tanggungan/utangnya di Bank tersebut agar PENGGUGAT dapat segera mengurus proses balik nama atas Sertipikat tersebut;
5. Bahwa Bapak Sanusi Iskandar selaku penjual pada saat itu berjanji kepada PENGGUGAT akan segera menyelesaikan/melunasi tanggungan/utangnya di Bank Perkreditan Rakyat Gitamakmur Utama dengan cara menebusnya dari uang hasil penjualan atas Objek Tanah tersebut;
6. Bahwa setelah uang hasil penjualan atas Objek Tanah tersebut diterima oleh Bapak Sanusi Iskandar, ternyata Bapak Sanusi Iskandar belum sempat melunasi tanggungan/utangnya di Bank Perkreditan Rakyat Gitamakmur Utama, dimana hingga pada tahun 2001 Bapak Sanusi Iskandar meninggal dunia dan Sertipikat atas Objek Tanah tersebut belum sempat ditebus di Bank Perkreditan Rakyat Gitamakmur Utama;
7. Bahwa dikarenakan Bapak Sanusi Iskandar telah meninggal dunia pada saat itu dan belum sempat untuknya melunasi tanggungannya (utang-utangnya) di Bank, maka barulah pada tahun 2014, para ahli Waris dari Bapak Sanusi Iskandar dapat melunasi tanggungannya (utang-utangnya) tersebut di Bank Perkreditan Rakyat Gitamakmur Utama, dan atas dasar tersebut PENGGUGAT baru dapat membuat Akta Jual Beli atas Objek Tanah tersebut, dimana pada tanggal 09 September 2014, PENGGUGAT membuat Akta Jual Beli atas Objek Tanah Tersebut di Notaris Eka Gunawan, S.H., yang berada di Jakarta, sebagaimana hal tersebut ternyata dalam Akta Jual Beli No. 16/2014, (Bukti P-4);
8. Bahwa dengan telah dibuatkannya Akta Jual Beli atas Objek Tanah tersebut, kemudian permohonan balik nama terkait Sertipikat atas Objek Tanah tersebut diajukan ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur, sehingga pada saat ini nama pemilik sah dalam Sertipikat atas Objek Tanah tersebut

Hal 3 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah nama PENGGUGAT, sebagaimana hal ini ternyata dalam Sertipikat Tanah No. 489 (Bukti P-1);

9. Bahwa PENGGUGAT selaku pembeli yang beritikad baik, sebelumnya telah mempelajari riwayat objek tanah tersebut, dimana objek tanah tersebut pecahan dari tanah sebagaimana sertipikat Hak Milik No. 33/Balimester seluas 6.291m2 (Bukti P-5), adapun di dalam sertipikat tersebut telah jelas pemilik awal yaitu Seeh Oembarak bin Abdullah bin Soenkar, Ahmed bin Shahab, Siti Barkah binti Awab bin Salim Aboed, Said Aydreess bin Achmda bin Shahab telah menjual seluruh tanahnya kepada Iskandar pada tanggal 24 September 1973 dengan dibuatkan Akte Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah E. Sianipar,S.H. No. 54/1973/Kec.Jatinegara vide Bukti P-5, yang kemudian oleh Iskandar tanah tersebut di jual kepada Sanusi Iskandar pada tanggal 30 Juni 1990, sebagaimana Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah E. Sianipar,S.H. No.132/Jt.gara/1990 (Bukti-P6), yang lalu oleh Sanusi Iskandar tanah tersebut dipecah-pecah yang diantara salah satunya adalah Objek Tanah dalam Sertipikat Hak Milik 489 yang dijual kepada PENGGUGAT;
10. Bahwa kemudian walaupun Sertipikat atas Objek Tanah tersebut telah beratasnamakan PENGGUGAT, PENGGUGAT sampai dengan saat ini belum dapat mempergunakan Objek Tanah tersebut sebagaimana mestinya, dikarenakan sampai dengan saat ini Objek Tanah tersebut ditempati dan/atau dikuasai oleh TERGUGAT;
11. Bahwa sebelumnya PENGGUGAT telah mengajukan gugatan kepada Suami TERGUGAT dengan nomor perkara 287/Pdt.G/2016/PN.JKT.TIM, namun dikarenakan suami TERGUGAT meninggal dunia sebagaimana Sertifikat Penyebab Kematian yang dikeluarkan oleh Dinas Kesehatan Pemprov DKI Jakarta tertanggal 08 Oktober 2016 (BUKTI P-7), maka gugatan tersebut dicabut oleh PENGGUGAT sebagaimana Putusan Nomor 287/Pdt.G/2016/PN.JKT.TIM tanggal 27 Oktober 2016 (BUKTI P-8);
12. Bahwa pada waktu Suami dari TERGUGAT masih hidup, PENGGUGAT telah melakukan langkah-langkah persuasif kepada Suami TERGUGAT dan TERGUGAT, agar dapat menyerahkan Objek Tanah milik PENGGUGAT, namun Suami TERGUGAT bersama dengan TERGUGAT dengan itikad tidak baik tetap mempertahankan Objek Tanah yang bukan

Hal 4 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan haknya, dengan dalih Suami TERGUGAT memiliki Surat Kuasa No. 12 tertanggal 04 Agustus 1970 (selanjutnya disebut "Surat Kuasa No. 12"), (Bukti P-9);

13. Bahwa apabila merujuk pada Pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dikatakan pemberian kuasa berakhir apabila :

- Dengan penarikan kembali kuasa penerima kuasa;
- Dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh penerima kuasa;
- Dengan meninggalnya, pengampuan atau pailitnya, baik pemberi kuasamaupun penerima kuasa;
- Dengan kawinnya perempuan yang memberikan atau menerima kuasa.

Sehingga dapat dikatakan Surat Kuasa No. 12 tersebut sudah berakhir, dikarenakan Penerima Kuasa dalam Surat Kuasa No. 12 tersebut telah meninggal dunia (vide Bukti P-7);

14. Bahwa merujuk pada Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah, dikatakan pada butir pertama yaitu "Melarang Camat dan Kepala Desa atau Pejabat yang setingkat dengan itu, untuk membuat/menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah". Sehingga atas dasar tersebut maka Surat Kuasa No. 12 yang menjadi dasar TERGUGAT menguasai Objek Tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum;

15. Bahwa PENGUGAT telah melakukan langkah-langkah persuasif kepada TERGUGAT, agar TERGUGAT menyerahkan Objek Tanah milik PENGUGAT, dengan cara memohonkan mediasi pada Kelurahan dan Kepala Kantor BPN Jakarta Timur namun TERGUGAT dengan itikad tidak baik tetap mempertahankan Objek Tanah yang bukan merupakan haknya;

16. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan PENGUGAT juga telah beberapa kali memperingati TERGUGAT dengan cara memberikan Surat Teguran kepada TERGUGAT sebagai berikut:

- Surat Somasi I tertanggal 28 November 2016 (Bukti P-9)
- Surat Somasi II/terakhir tertanggal 27 Desember 2016 (Bukti P-10)

Namun Surat-Surat dari PENGUGAT tersebut tidak mendapatkan respon/tanggapan yang baik dari TERGUGAT, maka hal ini telah sangat

Hal 5 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

cukup membuktikan TERGUGAT telah tidak lagi mempunyai itikad yang baik untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan;

17. Bahwa penguasaan tanah milik PENGGUGAT oleh TERGUGAT yang tanpa hak dan tanpa seizin dari PENGGUGAT, adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT, sebagaimana hal tersebut dijelaskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
18. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan *"tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*. Dengan demikian, terhadap TERGUGAT dapat dimintakan pertanggungjawaban dengan memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT karena TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri PENGGUGAT;
19. Bahwa tindakan TERGUGAT yang menguasai tanah *aquo* tanpa dasar hukum yang sah merugikan PENGGUGAT baik secara materiil dan immateriil. Sehingga atas dasar tersebut sangatlah wajar apabila PENGGUGAT menuntut ganti kerugian kepada TERGUGAT dengan perincian sebagai berikut:

19.1. Materiil:

Rp. 160.000.000,- (seratus enam puluh juta rupiah), akibat tidak menyerahkan tanah milik Penggugat, setidaknya sejak Tergugat diberitahukan untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat yaitu sejak 15 Februari 2015, yang mana apabila pada saat itu Tergugat dengan itikad baik menyerahkan tanah milik Penggugat tersebut, maka Penggugat dapat memiliki keuntungan Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta)/per bulan, dari menyewakan tanah tersebut, sehingga apabila diperhitungkan sampai saat ini Januari 2017, maka 24 bulan x Rp. 10.000.000,- adalah Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah);

19.2. Immateriil:

Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah), karena ulah dari Tergugat, yang telah menguasai tanah milik PENGGUGAT tanpa hak dan seizin Penggugat, maka PENGGUGAT harus

Hal 6 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meluangkan waktu Penggugat yang berharga dan tak ternilai harganya untuk menyelesaikan perkara ini;

Total Keseluruhan : Rp.1.740.000.000,00 (Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)

20. Bahwa agar TERGUGAT mematuhi putusan ini, maka wajar apabila PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
21. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik PENGGUGAT tidak dijual oleh TERGUGAT kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dilakukan sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas Objek Tanah *aquo* yang terletak di Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 489 atas nama PENGGUGAT seluas ± 121 meter² (seratus dua puluh satu meter persegi);
22. Bahwa karena objek tanah tersebut adalah sah milik PENGGUGAT, maka PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT untuk menyerahkan tanah *aquo* kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan baik;
23. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum *Banding, Verzet* maupun *Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad)*.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, PENGGUGAT mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk perhatiannya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan keputusan sebagai berikut :

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Akta Surat Kuasa No. 12 Tanggal 4 Agustus 1970 yang dibuat di hadapan Notaris A. Gwang, batal demi hukum dan tidak berharga sama sekali;
4. Menyatakan pengikatan jual beli tertanggal 10 Desember 1997 yang dibuat di bawah tangan antara PENGGUGAT dengan Sanusi Iskandar adalah sah dan berharga;

Hal 7 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 16/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Gunawan, SH, pada tanggal 9 Desember 2014 adalah sah dan berharga;
6. Menyatakan Bahwa PENGUGAT adalah pemilik satu-satunya atas TANAH yang terletak di Gg. Limo No. 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik No. 489 serta Gambar Situasi Nomor 3846/1995;
7. Menghukum TERGUGAT untuk menyerahkan Objek Tanah yang terletak di Gg. Limo No. 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m² (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik No. 489 serta Gambar Situasi Nomor 3846/1995, kepada PENGUGAT dalam keadaan kosong tanpa beban yang menyertai, baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya, bila perlu dilakukan secara paksa dengan melibatkan aparat Kepolisian, Satpol PP dan TNI;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian kepada PENGUGAT sebesar :
 - 8.1.Materiil:

Rp. 240.000.000,- (Dua Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)
 - 8.2.Immateriil:

Rp. 1.500.000.000,-(Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah);

Total Keseluruhan : 1.740.000.000,- (Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah)
9. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini;
- 10.Meletakkan sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas Objek Tanah *aquo* yang terletak di Gg. Limo No. 17, RT 005, RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, atas nama PENGUGAT seluas ± 121 meter² (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 489;"
- 11.Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, *Verzet* maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*);

Hal 8 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

12. Menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim untuk memeriksa dan memutus perkara ini berdasarkan kebenaran hukum serta mencari nilai keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERGUGAT membantah sekaligus menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT dalam surat Gugatannya tertanggal 10 Januari 2017 Jo. Perbaikan Gugatan No.12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tertanggal 22 Maret 2017 ("gugatan") kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata oleh TERGUGAT;

A.1. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*).

2. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan tanah yang terletak di Gg.Limo No.17, RT/RW 05/02, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m2 ("Objek Sengketa") diperoleh PENGGUGAT berdasarkan:

- Transaksi jual beli dengan Bapak Sanusi Iskandar selaku pemilik sah atas Objek Sengketa pada tanggal 10 Desember 1997, berdasarkan Perjanjian Jual-Beli tertanggal 10 Desember 1997 yang dibuat dibawah tangan dan Akta Kuasa Jual No.76 tertanggal 30 November 1998 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili, S.H, di Jakarta (*Videopoin 2 dan 3 Gugatan PENGGUGAT*);
- Akta Jual Beli (AJB) No.16/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Gunawan, S.H, di Jakarta atas Objek Sengketa antara Ahli Waris Sanusi Iskandar dengan PENGGUGAT (*Videopoin 7 Gugatan PENGGUGAT*);

3. Bahwa berdasarkan dalil-dalil PENGGUGAT tersebut diatas, gugatan PENGGUGAT tidak sepatutnya ditujukan kepada TERGUGAT, bahkan gugatan itu pun tidak tepat dan tidak relevan untuk diajukan. Tuduhan-tuduhan PENGGUGAT tersebut salah alamat, karena yang dituntut PENGGUGAT adalah penguasaan Objek Sengketa yang dibeli PENGGUGAT dari Alm.Sanusi Iskandar/Ahli Waris Sanusi Iskandar. Seharusnya PENGGUGAT menuntut/menggugat Alm.Sanusi Iskandar/Ahli

Hal 9 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Warisnya selaku yang menjual tanah kepada PENGGUGAT tetapi tanah yang dijual tersebut tidak dapat dan/atau tidak pernah dikuasai PENGGUGAT sejak terjadi transaksi jual-beli;

4. Bahwa sudah sangat jelas dalam konteks ini gugatan PENGGUGAT telah keliru alias salah pihak (*error in persona*), karena jikalau yang dipersoalkan oleh PENGGUGAT mengenai tidak dapat dikuasainya tanah yang dibeli dari Alm.Sanusi Iskandar/Ahli Warisnya, maka secara hukum yang tepat dan relevan untuk digugat bukanlah TERGUGAT melainkan Alm.Sanusi Iskandar/Ahli Warisnya;
5. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No.1260K/Sip/1980 tertanggal 31 Maret 1982 yang kaedah hukumnya menyatakan sebagai berikut: "*Gugatan yang salah pihak tidak dapat diterima*".Maka dari itu, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

A.2. GUGATAN PENGGUGAT *PLURIUM LITIS CONSORTIUM* ATAU KURANG PIHAK;

6. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan sebagai berikut:
 - Objek Sengketa diperoleh PENGGUGAT berdasarkan Transaksi jual-beli dengan Bapak Sanusi Iskandar selaku pemilik sah atas Objek Sengketa pada tanggal 10 Desember 1997, berdasarkan Perjanjian Jual-Beli tertanggal 10 Desember 1997 yang dibuat dibawah tangan dan Akta Kuasa Jual No.76 tertanggal 30 November 1998 yang dibuat dihadapan Notaris Tahir Kamili,S.H, di Jakarta (*Videpoin* 2 dan 3 Gugatan PENGGUGAT);
 - Objek Sengketa diperoleh PENGGUGAT berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.16/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Gunawan, S.H, di Jakarta atas Objek Sengketa antara Ahli Waris Sanusi Iskandar dengan PENGGUGAT (*Videpoin* 7 Gugatan PENGGUGAT);
7. Bahwa pada intinya tuntutan PENGGUGAT adalah Objek Sengketa yang dibeli PENGGUGAT dari Alm.Sanusi Iskandar/Ahli Warisnya tidak dapat dikuasai atau digunakan PENGGUGAT karena Objek Sengketa tersebut dikuasai oleh TERGUGAT. Bahkan didalam gugatannya, PENGGUGAT berkali-kali menyebut nama Alm.Sanusi Iskandar/Ahli Warisnya selaku yang menjual tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT;

Hal 10 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa meskipun PENGUGAT telah berkali-kali menyebutnama Alm.Sanusi Iskandar/Ahli Warisnya dalam gugatannya, akan tetapiAlm.Sanusi Iskandar/Ahli Warisnya tidak ikut digugat dalam konteks kasus ini. Hal ini jelas mengindikasikan bahwa gugatan PENGUGAT dalam perkara *aquo* merupakan gugatan yang kurang pihak, sehingga sudah sepatutnya untuk dinyatakan tidak dapat diterima;
9. Bahwa gugatan yang kurang pihak haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakimyang memeriksa setiap perkara perdata, sebagaimana yang dinyatakan dalam beberapa yurisprudensisebagai berikut:
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972tanggal 11 November 1975 yang menyatakan, "Gugatan kurang pihak atau kekurangan secara formiel (tidak lengkap) harus dinyatakan tidak dapat diterima";
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.365K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan, "Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat";
 - Putusan Mahkamah Agung RI No.546 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan, "Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak";
10. Bahwa berdasarkan uraian diatas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara*aquo* untuk menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima.

A.3. GUGATAN PENGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

11. Bahwa gugatan PENGUGAT sangat kabur (*obscuur libel*) terkait dengan pengajuan permintaan kerugian yang dialami PENGUGAT, yang nilai total seluruhnya Rp. 1.740.000.000,00 (Satu Milyar Tujuh Ratus Empat Puluh Juta Rupiah), karena baik dalam posita maupun petitum gugatan PENGUGAT, tidak saling mendukung/bersesuaian, dengan tidak rincinya nilai-nilai kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung RI:
 - No.19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983, yang berbunyi: "*karena gugatan ganti rugi tidak dirinci, lagipula belum diperiksa oleh judex factie, gugatan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima*".
 - No.550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang berbunyi:

Hal 11 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

"Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut".

12. Bahwa kerugian materiel dan immateriel sebagaimana dalil gugatan PENGUGAT adalah dalil sepihak yang mengada-ada dimana nilai kerugian tersebut bukan merupakan fakta yang nyata dan tidak bisa dipertanggungjawabkan. Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

A.4. GUGATAN PENGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT FORMIEL.

13. Bahwa PENGUGAT pada persidangan tanggal 22 Maret 2017 telah menyampaikan Perbaikan Gugatan No.12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim dimana pada huruf c dan d halaman 1 dan 2 perbaikan gugatannya, PENGUGAT merubah Posita dan Petitum Gugatan, yakni:

"21. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik PENGUGAT tidak dijual oleh TERGUGAT kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dilakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas objek tanah *aquo* yang terletak di Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489 atas nama PENGUGAT seluas + 121 m2 (seratus dua puluh meter persegi);"

Diperbaiki menjadi

"21. Bahwa untuk menjamin agar tanah milik PENGUGAT tidak dijual oleh TERGUGAT kepada pihak lain, maka PENGUGAT mohon agar dilakukan sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas objek tanah *aquo* yang terletak di Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489 atas nama PENGUGAT seluas + 121 m2 (seratus dua puluh meter persegi);"

"10. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Objek Tanah *aquo* yang terletak di Gg. Limo No. 17, RT 005, RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, atas nama PENGUGAT seluas ± 121 meter2 (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489;"

Diperbaiki menjadi

"10. Meletakkan sita Revindikasi (*Revindicatoir beslag*) atas Objek Tanah *aquo* yang terletak di Gg. Limo No. 17, RT 005, RW 002, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, atas nama PENGUGAT

Hal 12 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas \pm 121 meter² (seratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana yang ternyata dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489;"

14. Bahwa regulasi mengenai perubahan gugatan diatur dalam Pasal 127 Rv yang menyatakan bahwa: "Penggugat berhak untuk merubah atau mengurangi tuntutan sampai saat perkara diputus, tanpa boleh merubah atau menambah pokok gugatannya."
15. Bahwa jelas tindakan PENGGUGAT yang telah merevisi/merubah posita dan petitum pada gugatannya secara konkret sudah merubah pokok gugatannya sehingga gugatan tersebut menjadi cacat formiel yang mana akan sangat merugikan kepentingan TERGUGAT apabila revisi gugatan dalam perkara *aquo* diterima. Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

B. POKOK PERKARA

16. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian Eksepsi tersebut diatas secara *mutatis mutandis* merupakan suatu kesatuan dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari dalil-dalil yang diuraikan dalam bagian pokok perkara dibawah ini;
17. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas dan jelas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT;
18. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak dalil-dalil PENGGUGAT dalam gugatannya pada poin 1 s/d 10, yang pada intinya menyatakan bahwa PENGGUGATlah yang berhak sebagai pemilik yang sah atas tanah yang terletak di Gg.Limo No.17, RT/RW 05/02, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 m², sebab dalil-dalil PENGGUGAT tersebut merupakan dalil-dalik sepihak yang bersifat subjektif;
19. Bahwa perlu TERGUGAT tegaskan, sebelum PENGGUGAT membeli Tanah Objek Sengketa dari Sanusi Iskandar pada tanggal 10 Desember 1997 (*Vide* poin 2 dan 3 Gugatan), TERGUGAT telah memiliki dan menguasai Tanah Objek Sengketa tersebut sejak tahun 1970;
20. Bahwa suami TERGUGAT yaitu Alm.Suherman bin Sadjudin memperoleh dan menguasai Objek Sengketa secara sah dan dengan itikad baik yaitu berdasarkan adanya transaksi jual-beli antara Alm.Suherman bin Sadjudin dengan Said Ahmad bin Aijdroes Shahab, berdasarkan:

Hal 13 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tanda Penerimaan No. 2980/1970 tertanggal 4 Agustus 1970 yang dibuat dihadapan Notaris Abdullah Gwang, di Jakarta (*"Perjanjian Tanda Penerimaan"*), yang esensinya:

- Suherman bin Sadjudin memberikan uang sebanyak 26.000,- (dua puluh enam ribu rupiah), untuk pembayaran sebahagian dari sebidang tanah Hak Milik nomor 33, seluas lebih kurang 16,25 x 8 atau 130 m², satu dan lainnya seperti diuraikan lebih lanjut dalam Surat Ukur, tanggal 31 Desember 1988 Nomor 266, bahagian tanah mana dalam buku tanah pihak pertama, terdaftar dibawah nomor 31, setempat dikenal dengan Gang Limo nomor 17, Djatinegara, dengan berbatasan sebelah:
 - Utara : dengan Gang Limo,
 - Timur : dengan sisa tanah pihak pertama,
 - Selatan : dengan sisa tanah pihak pertama,
 - Barat : dengan rumah tuan Lauw Bok Seng.

Dengan ketentuan:

Said Ahmad bin Aijdroes Shahab akan menyerahkan sebahagian tersebut hari itu juga dan sekaligus Said Ahmad bin Aijdroes Shahab menyatakan tanah yang dijual kepada Suherman bin Sadjudin bebas dari perkara, sitaan atau beban/tanggungan hutang atau tidak ada pihak lain yang mempunyai hak atas tanah tersebut;

- Akta Surat Kuasa Jual No. 12 tertanggal 4 Agustus 1970 yang dibuat dihadapan Notaris Abdullah Gwang, di Jakarta (*"Akta Surat Kuasa No. 12"*);

21. Bahwa Akta Surat Kuasa No. 12 dan Perjanjian Tanda Penerimaan dibuat dihadapan Pejabat Notaris yang berwenang dan bersifat sebagai akta otentik yang mempunyai kekuatan bukti sempurna, sebagaimana dinyatakan dalam kaedah Pasal 1868 KUHPerdara, Pasal 1870 KUHPerdara, pasal 165 HIR dan pasal 285 RBG yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1868 KUHPerdara :

Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.

Pasal 1870 KUHPer:

Hal 14 Put. No. 749/ Pdt/2017/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)



"Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari pada mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya".

Pasal 165 HIR:

Akta otentik, yaitu suatu surat yang dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berwenang untuk membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli waris masing-masing serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu dan tentang hal yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan; tetapi yang tersebut terakhir ini hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung menyangkut pokok akta itu.

Pasal 285 RBG:

Sebuah akta otentik, yaitu yang dibuat dengan bentuk yang sesuai dengan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat akta itu dibuat, merupakan bukti lengkap antara para pihak serta keturunannya dan mereka yang mendapatkan hak tentang apa yang dimuat di dalamnya dan bahkan tentang suatu pernyataan belaka; hal terakhir ini sepanjang pernyataan itu ada hubungan langsung dengan apa yang menjadi pokok akta itu.

22. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489 atas nama Iskandar diterbitkan pertama pada tanggal 31 Agustus 1995 dan PENGUGAT telah membeli tanah Objek Sengketa/Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489 dari Sanusi Iskandar pada 10 Desember 1997 (Vide poin 2 dan 3 gugatan PENGUGAT), tetapi faktanya Iskandar atau Sanusi Iskandar ataupun PENGUGAT tidak menjadi wajib pajak atas tanah Objek Sengketa dan Iskandar atau Sanusi Iskandar ataupun PENGUGAT juga tidak pernah membayar pajak atas Tanah Objek Sengketa tersebut. Justru sebaliknya, Alm. Suherman bin Sadjudin/TERGUGAT yang memperoleh dan menguasai tanah Objek Sengketa berdasarkan transaksi jual-beli dari Said Ahmad bin Aijdroes Shahabyang menjadi wajib pajak atas tanah objek sengketa tersebut dan Alm. Suherman bin Sadjudin/TERGUGAT selalu

Hal 15 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membayar pajak atas tanah Objek Sengketa sampai tahun 2014. Dan lebih daripada itu, diluar dugaan TERGUGAT, wajib pajak atas Objek Sengketa yang tadinya atas nama Alm.Suherman bin Sadjudin yang notabene merupakan suami TERGUGAT tiba-tiba telah berubahnama wajib pajaknya menjadi atas nama PENGGUGAT sejak tahun 2015, yaitu sejak Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489 telah menjadi atas nama PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT sudah tidak bisa lagi membayar pajak atas tanah Objek Sengketa sejak 2015;

23. Bahwa bagaimana bisa tanah Objek Sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.489 atas nama Iskandar, Sanusi Iskandar dan tanah Objek Sengketa/Sertifikat Hak Milik No.489 yang dibeliPENGUGAT dariSanusi Iskandar pada 10 Desember 1997 tetapi wajib pajaknya dan yang selalu membayar pajak adalah atas nama orang lain yaitu Alm.Suherman bin Sadjudin/TERGUGAT?
24. Bahwa berdasarkan adanya perubahan nama wajib pajak tanah Objek Sengketa yang tadinya atas nama Alm.Suherman bin Sadjudin/TERGUGAT yang kemudian secara tiba-tiba telah berubahnama wajib pajaknya atas nama PENGUGAT sejak tahun 2015, telah membuktikan adanya itikad buruk/itikad tidak baik dari PENGUGAT untuk menguasai tanah Objek Sengketa yang sudah jelas dan nyata diperoleh dan dikuasai oleh TERGUGAT secara sah;
25. Bahwa berdasarkan penjelasan resmi dari BPN kantor Pertanahan kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta, yaitu:
 - Surat tertanggal 10 September 2015 menerangkan SHM No.489/Balimester terletak di jalan gang LIMO, RT.008/02, Kelurahan balimester, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur;
 - Surat tertanggal 28 Juli 2016 menerangkan SHM No. 489/Balimester terletak di jalan Gang Limo RT.005/02 No.17, Kelurahan balimester, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur;
26. Bahwa berdasarkan 2 (dua) penjelasan yang berbeda (kontradiktif) mengenai letak tanah SHM No.489/Balimester dari BPN kantor pertanahan kota Administrasi Jakarta Timur tersebut, telah membuktikan bahwa tanah di jalan Gang Limo RT.005/02 No.17 sebagaimana SHM No.489/Balimester (*Vide poin 1 gugatan*) adalah tidak dapat dijadikan Objek Sengketa dalam perkara *aquo*. Dan 2 (dua) penjelasan dari BPN tersebut membuktikan

Hal 16 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya itikad buruk/itikad tidak baik dari PENGUGAT untuk menguasai tanah Objek Sengketa yang sudah jelas dan nyata diperoleh dan dikuasai oleh TERGUGAT secara sah;

27. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka dalil-dalil PENGUGAT yang pada intinya mengatakan bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah Objek Sengketa dan menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai Objek Sengketa yang bukan haknya merupakan dalil-dalil sepihak yang bersifat subjektif dan sangat mengada-ada serta jauh dari kebenaran yang faktual dan objektif;
28. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil PENGUGAT pada gugatannya (poin 13 dan 14 gugatan) yang pada intinya mengatakan bahwa Akta Surat Kuasa No.12 yang menjadi dasar TERGUGAT menguasai Objek Tanah tersebut tidak sah dan batal demi hukum berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara dan butir pertama Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah;
29. Bahwa terdapat klausul didalam Akta Surat Kuasa No.12 yang menyatakan, *"Kuasa ini tidak dapat dicabut atau dibatalkan karena alasan apapun juga, tanpa persetujuan dari tuan Suherman bin Sadjudin"*.
Oleh karenanya Surat Kuasa No.12 tersebut merupakan surat kuasa mutlak, yaitu pemberian kuasa yang tidak dapat dicabut/ditarik kembali atau tidak dapat dibatalkan;
30. Bahwa Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Instruksi Mendagri No.14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah menyatakan bahwa kuasa mutlak diperbolehkan/tidak dilarang bilamana kuasa tersebut merupakan bagian yang tak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri;
31. Bahwa Surat Kuasa No.12 tidak berdiri sendiri melainkan bagian yang tak terpisahkan atau merupakan satu kesatuan dari prosesi jual-beli yang dilakukan oleh Alm.Suherman bin Sadjudin/TERGUGAT dengan Said Ahmad bin Aijdroes Shahab berdasarkan perjanjian tanda penerimaan uang

Hal 17 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan penyerahan sebahagian tanah No.2980/1970, yang dibuat dihadapan Notaris Abdullah Gwang, di Jakarta tanggal 4 Agustus 1970;

32. Bahwa berdasarkan uraian diatas, Surat Kuasa No.12 merupakan sahsecara hukum dan tidak berkontradiksi dengan norma dan kaedah hukum yang berlaku, sehingga dalil-dalil PENGUGAT yang mengatakan Surat Kuasa No.12 tidak sah dan batal demi hukum merupakan dalil-dalil sepihak yang tidak benar dan tidak berdasar oleh karena PENGUGAT yang tidak bisa mencermati dan memahami esensi dan kedudukan Surat Kuasa tersebut;
33. Bahwa oleh karena TERGUGAT memperoleh dan menguasai tanah Objek Sengketa secara sah dan tidak berkontradiksi dengan hukum positif yang berlaku serta TERGUGAT tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang PENGUGAT telah dalilkan, maka dalil PENGUGAT yang menuntut ganti kerugian sebagaimana pada poin 19 gugatannya sama sekali tidak berdasar dan merupakan dalil sepihak yang bersifat subjektif dari PENGUGAT;
34. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil PENGUGAT pada poin 20 dan 21 gugatannya yang menyatakan agar TERGUGAT membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) perhari dan agar dilakukan Sita Revindikasi (*Revindicatoir Beslag*) atas tanah Objek Sengketa, karena dalil PENGUGAT tersebut merupakan dalil sepihak yang bersifat subjektif serta berkontradiksi dengan norma dan kaedah hukum yang berlaku;
35. Bahwa TERGUGAT menolak secara tegas dalil PENGUGAT pada poin 22 gugatannya yang menyatakan agar TERGUGAT menyerahkan tanah *aquo* kepada PENGUGAT dalam kondisi kosong dan baik, karena dalil PENGUGAT tersebut merupakan dalil sepihak yang bersifat subjektif dan sama sekali tidak berdasar, sebab TERGUGAT adalah pemilik sah atas tanah Objek Sengketa sebagaimana yang telah TERGUGAT uraikan pada Jawaban ini ;
36. Bahwa berdasarkan segala uraian diatas, maka TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *aquo* agar supaya mengesampingkan seluruh dalil-dalil dan/atau pernyataan-pernyataan dari PENGUGAT sekaligus menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya

Hal 18 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka patut kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutus dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;
- Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);
- Menghukum PENGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 21 Juni 2017 Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Tergugat.

DALAM KOMPENSI.

DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang sampai saat ini ditaksir sebesar Rp.836.000,- (delapan ratus tiga puluh enam ribu rupiah).

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur menerangkan bahwa pada tanggal 3 Juli 2017, Kuasa Hukum Tergugat telah mengajukan permohonan banding

Hal 19 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 Juni 2017, Nomor : 12/Pdt.G/2017/ PN.Jkt.Tim tersebut.
2. Pernyataan permohonan banding Penggugat telah diberitahukan oleh Jurusita kepada Tergugat, pada tanggal 28 Juli 2017 ;
 3. Penerimaan memori banding dari Penggugat tertanggal 31 Juli 2017 yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 31 Juli 2017 dan telah diberitahukan kepada Tergugat pada tanggal 16 Agustus 2017 ;
 4. Penerimaan Kontra memori banding dari Tergugat tertanggal 20 September 2017 yang diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 25 September 2017 dan telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 5 Oktober 2017 ;
 5. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Penggugat pada tanggal 2 Oktober 2017, Tergugat pada tanggal 28 September 2017, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 3 Juli 2017, ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam memorinya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur keliru karena menyatakan adanya ketidak pastiaan hukum pada letak objek tanah sengketa disebabkan surat T-4A dan T-4B;
2. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur keliru tentang pertimbangan yang menyatakan gugatan kurang pihak, yang menurut Majelis Hakim, seharusnya BPN Jakarta Timur harus ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;
3. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak mempertimbangkan hasil dari pemeriksaan setempat yang dilakukan

Hal 20 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

tanggal 19 Mei 2017 yang dihadiri oleh Pembanding, Terbanding, dan Pegawai kelurahan setempat.

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat dalam kontra memorinya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017 yang menyatakan gugatan tidak dapat diterima adalah sudah tepat dan benar;
2. Alasan-alasan yang diberikan oleh Pembanding dalam memorinya hanya pengulangan sebagaimana yang disampaikan dalam proses peradilan tingkat pertama, itu pun tidak didasarkan pada bukti yang valid dan dasar hukum yang sah;
3. Berdasarkan 2 (dua) pernyataan yang berbeda tentang letak objek sengketa, maka tidak dapat di jadikan objek sengketa dalam perkara ini;
4. Bahwa secara faktual tanah objek sengketa tersebut telah dimiliki dan dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat sejak tahun 1970 oleh karenanya BPN yang menerbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 489/Balimester dan menerbitkan surat tertanggal 10 September 2015 serta surat tanggal 28 Juli 2016, seharusnya dijadikan pihak dalam pembahasan *a quo*.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dikemukakan oleh kedua pihak dalam memori dan kontra memorinya dianggap seluruhnya telah termuat dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari serta meneliti dengan seksama berkas perkara dan turunan resmi dari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017, serta memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pertimbangan dan kesimpulan yang telah diambil oleh Majelis Hakim tingkat pertama tentang eksepsi Terbanding semula Tergugat sudah tepat dan benar, oleh karenanya dapat di setuju dan dikuatkan dalam tingkat banding ini.

DALAM POKOK PERKARA

Hal 21 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim tingkat pertama dalam memeriksa dan mengadili pokok perkara dalam perkara *a quo* yang berkesimpulan gugatan dari Pembanding semula Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan kurang pihak yakni BPN seharusnya di ikut sertakan sebagai pihak karena ada 2 (dua) surat yang diterbitkan oleh BPN tentang letak tanah yang dinyatakan antara kedua pihak, surat-surat mana adalah:

1. P-4A yang seharusnya atau yang benar T-4A tertanggal 10 September 2015;
2. P-4B yang seharusnya atau yang benar T-4B tertanggal 28 Juli 2016.

Menimbang, bahwa kedua surat tersebut yang oleh Majelis Hakim tingkat pertama menyebabkan ketidak pastian hukum letak tanah objek sengketa, maka karenanya Majelis berpendapat harusnya BPN Jakarta Timur dijadikan sebagai pihak.

Menimbang, bahwa sudah menjadi ketentuan yang tetap dalam menentukan keadaan letak dan batas-batas tanah yang dinyatakan harus diadakan sidang ditempat dimana tanah yang disengketakan tersebut berada yang dinyatakan oleh kedua pihak yang berperkara.

Menimbang, bahwa dari berita acara sidang tanggal 19 Mei 2017 ternyata Majelis Hakim tingkat pertama telah mengadakan sidang ditempat tanah sengketa yang dihadiri oleh kuasa dari kedua belah pihak dan juga dari kelurahan Balimester hadir Kasi Pemerintahan.

Menimbang, bahwa dari berita acara sidang ditempat tanah sengketa dapat dikutip hal-hal sebagai berikut:

1. Tanah sengketa terletak di Gang Limo RT.005, RW.002, Nomor 17, Kelurahan Balimester yang luasnya \pm 130 meter persegi telah dibenarkan oleh kedua pihak dan juga yang mewakili dari kelurahan;
2. Atas pertanyaan Hakim Ketua Majelis kepada kasi pemerintahan kelurahan Balimester menerangkan selama ini belum ada perubahan wilayah RT maupun RW.

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang terbukti dalam pemeriksaan ditempat tanah terpekara ternyata letak dan lokasi dimana terletak tanah sengketa sudah ada kepastian, sehingga kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan akibat dari 2 (dua) surat BPN (T-4A dan T-4B) tersebut diatas menyebabkan tidak ada kepastian hukum tentang letak tanah sengketa, maka BPN harus ikut sebagai pihak tidak dapat dibenarkan karena

Hal 22 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata sudah ada kepastian hukum letak dari tanah sengketa tersebut, oleh karenanya pokok perkara harus diperiksa dan diputus sebagaimana mestinya supaya kedua pihak memperoleh kepastian hukum dan keadilan.

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mendalilkan sebagai pemilik sah atas tanah yang terletak di Gang Limo RT.005, RW.002, Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 M2 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Barat dengan rumah Tuan Lauw Bok Seng ;
- Sebelah Timur dengan SHM 427 ;
- Sebelah Utara dengan Gang Limo ;
- Sebelah Selatan dengan SHM 427.

Menimbang, bahwa tanah tersebut diperoleh dengan jual beli dari Sanusi Iskandar, diawali dengan surat pengikatan jual beli tanggal 10 Desember 1997 dibawah tangan dengan harga Rp. 127.050.000 (Seratus Dua Puluh Tujuh Juta Lima Ribu Rupiah) atau harga semeternya Rp. 1.050.000 (Satu Juta Lima Puluh Ribu Rupiah) yang juga menjadi bukti pembayaran yang ditandatangani oleh Sanusi Iskandar, (Bukti P-2) dan di ikuti dengan surat kuasa sebagaimana Akte kuasa Nomor 76 tertanggal 30 desember 1998 dihadapan Notaris Tahir Kanauli,SH di Jakarta (bukti P-3) .

Menimbang bahwa karena SHM tanah tersebut oleh Sanusi Iskandar dianggunkan di Bank, maka proses balik nama belum segera dilakukan.

Menimbang bahwa sebelum melunasi hutang tersebut Sanusi Iskandar meninggal dunia sehingga baru pada tahun 2014 oleh ahli warisnya melunasi hutang tersebut dan mendapat kembali SHM atas tanah tersebut.

Menimbang bahwa pada 09 September 2014 baru dibuat akte jual beli atas tanah tersebut di hadapan Notaris Eka Gunawan S.H di Jakarta. Sebagaimana akte jual beli Nomor 16/2014 (Bukti P-4) dan kemudian SHM dibalik nama dari nama Sanusi Iskandar kepada nama Pembanding semula Penggugat SHM Nomor 489 (Bukti P-1)

Menimbang bahwa sebelum Pembanding semula Penggugat membeli tanah tersebut sudah mempelajari riwayat tanah tersebut dimana tanah tersebut pecahan dari SHM 33/Balimester (P-5) pemilik awal Seeh Oembarak Bin Abdullah Bin Soenkar, cs dan pada tanggal 24 september 1973 dijual kepada Iskandar sebagaimana akte PPAT E. Sianipar S.H Nomor 54/1973 (bukti P-5). Kemudian Iskandar menjual kepada Sanusi Iskandar sebagaimana

Hal 23 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

akte jual beli akte PPAT E. Sianipar Nomor 132/1990 (Bukti P-6) dan olehnya SHM dipecah dan objek tanah sengketa SHM dijual kepada Pembanding semula Penggugat.

Menimbang bahwa ternyata setelah Pembanding semula Penggugat memperoleh tanah tersebut sebagai pembeli dan SHM telah menjadi SHM atas nama Pembanding semula Penggugat ternyata tanah tersebut ditempati dan dikuasai Terbanding semula Tergugat.

Menimbang bahwa Terbanding semula Tergugat membantah dengan tegas gugatan Pembanding semula Penggugat dengan dalil-dalil sebagai berikut :

- Bahwa sebelum Pembanding semula Penggugat membeli tanah sengketa dari Sanusi Iskandar tanggal 10 Desember 1997, Terbanding semula Tergugat telah menguasai tanah sengketa tersebut sejak tahun 1970 dengan cara suami Terbanding semula Tergugat almarhum Suherman Bin Sadjudin membeli dari Said Ahmad Bin Aijdroes Shahab sebagaimana tanda penerimaan Nomor 2980/1970 tanggal 4 Agustus 1970 dihadapan Notaris Abdullah Gwang di Jakarta
- Bahwa surat tanda penerimaan Nomor 2980/1970 menerangkan Suherman Bin Sadjudin memberikan uang sebanyak Rp 26.000 (Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) untuk pembayaran sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Nomor 33 seluas 16,25 x 8 atau 130 m2 seperti diuraikan dalam surat ukur tanggal 31 Desember 1988 Nomor 266 dibawah Nomor 31 setempat dikenal dengan gang limo No.17 Jatinegara.
- Akte surat kuasa jual No.12 tanggal 4 Agustus 1970 dihadapan Notaris Abdullah Gwang di Jakarta.
- Bahwa SHM Nomor 489 atas nama Iskandar diterbitkan tanggal 31 Agustus 1995 dan Pembanding semula Penggugat membeli tanggal 10 Desember 1997, tetapi faktanya Iskandar atau Sanusi Iskandar atau Pembanding semula Penggugat tidak pernah membayar pajak objek tanah perkara tetapi bukti pajak atas nama suami Terbanding semula Tergugat dan baru tahun 2015 Pembanding semula Penggugat menjadi wajib pajak atas tanah objek sengketa.
- Bahwa berdasarkan penjelasan resmi dari BPN kota Administrasi Jakarta Timur yaitu surat tanggal 10 September 2015 menerangkan SHM Nomor 489/Balimester terletak di jalan Gang Limo Rt.008/02 kelurahan

Hal 24 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur dan surat tanggal 28 Juli 2016 menerangkan SHM 489/Balimester terletak di jalan Gang Limo Rt.005/02 Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, membuktikan tanah SHM 489/Balimester tidak dapat dijadikan objek sengketa dalam perkara Aquo.

- Bahwa yang menjadi dasar Terbanding semula Tergugat mendalilkan sebagai yang berhak atas tanah objek sengketa adalah surat kuasa Nomor 12 yang merupakan surat kuasa mutlak yang tidak dapat dicabut tanpa persetujuan Suherman Bin Sadjudin.

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang telah kedua pihak kemukakan dalam memori dan kontra memori mereka dianggap telah termuat semuanya dalam putusan ini.

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ternyata telah dapat membuktikan alas hukumnya atas tanah objek sengketa yakni SHM 489 diperoleh dari Sanusi Iskandar sebagaimana akte jual beli dihadapan Notaris Eka Gunawan S.H Nomor 16/2014 (Bukti P-4) yang sebelumnya Sanusi Iskandar membeli dari Iskandar sebagaimana akte jual beli Nomor 132/1990 (Bukti P-6) dan Iskandar membeli dari pemilik awal Seeh Oembarak Bin Abdullah Bin Soenkar, cs sebagaimana akte jual beli Nomor 54/1973 yang merupakan pecahan dari SHM Nomor 33/Balimester (Bukti P-5).

Menimbang, bahwa peralihan hak atas tanah objek sengketa (SHM 489) dari pemilik awal sampai kepada Pembanding semula Penggugat ternyata telah terjadi sesuai dengan ketentuan yang mengatur jual beli atas tanah yakni semuanya dihadapan PPAT.

Menimbang, bahwa dalil Terbanding semula Tergugat menyatakan suaminya memperoleh hak atas tanah objek sengketa dengan cara membeli dari Said Ahmad Bin Aijdroes Shahab sebagaimana bukti penerimaan uang Nomor 2980/1970 sebesar Rp 26.000 (Dua Puluh Enam Ribu Rupiah) untuk pembayaran sebagian dari sebidang tanah SHM 33 seluas \pm 130 m2 seperti terurai dalam surat ukur tanggal 31 Desember 1988 Nomor 266 dibawah Nomor 31 setempat dikenal dengan Gang Limo No.17, Jatinegara, Jakarta Timur.

Hal 25 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa juga Terbanding semula Tergugat memegang surat kuasa jual Nomor 12 tanggal 4 Agustus 1970 dihadapan Notaris Abdullah Gwang di Jakarta.

Menimbang, bahwa alat bukti sebagai dasar hukum Terbanding semula Tergugat menguasai tanah objek sengketa yang terdiri dari surat kuasa jual dan bukti penerimaan uang tersebut tidak dapat mematahkan bukti dari Pembanding semula Penggugat, karena bukti surat keterangan terima uang dan surat kuasa menjual bukan sebagai bukti sudah terjadi jual beli apalagi surat kuasa menjual juga bukan bukti kepemilikan, malah dengan sudah meninggalnya pemberi kuasa surat kuasa tersebut dengan sendirinya tidak mempunyai kekuatan hukum untuk digunakan.

Menimbang, bahwa demikian juga dalil Terbanding semula Tergugat yang menyatakan bukti T-4A dan T-4B mengakibatkan gugatan Pembanding semula Penggugat tidak ada kepastian objek, tidak dapat mematahkan bukti kepemilikan Pembanding semula Penggugat karena dalam pemeriksaan setempat telah nyata kedua pihak mengakui tanah yang dikuasai oleh Terbanding semula Tergugat adalah tanah objek perkara.

Menimbang, bahwa dengan telah dapat dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat alas hak nya atas tanah objek sengketa sementara bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tidak dapat mematahkannya maka petitum gugatan Nomor 6 dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa dengan telah dapat dibuktikannya alas haknya atas tanah objek sengketa oleh Pembanding semula Penggugat, maka petitum Nomor 2 patut untuk dikabulkan, dan karena penguasaan Terbanding semula Tergugat tanpa alas hak yang sah menurut hukum, maka petitum Nomor 7 juga dapat dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena itu tanah objek perkara adalah milik sah dari Pembanding semula Penggugat, maka untuk memaksakan supaya petitum Nomor 7 dapat segera dilaksanakan oleh Terbanding semula Tergugat, maka petitum Nomor 9 patut dikabulkan dengan jumlah yang akan ditetapkan oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang patut dan adil sesuai dengan nilai tanah objek perkara.

Hal 26 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa tentang petitum gugatan nomor 3, 8, 10, 11 tidak didukung oleh bukti-bukti yang relevan dan juga telah ada hubungannya dengan dikabulkannya petitum yang lain, maka petitum-petitum tersebut tidak perlu dikabulkan.

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Pembanding semula Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang tidak dikabulkan, maka petitum Nomor 1 hanya dikabulkan sebagian.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pembanding semula Penggugat dikabulkan untuk sebagian, maka pihak Terbanding semula Tergugat patut dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebagaimana yang akan ditetapkan dalam petitum putusan dibawah ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah dikemukakan diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan di tingkat banding ini.

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

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 12/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim tanggal 21 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut.

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan pengikatan jual beli tanggal 10 Desember 1997 yang dibuat dibawah tangan antara Pembanding semula Penggugat dengan Sanusi Iskandar adalah sah dan berharga;

Hal 27 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

3. Menyatakan akta jual beli Nomor 16/2014 yang dibuat dihadapan Notaris Eka Gunawan, S.H. pada tanggal 19 Desember 2014 adalah sah dan berharga;
4. Menyatakan Pembanding semula Penggugat adalah pemilik satu satunya tanah yang terletak di Gang Limo Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 meter persegi sebagaimana sertifikat hak milik Nomor 489, gambar situasi nomor 3846/1995.
5. Menyatakan Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa hak menguasai tanah yang terletak di Gang Limo Nomor 17, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, seluas 121 meter persegi sebagaimana ternyata dalam sertifikat hak milik nomor 489, gambar situasi nomor 3846/1995 dengan batas:
 - Sebelah Barat dengan rumah Tuan Lauw Bok Seng ;
 - Sebelah Timur dengan SHM 427 ;
 - Sebelah Utara dengan Gang Limo ;
 - Sebelah Selatan dengan SHM 427.
6. Menghukum Terbanding semula Tergugat atau siapapun yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanah objek perkara sebagaimana yang disebutkan dalam diktum Nomor 5 diatas, dalam keadaan kosong dan terbebas dari beban apapun.
7. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar uang paksa kepada Pembanding semula Penggugat setiap hari keterlambatan penyerahan tanah objek perkara kepada Pembanding semula Penggugat sejumlah Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya.
9. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : **Kamis, 25 Januari 2018**

Hal 28 Put. No. 749/ Pdt/2017/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

oleh kami **ABID SALEH MENDROFA,SH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **HIDAYAT, SH.** dan **SRI ANDINI, SH.M.H** Hakim Tinggi masing - masing selaku Hakim Anggota yang berdasarkan surat penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5 Desember 2017, Nomor 749/Pen/Pdt/2017/PT.DKI telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Jum'at, 2 Februari 2018** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta didampingi oleh : **DEWI RAHAYU, SH,MH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

HIDAYAT.SH.

ABID SALEH MENDROFA,SH.

SRI ANDINI,SH.M.H.

PANITERA PENGGANTI

DEWI RAHAYU,SH. MH

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 6.000,-
Redaksi	Rp. 5.000,-
<u>Pemberkasan</u>	<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp 150.000,-

Hal 29 Put. No. 749/ Pdt/2017/PT.DKI