



P U T U S A N

Nomor : 23/PDT/2012/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

PEMERINTAH RI Cq. PEMERINTAH PROVINSI DKI. JAKARTA, beralamat di Gedung Balai kota G Lantai 9 Jln. Medan Merdeka Selatan Jakarta Pusat, diwakili oleh ENDANG SUMARDI,SH.MH., Cs. Kesemuanya pegawai Biro Hukum Setda Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa No. 1770/-1.711.22 tanggal 11 September 2009, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING semula TERGUGAT I** ;

----- **L A W A N** : -----

1 **MU'MIN ALI GUNAWAN**, beralamat di Jl. Jalan Permata Hijau JL /13 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya: **ABDUL MUIS, SH.**, Advokat beralamat di Jl. Raya Pasar Minggu No. 23 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Juni 2009, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING semula PENGGUGAT**; -----

2 **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA. Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR PERTANAHAN JAKARTA SELATAN** , beralamat di Jl. Prapanca Raya No. 9 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT II**;

3 **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**, beralamat di Jl. Taman Jati Baru No. 1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai : **TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT III**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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



TENTANG DUDUK PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1298/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 oktober 2010 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI : -----

- Menolak eksepsi Tergugat I; -----

DALAM POKOK PERKARA : -----

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

- 2 Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah sertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama seluas 872 meter persegi Gambar Situasi No. 64/1191/1984 tanggal 08 Mei 1984 terletak di RT. 007/011 Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

- 3 Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III memberikan Hak Pakai dan menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 123/Kebayoran Lama Utara atas nama Tergugat I dengan memasukkan bidang tanah sertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama ke dalam Hak Pakai No. 123/ Kebayoran Lama utara merupakan perbuatan melawan hukum; -----
- 4 Menyatakan tindakan Tergugat I, menguasai tanah milik Penggugat sertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama dan memasukkan ke dalam permohonan Hak Pakai kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;



- 5 Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 123/ Kebayoran Lama Utara yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III No. 1.711.2/0239/0904/ 021/P/99 tanggal 10 Juni 1999 tentang pemberian hak kepada Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum; -----
- 6 Menghukum kepada Tergugat I dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat bidang tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 817 / Kebayoran Lama sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No. 64/1191/1984 tanggal 08 Mei 1984 yang dikuasai dan dimasukkan Tergugat I ke dalam areal Hak Pakai No. 123/Kebayoran Lama Utara dalam keadaan kosong; -----
- 7 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya; -----
- 8 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.2.061.000,- (dua juta enam puluh satu ribu rupiah); -----

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 1298/PDT.G/2009/PN.JKT.SEL., yang dibuat oleh : H. NOVRAN VERIZAL, SH. MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang menerangkan bahwa pada tanggal 06 Januari 2011 Tergugat I telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 1298/PDT.G/ 2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Oktober 2010, yang pemberitahuan putusannya dilakukan tanggal 29 Desember 2010 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Kuasa Hukum Terbanding /Penggugat pada tanggal 12 Juli 2011, kepada Turut Terbanding I /Tergugat II tanggal 3 Agustus 2011 dan kepada Turut Terbanding II / Tergugat III tanggal 05 Agustus 2011; -----

Membaca, Memori Banding dari Pemanding / Tergugat I tertanggal 12 Januari 2011, yang diterima oleh Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Risalah Penerimaan Memori Banding tanggal 13 Januari 2011 dan diberitahukan kepada Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat dengan Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori Banding tertanggal 29 Juli 2011, kepada Turut Terbanding I / Tergugat II tanggal 3 Agustus 2011, kepada Turut Terbanding II / Tergugat III tanggal 05 Agustus 2011; -----

Membaca, Surat Pemberitahuan Mempelajari Berkas perkara (Inzage) No. 1298/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., telah pemberitahukan kepada Pemanding / Tergugat I tanggal 8 Agustus

Hal 3 dari 8 halaman putusan perk No. 23/PDT/2012/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2011, kepada Kuasa Hukum Terbanding / Penggugat tanggal 29 Juli 2011, kepada Turut Terbanding I / Tergugat II tanggal 3 Agustus 2011, kepada Turut Terbanding II / Tergugat III tanggal 05 Agustus 2011, untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;-----

TENTANG PERTIMBANG HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang dan dengan sempurna telah pula diberitahukan kepada pihak lawan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I di dalam memori bandingnya tertanggal 12 Januari 2011 mengemukakan pada pokoknya sangat keberatan atas dikabulkannya gugatan Terbanding /Penggugat dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :-----

- 1 Bahwa secara jelas eksepsi yang diajukan Pembanding /Tergugat I adalah mengenai gugatan Terbanding/Penggugat yang obyeknya salah lokasi; ---
- 2 Bahwa, tidak benar pertimbangan judex factie pada halaman 20 alinea 5 yang menyatakan” menurut Majelis bahwa Kantor Pelayanan Pajak Jakarta Selatan bukanlah Instansi Pendaftaran tanah.-----
- 3 Bahwa Terbanding / Penggugat mengetahui tanahnya masuk lokasi tanah Tergugat I berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan sederhana lapangan obyek PBB tanggal 10 Februari 2003 yang dilakukan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Selatan, sehingga keberadaan Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Selatan dalam perkara a quo sangat diperlukan;-----
- 4 Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka pertimbangan judex factie terhadap eksepsi Pembanding/Tergugat I tidak dapat dibenarkan;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- 1 Bahwa penerbitan sertifikat Hak Pakai No. 123 / Kebayoran Lama Utara atas nama Pemda DKI. Jakarta pada tanggal 24 Agustus 1999 adalah sah dan sesuai prosedur, dengan bukti petunjuk Tanah Negara Bekas HGU No. 1 Kebayoran Lama Jakarta Selatan, sehingga tidak mungkin terjadi tumpang tindih dengan tanah Terbanding / Penggugat yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama atas nama Mu'min Ali Gunawan dengan bukti petunjuk Girik Daft C No. 516 Seb Blok 20 d IV; -----

- 2 Bahwa pertimbangan judec factie hal 24-alenia 5 harus ditolak, karena pada saat pemeriksaan tanah perkara tidak memperhatikan Gambar Situasi No. 64/1191/1984 tanggal 18 Mei 1984 yang melekat pada sertifikat No. 817 / Kebayoran Lama milik Terbanding / Penggugat; -----
- 3 Bahwa Terbanding / Penggugat membeli tanah a quo telah beberapa kali terjadi peralihan hak, sehingga Terbanding / Penggugat pada awalnya tidak mengetahui letak tanah sebenarnya, namun berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Sederhana Lapangan obyek PBB. Terbanding / Penggugat mengklaim tanah tumpang tindih dengan milik Pemanding / Tergugat I; ---
- 4 Bahwa obyek perkara diberi tanda atas perkara No. 1298/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Sel. dalam buku tanah hanya merupakan penandaan saja oleh Turut Terbanding ; -----
- 5 Sertifikat No. 123 /Kebayoran Lama Utara seluas 3.882 m² tidak mempunyai kekuatan hukum adalah keliru; -----
- 6 Pertimbangan yudex factie halaman 25 alenia 4 keliru karena pertimbangan hukum tidak sesuai dengan isi petitum; -----

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Pemanding /Tergugat I menuntut agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1298/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel tanggal 28 Oktober 2010 dibatalkan dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri perkara ini dengan menolak gugatan Terbanding / Penggugat; -----

Menimbang, bahwa Terbanding / Penggugat tidak mengajukan Kontra Memori Banding; -----

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dengan teliti dan seksama berita acara persidangan, pembuktian pihak-pihak yang bersengketa dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1298/Pdt.G/2009/ PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Oktober 2010 yang dimohonkan banding serta memori banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Dalam Kompensi : -----

Dalam Eksepsi : -----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi menilai bahwa pertimbangan dalam eksepsi Pengadilan Tingkat pertama yang menolak eksepsi Pemanding/ Tergugat I, dipandang telah tepat karena eksepsi-eksepsi yang diajukan tersebut tidak beralasan hukum serta telah dilakukan dengan

Hal 5 dari 8 halaman putusan perk No. 23/PDT/2012/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pertimbangan yang cukup, sehingga dapat dibenarkan dan dikuatkan;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding/Penggugat oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah dikabulkan sebagian; -----

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat pertama dalam putusannya yang mengabulkan gugatan Penggugat sebagian telah berdasarkan alasan yang tepat dan benar, sehingga putusan Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dikuatkan, dengan menambah pertimbangan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Penggugat adalah terbukti sebagai pemilik sah atas tanah Sertifikat Hak Milik No. 817 / Kebayoran Lama, dan berdasarkan pemeriksaan lokasi atas tanah terperkara, bahwa benar tanah Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama masuk kedalam tanah Hak pakai No. 123/ Kebayoran Lama Utara, sehingga terhadap petitum angka 5 dapat dikabulkan dengan catatan bahwa Sertifikat Hak Pakai No. 123/Kebayoran Lama Utara yang diterbitkan Turut Terbanding I / Tergugat II dan Turut Terbanding II / Tergugat III No. 1.711.2/0239/09-04/021/P/99 tanggal 10 Juli 1999 tidak mempunyai kekuatan hukum sepanjang tanah milik Terbanding /Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka petitum angka 5 perlu diperbaiki seperti tersebut di bawah ini; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat pertama telah mempertimbangkan dengan benar bahwa gugatan Terbanding/ Penggugat telah dikabulkan untuk sebagian, maka seharusnya Tergugat I, II dan III dihukum secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara, akan tetapi di dalam amar putusan tertulis menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara, untuk itu Majelis Hakim Tingkat Banding akan memperbaiki amar angka 8 tersebut seperti tersebut di bawah ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka amar putusan Pengadilan Negeri No. 1298/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. tanggal 28 Oktober 2010 perlu diperbaiki sebagaimana disebutkan di bawah ini ; -----

Menimbang, bahwa Pembanding / Tergugat I dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan; -----

Mengingat, Undang-undang No. 20 Tahun 1947 Jo. Undang-undang No. 48 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; -----

----- **M E N G A D I L I :** -----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat I; -----
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 1298/PDT.G / 2009/PN.Jkt.Sel., tanggal 28 Oktober 2010, yang dimohonkan banding tersebut pada amar putusan angka 5 dan angka 8 sehingga amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;

2 Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak yang sah atas bidang tanah sertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama seluas 872 meter persegi Gambar Situasi No. 64/1191/1984 tanggal 08 Mei 1984 terletak di RT. 007/011 Kelurahan Kebayoran Lama Utara Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan;

3 Menyatakan perbuatan Tergugat II dan Tergugat III memberikan Hak Pakai dan menerbitkan Sertifikat Hak Pakai No. 123/ Kebayoran Lama Utara atas nama Tergugat I dengan memasukkan bidang tanah sertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama ke dalam Hak Pakai No. 123/Kebayoran Lama utara merupakan perbuatan melawan hukum; -----

4 Menyatakan tindakan Tergugat I, menguasai tanah milik Penggugat sertifikat Hak Milik No. 817/Kebayoran Lama dan memasukkan ke dalam permohonan Hak Pakai kepada Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan melawan hukum;

5 Menyatakan Sertifikat Hak Pakai No. 123/ Kebayoran Lama Utara yang diterbitkan oleh Tergugat II dan Tergugat III No. 1.711.2/0239/0904/ 021/P/99 tanggal 10 Juni 1999 tentang pemberian hak kepada Tergugat I tidak mempunyai kekuatan hukum, sepanjang mengenai tanah milik Penggugat ;

6 Menghukum kepada Tergugat I dan atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Penggugat bidang tanah milik Penggugat Sertifikat Hak Milik No. 817 / Kebayoran Lama sebagaimana terurai dalam Gambar Situasi No. 64/1191/1984 tanggal 08 Mei 1984 yang dikuasai dan dimasukkan Tergugat I ke

Hal 7 dari 8 halaman putusan perk No. 23/PDT/2012/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dalam areal Hak Pakai No. 123/Kebayoran Lama Utara dalam keadaan kosong;-----

- 7 Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya; -----
- 8 Menghukum Tergugat I, II dan III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan yang pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **Rabu** tanggal **4 April 2012** oleh Kami: **NY. ROOSDARMANI, SH.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, **NY.ASNAHWATI, SH.MH.**, dan **H. ZAHRUL RABAIN, SH.MH.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor : 70/Pen/2012/23/Pdt/2012/PT.DKI., tanggal 6 Februari 2012 ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : **Kamis**, tanggal **12 April 2012** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan **NY. BETTY HARTATI, MH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta , tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1 **NY. ASNAHWATI, SH.MH.**

NY. ROOSDARMANI, SH.

2. **H. ZAHRUL RABAIN, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

NY. BETTY HARTATI, MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya banding :

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