



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 367/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:-----

SIE BUDJUNG alias SUMADI, beralamat di Muara Karang Blok J.VI.5/14, RT.006/RW.08, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Penggugat;-----

MELAWAN

PT. GIRI SELO INDAH, beralamat di Pantai Indah Timur, Taman Grisenda H/1, Jakarta Utara, yang untuk selanjutnya disebut sebagai Tergugat;-----

Pengadilan Negeri
tersebut;-----
Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;-----

Telah mendengar keterangan Penggugat dan Tergugat, memperhatikan bukti surat-surat yang diajukan Penggugat dan Tergugat, serta mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat;-----

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 10 September 2012, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 10 September 2012, dibawah Nomor: 367/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., telah menggugat pihak Tergugat dengan alasan sebagai berikut:-----

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik bangunan berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas seluruh bangunan 120 m², diatas tanah garapan GG Desa/ Negara seluas ± 2.796,80 m² yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/ RW.03,Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, Surat Ketetapan Ipeda, Kohir. No. N.2-01-07-03-02-719 dengan batas-batas:-----

Hal 1 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : Tanah garapan Sdr. Pei;-----
- Sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. Pei dan Sdr. Kimoy;-----
- Sebelah Selatan : Tanah garapan (Pemakaman);-----
- Sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. Asiong;-----

2. Bahwa dasar kepemilikan Penggugat adanya Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah tertanggal 04 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli bangunan berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas seluruh bangunan 120 m², diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 m² yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002, RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah), dimana transaksi ini telah dicatat pada Kantor Kelurahan Kapuk Muara dan Kantor Kecamatan Penjaringan. Dan sesuai dengan Pasal 5 Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah tertanggal 4 Januari 1984 disebutkan surat pernyataan ini berlaku sebagai bukti penerimaan yang sah (kwitansi);-----
3. Bahwa Sdr. Savenier Rasjad sebagai penjual telah pula membuat Surat Pernyataan tanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar sebagai pemilik sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara yang berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² ang terletak diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 m² dan belum pernah diperjual belikan kepada siapapun dan tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dalam keadaan dijaminkan sebagai hutang piutang dengan pihak lain. Dan surat pernyataan ini juga diketahui oleh Lurah Kapuk Muara;-----
4. Bahwa Penggugat sebagai pembeli telah pula membuat Surat Pernyataan tertanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai pembeli sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara yang berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² terletak diatas tanah Garapan GG Desa/Negara seluas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

± 2.796,80 m2. Dan Penggugat mengetahui mengenai planologi Pemerintah DKI Jakarta, bilamana sewaktu-waktu akan membangun dilokasi tersebut Penggugat terlebih dahulu akan meminta petunjuk kepada Dinas/Suku Dinas Tata Kota DKI Jakarta;-----

5. Bahwa sejak tanah garapan berikut bangunan tersebut beralih kepada Penggugat sejak tahun 1984, maka Penggugat sebagai pemilik telah membayar Ipeda/Pajak sampai dengan tahun 1988, dan untuk selanjutnya pembayaran terhenti dikarenakan Penggugat tidak mengetahui apa alasannya Penggugat sudah dihapus dan atau dihilangkan sebagai subjek Pajak Bumi dan Bangunan;-----
6. Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, pada tahun 1990 Tergugat telah pula mengurug tanah garapan GG Desa/Negara dan merobohkan bangunan milik Penggugat, sehingga batas-batas tanah garapan/Negara menjadi hilang dan kemudian oleh Tergugat dibangun Grand Puri Grisenda/perumahan bukan untuk kepentingan Pemerintah DKI Jakarta melainkan untuk kepentingan bisnis/komersil;-----
7. Bahwa atas tindakan Tergugat kemudian Penggugat menegur secara lisan; namun pembangunan tetap berjalan, kemudian Penggugat mengirim somasi yang ditujukan kepada Tergugat dengan surat No.03/ZS/I/2008 tanggal 04 Januari 2008, namun tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat;-----
8. Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari pihak Tergugat untuk menyelesaikannya, maka Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara;-----
9. Bahwa Penggugat sebagai pembeli beritikad baik yang sesuai dengan prosedur dan harus dilindungi undang undang, namun tidak dapat menggunakan/memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m2 terletak diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas ± 2.796,80 m2, karena telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum dengan cara merobohkan bangunan rumah milik Penggugat dan menghilangkan batas-batas tanah garapan dengan cara mengurug yang sangat merugikan Penggugat;-----

Hal 3 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa kerugian materiil yang Penggugat alami akibat perbuatan Tergugat bila diperhitungkan sejak dibangun/dikuasai oleh Tergugat tahun 1990 sampai dengan saat ini yaitu selama 22 (dua puluh dua) tahun, jika tanah tersebut dikontrakan kepada pihak lain, maka Penggugat diperkirakan akan memperoleh Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pertahun dan apabila dihitung sampai diajukan gugatan ini, maka Tergugat telah menguasai tanpa hak selama 22 tahun x Rp.15.000.000,- = Rp 330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah);-----

11. Bahwa bangunan milik Penggugat yang dirobohkan seluas 120 m² adalah bangunan semi permanen dan bila nilai bangunan tersebut Rp.1.000.000/m², maka kerugian Penggugat menjadi 120 m² x Rp.1.000.000 = Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);-----

12. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia, maka Penggugat mohon agar tanah garapan GG Desa/Negara berikut bangunan milik Penggugat yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² terletak diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas ± 2.796,80 m², agar diietakkan sita jaminan;-----

Berdasarkan alasan hukum diatas Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:-----

MENGADILI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
3. Menyatakan Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah tertangga! 04 Januari 1984 yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² terletak diatas tanah Garapan GG Desa/Negara seluas ± 2.796,80 m², adalah sah milik Penggugat;-----
4. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain yang menguasai/menempati tanah berikut bangunan yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang berukuran 12 m X 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² terletak diatas tanah garapan GG Desa /Negara seluas \pm 2.796,80 M² tanpa hak untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat;-----

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp.330.000.000,- (tiga ratus tiga puluh juta rupiah) dan jumlah tersebut akan bertambah sampai dilaksanakannya isi putusan oleh Tergugat;-----
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi bangunan yang dirobohkan Tergugat sebesar Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah);-----
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan;-----
8. Biaya yang timbul dibebankan kepada Tergugat;-----

Atau:-----

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya;-----

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditetapkan, untuk Penggugat telah datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya: Istohari S.H., Advokat dari Kantor ZULKIFLI SYUKUR, SH & REKAN, beralamat di Graha Kogas Mampang, Lantai Dasar, Jalan Kapten P. Tendean No. 9-B Mampang Prapatan, Jakarta Selatan 12790, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No 182/ZS/VIII/2012, tanggal 08 Agustus 2012, sedangkan untuk Tergugat hadir di persidangan Kuasa Hukumnya: Christine Nhazzia Agustine, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum RISMA SITUMORANG, SH, MH & PARTNERS, beralamat di Jalan Antara No. 45 A Pasar Baru, Jakarta Pusat 10710, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 175/GSI-SK/IX/12, tanggal 24 September 2012;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah diupayakan perdamaian diantara kedua belah pihak yang berperkara melalui mediasi, akan tetapi upaya tersebut tidak berhasil;-----

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat,

Hal 5 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut.

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

dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Penggugat menyatakan bertetap pada surat gugatannya;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban yang pada pokoknya menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, yaitu sebagai berikut:-----

I. DALAM EKSEPSI.-----

1. Gugatan Penggugat Error In Persona.-----

a. Exceptio Diskualifikasi In Person atau Gemis Aanhoedanigheid (Penggugat tidak mempunyai Persona Standi in Judicio).-----

Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, pihak perseorangan ataupun suatu badan hukum yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum sehingga berhak dan memiliki kapasitas untuk menggugat;-----

Bahwa dalam gugatannya, sebagaimana butir 1 halaman 1 gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang memiliki bangunan yang berukuran 12 m x 10 m sehingga luas seluruh bangunan 120 m² diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 m² yang terletak di Jl. Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara (untuk selanjutnya disebut "objek gugatan"), dan pada butir 2 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas objek gugatan adalah Surat Pernyataan jual beli bangunan rumah tertanggal 04 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli bangunan objek gugatan dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) "quod non";-----

Bahwa dasar kepemilikan Penggugat tersebut yaitu Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 04 Januari 1984 adalah bukan bukti kepemilikan atas bangunan karena dibuat dibawah tangan dan bukan bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Huruf c Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) Jo Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karenanya, jelas Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai alas hak atas kepemilikan baik terhadap bangunan objek gugatan maupun terhadap tanah yang dimaksud Penggugat yang diatasnya terdapat bangunan objek gugatan. Dengan kata lain, Penggugat terbukti bukan orang yang berhak, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam hal demikian, Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan pengadilan negeri atas perkara tersebut, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

b. Exceptio Plurium Litis Consortium (Gugatan Penggugat Kurang Pihak).--

Bahwa dalam gugatannya sebagaimana butir 2 dan 3 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan atas objek gugatan adalah Surat Pernyataan jual beli bangunan rumah tertanggal 04 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli bangunan objek gugatan dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Selain itu, Penggugat pun mendalilkan bahwa Savenier Rasjad selaku penjual telah membuat Surat Pernyataan tanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan objek gugatan adalah benar milik Savenier Rasjad dan tidak pernah diperjual belikan kepada siapapun dan tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dalam keadaan dijaminkan sebagai hutang piutang dengan pihak lain;----

Bahwa kemudian pada butir 6 halaman 3 gugatannya, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perobohan bangunan objek gugatan milik Penggugat dan melakukan pembangunan Grand Puri Grisenda;-----

Bahwa dari dalil-dalil gugatannya tersebut, jelas Penggugat dalam mengajukan gugatannya terbukti kurang pihak dan tidak lengkap karena Penggugat tidak menarik Savenier Rasjad sebagai Tergugat dalam perkara ini, yang didalilkan Penggugat sendiri sebagai pihak penjual objek gugatan sehingga seharusnya pihak Savenier Rasjad mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul objek gugatan serta dasar hukum Savenier Rasjad menjual kepada

Hal 7 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut.

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)



Penggugat. Dengan kata lain, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat (ic Savenier Rasjad), baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;-----

Oleh karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dan No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 yang pada pokoknya menyatakan "oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium", sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel).-----

a. Objek Gugatan Tidak Jelas.-----

Bahwa objek gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada seluruh dalil gugatannya, terbukti tidak jelas dan kabur karena di satu sisi Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bangunan (vide butir 1, 2, 3 dan 4 gugatan) sebagai berikut:-----

- Penggugat adalah pemilik bangunan yang berukuran 12m x 10m sehingga luas seluruh bangunan 120 m² diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas ± 2.796,80 m² yang terletak di Jl. Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;-----
- Bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Surat Pernyataan jual beli bangunan rumah tertanggal 04 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli bangunandst;-----
- Bahwa Savenier Rasjad sebagai penjual telah pula membuat Surat Pernyataan tanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar sebagai pemilik sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara.....dst;-----
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli telah pula membuat Surat Pernyataan tertanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai pembeli sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara.....dst;-----



Sementara di sisi lainnya, Penggugat mendalilkan (vide butir 5, 6, 9 dan 10 gugatan) tanah garapan berikut bangunan yang terdapat di atasnya seolah-olah telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat sehingga Penggugat menganggap berhak atas tanah garapan berikut bangunan di atasnya tersebut sebagai berikut:-----

- Bahwa sejak tanah garapan berikut bangunan tersebut beralih kepada Penggugat sejak tahun 1984, maka Penggugat sebagai pemilik telah membayar lpeda atau pajak sampai dengan tahun 1988, dan.....dst;-----
- Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat pada tahun 1990, Tergugat telah pula menguruk tanah garapan GG Desa/Negara dan merobohkan bangunan milik Penggugat sehingga batas-batas tanah garapan/Negara menjadi hilangdst;-----
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli beritikad baik yang sesuai dengan prosedur dan harus di lindungi undang undang, namun tidak dapat menggunakan/memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan....dst;-----
- Bahwa kerugian materiil yang Penggugat alami akibat perbuatan Tergugat bila diperhitungkan sejak dibangun/dikuasai oleh Tergugat tahun 1990 sampai dengan saat ini yaitu selama 22 (dua puluh dua) tahun, jika tanah tersebut dikontrakan kepada pihak lain, maka Penggugat diperkirakan akan memperoleh Rp. 15.000.000,-. (lima belas juta rupiah)...dst;-----

b. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas Dan Tidak Ada Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tergugat.-----

Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan pada butir 2.a. tersebut di atas, objek gugatan Penggugat telah terbukti tidak jelas karena di satu sisi Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bangunan objek gugatan sedangkan di sisi lain, Penggugat juga mendalilkan seolah-olah berhak bukan saja terhadap bangunan objek gugatan, namun juga berhak atas tanah garapan GG Desa/Negara yang diatasnya berdiri bangunan objek gugatan;-----

Bahwa dasar kepemilikan yang diuraikan oleh Penggugat pada



gugatannya pun adalah Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan, bukan dasar kepemilikan atas tanah garapan GG Desa/Negara yang di atasnya berdiri bangunan objek gugatan, oleh karenanya hak atas objek gugatan dalam gugatan Penggugat pun menjadi tidak jelas;-----

Bahwa oleh karena hak atas objek gugatan tidak jelas, hal tersebut dikwalifisir sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pokoknya menyatakan bahwa gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak Penggugat atas tanah terperkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi objek gugatan, sedangkan seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa atau pemakai, oleh karenanya telah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----

Bahwa selain tidak adanya alas kepemilikan Penggugat atas objek gugatan, sesungguhnya Penggugat juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat karena Tergugat sama sekali tidak pernah berhubungan hukum dalam bentuk apapun juga dengan Penggugat, sehingga sesuai dengan Yurisprudensi Nomor: 294 K/Sip/1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Bahwa oleh karena objek gugatan dan hak atas objek gugatan tidak jelas/kabur serta tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, maka seluruh dalil gugatan Penggugat pun menjadi kabur sehingga menjadi cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

II. DALAM POKOK PERKARA.-----

- Bahwa segala yang diuraikan dalam eksepsi, mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian satu kesatuan dengan pokok perkara;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya;-----

Gugatan Penggugat Tidak Disertai Bukti Kepemilikan Yang Otentik.-----

1. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada butir 1 gugatannya dan mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalilnya yang menyatakan sebagai berikut:-----

Penggugat sebagai pemilik bangunan berukuran 12m x 10 m sehingga luas seluruh bangunan 120 m² , diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 M² yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, Surat Ketetapan Ipeda, Kohir No. N.2-01-07-03-02-719 dengan batas-batas tanah garapan Sdr. Pei (sebelah Utara), tanah garapan Sdr. Pei dan Sdr. Kimoy (sebelah Timur), tanah garapan/pemakaman (sebelah Selatan) dan tanah garapan Sdr. Asiong (sebelah Barat);-----

Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada butir 2, 3, 4 dan 5 gugatannya yang mendalilkan Penggugat “seolah-olah” bukan saja merupakan pemilik bangunan rumah namun juga berhak atas tanah garapan GG Desa/Negara yang diatasnya berdiri bangunan rumah tersebut, berdasarkan:-----

- Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah tertanggal 04 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli;-----
- Surat Pernyataan Savenier Rasjad sebagai Penjual, tanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar sebagai pemilik bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03 Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, yang berukuran 12 m x 10 m sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² yang terletak di atas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 m² dan belum pernah diperjual belikan kepada siapapun dan tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dalam keadaan dijaminkan sebagai hutang-piutang dengan pihak lain;-----
- Surat Pernyataan Penggugat sebagai pembeli, tanggal 04 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat sebagai pembeli sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk

Hal 11 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.



Muara RT.002/ RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, yang berukuran 12 m x 10 m sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² yang terletak di atas tanah garapan GG Desa/ Negara seluas \pm 2.796,80 m²;-----

- Penggugat yang telah membayar Ipeda/Pajak sejak tahun 1984 sampai dengan tahun 1988;-----

Bahwa dasar kepemilikan yang didalilkan Penggugat tersebut adalah bukan tanda bukti hak kepemilikan baik kepemilikan atas suatu bangunan rumah ataupun kepemilikan atas suatu bidang tanah sesuai peraturan perundangan khususnya ketentuan Pasal 16 UUPA No. 5 Tahun 1960;-----

Bahwa tanda bukti hak sesuai ketentuan Pasal 16 UUPA No. 5 Tahun 1960 antara lain sertipikat hak atas tanah, sedangkan surat-surat pernyataan yang dimaksud Penggugat sebagai dasar kepemilikannya dan pembayaran pajak yang dilakukan Penggugat dari tahun 1984 sampai dengan tahun 1988 sesuai Surat Ketetapan Ipeda Kohir No. N.2-01-07-03-02-719 adalah surat-surat biasa yang dapat dibuat oleh siapapun dan tidak berkekuatan hukum; Surat Ketetapan Ipeda hanyalah merupakan bukti untuk melakukan pembayaran pajak yang dapat diberikan kepada siapa saja yang membayar pajak atas tanah (PBB), bukan merupakan bukti kepemilikan atas suatu bangunan rumah/ tanah;-----

2. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada butir 6, 7 dan 8 gugatannya serta mensomeer Penggugat untuk membuktikan dalil-dalilnya yang menyatakan sebagai berikut:-----

Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat, pada tahun 1990 Tergugat telah pula mengurug tanah garapan GG Desa/Negara dan merobohkan bangunan milik Penggugat, sehingga batas-batas tanah garapan/Negara menjadi hilang dan kemudian oleh Tergugat dibangun Grand Puri Grisenda atau perumahan bukan untuk kepentingan Pemerintah DKI Jakarta melainkan untuk kepentingan bisnis atau komersil;-----

Bahwa atas tindakan Tergugat kemudian Penggugat menegur secara lisan; namun pembangunan tetap berjalan, kemudian Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengirim somasi yang ditujukan kepada Tergugat dengan Surat No. 03/ZS/I/2008 tanggal 4 Januari 2008, namun tidak ada tanggapan dari pihak Tergugat;-----

Bahwa oleh karena tidak ada itikad baik dari pihak Tergugat untuk menyelesaikannya, maka Penggugat mengajukan gugatan ini melalui Pengadilan Negeri Jakarta Utara;-----

Bahwa dalil Penggugat pada butir 6, 7 dan 8 gugatannya tersebut adalah dalil yang tidak benar dan terlalu mengada-ada karena:-----

- a. Tergugat tidak pernah melakukan pengurukan tanah garapan GG Desa/Negara dan merobohkan bangunan milik Penggugat pada tahun 1990;-----
- b. Grand Puri Grisenda adalah salah 1 cluster di atas tanah seluas 35.897 m2 yang merupakan bagian dari Perumahan Taman Grisenda milik Tergugat. Pembangunan cluster Grand Puri Grisenda baru dilakukan oleh Tergugat pada tahun 2006, dan saat ini cluster yang terdiri dari 185 unit tersebut telah dimiliki dan ditempati pihak ketiga selaku para pembeli rumah di Grand Puri Grisenda;-----

Bahwa kepemilikan Tergugat atas tanah yang diatasnya telah dibangun bangunan-bangunan rumah cluster Grand Puri Grisenda yang merupakan bagian dari perumahan Taman Grisenda diperoleh Tergugat pada tahun 1994 melalui proses ruislag/tukar guling yang sah secara hukum antara Tergugat dengan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;-----

- c. Bahwa pada waktu dilaksanakan proses tukar guling (tahun 1994), bahkan selama kurang lebih 17 (tujuh belas) tahun sebelumnya pun, saat itu tanah sudah dalam keadaan kosong karena sejak tahun 1976-1977 telah dilakukan pembebasan oleh pihak Pemerintah Provinsi DKI Jakarta;-----
- d. Bahwa tidak pernah ada teguran dari Penggugat kepada Tergugat baik lisan maupun tertulis sehubungan dengan pembangunan yang dilakukan oleh Tergugat, sehingga memang tidak ada yang perlu ditanggapi oleh Tergugat;-----

Bahwa “quod non” Penggugat menganggap Tergugat telah

Hal 13 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.

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)



melakukan pengurukan tanah garapan GG Desa/Negara dan merobohkan bangunan milik Penggugat pada tahun 1990, lalu mengapa pada tahun 2008 (\pm 18 tahun kemudian) Penggugat baru mengirim somasi kepada Tergugat ? dan kemudian baru tahun 2012 Penggugat mengajukan gugatan karena Tergugat dianggap beritikad tidak baik untuk menyelesaikannya. Hal tersebut sangatlah aneh dan terlalu mengada-ada;-----

Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat;-----

3. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada butir 9 gugatannya yang menyatakan sebagai berikut:-----

Bahwa Penggugat sebagai pembeli beritikad baik yang sesuai dengan prosedur dan harus dilindungi undang undang, namun tidak dapat menggunakan/memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara yang berukuran 12 m x 10 m, sehingga luas bangunan seluruhnya 120 m² terletak di atas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 m² karena telah dikuasai oleh Tergugat secara melawan hukum dengan cara merobohkan bangunan rumah milik Penggugat dan menghilangkan batas-batas tanah garapan dengan cara menguruk yang sangat merugikan Penggugat;-----

4. Bahwa dalil Penggugat tersebut adalah dalil yang tidak benar karena kepemilikan dan penguasaan tanah oleh Tergugat diperoleh dari Pemerintah Provinsi DKI Jakarta tahun 1994 melalui proses ruislag/tukar guling yang sah secara hukum dan pada tahun 1997 tanah tersebut telah diberikan alas hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara berupa Hak Guna Bangunan sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 3513/Kapuk Muara atas nama Tergugat, Gambar Situasi No. 664/1997 tertanggal 07 Februari 1997 untuk luas tanah 359.240 m² yang terletak di Jl. Kapuk Muara Raya RT.002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara;-----

-Bahwa perlu Tergugat tegaskan kembali, pada saat proses tukar guling berlangsung, bahkan selama \pm 17 (lebih kurang tujuh belas) tahun sebelumnya pun, lokasi tanah yang menjadi objek tukar



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

guling adalah dalam keadaan kosong karena sejak tahun sudah sejak tahun 1976-1977 Pemerintah Provinsi DKI Jakarta telah melakukan pembebasan tanah;-----

5. Bahwa setelah Tergugat menguasai tanah a quo, tanah tersebut dijadikan kawasan perumahan yang bernama Taman Grisenda dengan Tergugat sebagai developernya;-----
6. Bahwa cluster Grand Puri Grisenda seluas 35.897 m² yang merupakan bagian dari perumahan Taman Grisenda, dibangun oleh Tergugat pada tahun 2006 sebanyak 185 unit, dan saat ini terhadap masing-masing unit tersebut telah dimiliki dan ditempati pihak ketiga selaku para pembeli rumah di Grand Puri Grisenda;-----
7. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 359.240 m² sesuai dengan Sertipikat Hak Guna Banqunan No. 3513/Kapuk Muara atas nama Tergugat, Gambar Situasi No. 664/1997 tertanggal 7 Februari 1997 yang terletak di Jl.Kapuk Muara Raya RT.002/RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak gugatan Penggugat seluruhnya;-----

Tidak Ada Kerugian Yang Diderita Oleh Penggugat;-----

8. Bahwa Tergugat menolak dalil Pengugat pada butir 10 dan 11 gugatannya yang pada pokoknya mengenai kerugian yang diderita Penggugat dengan total sebesar Rp.450.000.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah). Sebagaimana telah Tergugat uraikan pada butir 3, 4 dan 5 tersebut di atas, oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka tidak ada kerugian yang ditimbulkan sehingga tidak ada ganti rugi yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat;-----
9. Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat pada butir 12 gugatannya yang pada pokoknya mengenai sita jaminan yang dimohonkan Penggugat karena dalil-dalil gugatan Penggugat tidak beralasan hukum dan tidak disertai oleh bukti-bukti yang sah;-----

PN.Jkt.Ut.

Hal 15 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

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)



10. Bahwa dengan demikian, oleh karena terbukti tidak ada kerugian yang harus dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat dan permohonan sita jaminan Penggugat yang tidak beralasan hukum serta tidak didukung oleh bukti-bukti yang sah, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak permohonan ganti rugi dan sita jaminan Penggugat tersebut seluruhnya;-----

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, Tergugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar memutuskan sebagai berikut:-----

- I. DALAM EKSEPSI.-----
 1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;-----
 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya (Niet Onvankeiijk Verkiaard);-----
- II. DALAM POKOK PERKARA.-----
 1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;-----
 2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Atau apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo et Bono);-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 13 Nopember 2012, yang pada pokoknya menyatakan bertetap pada surat gugatannya, begitu pula Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 20 Nopember 2012, yang pada pokoknya menyatakan bertetap pada Jawabannya, dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat-surat berupa foto copy, sebagai berikut:-----

1. Foto copy Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah antara Sovenier Rasad dan Siebudjung alias Sumadi, tanggal 04 Januari 1984, (diberi tanda P-1);--
2. Foto copy Surat Pernyataan dari Savenier Rasjadi, tanggal 04 Januari 1984, (diberi tanda P-2);-----
3. Foto copy Surat Pernyataan dari Siebudjung alias Sumadi, tanggal 04 Januari 1984, (diberi tanda P-3);-----
4. Foto copy Surat dari Camat Penjaringan No. 177/1.711.01/1983, tanggal 23 Maret 1985, perihal: Tanah garapan GG. Desa atas nama Siebudjung alias



Sumadi terletak di Kapuk Muara RT.002/03 seluas 2.796,80 M2, yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Utara, (diberi tanda P-4);-----

5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1983, (diberi tanda P-5);-----
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1984, (diberi tanda P-6);-----
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1985, (diberi tanda P-7);-----
8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1986, (diberi tanda P-8);-----
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1987, (diberi tanda P-9);-----
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 1988, (diberi tanda P-10);-----
11. Foto copy Surat dari Kantor Advokat & Legal Consultants ZULKIFLI SYUKUR, SH & PARTNERS, Nomor: 03/ZS/I/2008, tanggal 05 Januari 2008, perihal: Somasi, yang ditujukan kepada Direktur PT. Giri Selo Indah, (diberi tanda P-11a);-----
Foto copy Surat dari Siebudjung als Sumadi, tanggal 07 Februari 1984, perihal: Tanah G.G. an. Siebudjung als Sumadi yang kena pagar oleh Dinas Pemakaman DKI, yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pemakaman DKI Jakarta, (diberi tanda P-11 b);-----
12. Foto copy Surat dari Siebudjung als Sumadi, tanggal 02 Juli 1984, perihal: Surat tegoran kedua mengenai tanah G.G. an. Siebudjung als Sumadi yang kena pagar oleh Dinas Pemakaman DKI, yang ditujukan kepada Kepala Dinas Pemakaman DKI Jakarta, (diberi tanda P-12);-----
13. Foto copy Surat Pengantar, tertanggal 02 Juli 1984, (diberi tanda P-13);-----

Menimbang, bahwa bukti surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti yang diberi tanda P-12, aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;-----

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: Jaya, dan Tjitra Bintoro;-----

Hal 17 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Saksi ke-1: JAYA, dibawah sumpah, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----
 - Bahwa yang disengketakan dalam perkara ini masalah tanah seluas $\pm 2.700 \text{ m}^2$ (dua ribu tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Pantai Indah Kapuk, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;-----
 - Bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi pernah melihat Penggugat datang kelokasi tanah tersebut untuk mengontrol tanah tersebut;-----
 - Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut tetapi yang jaga tanah tersebut saksi tahu yaitu bernama: Apau;-----
 - Bahwa batas-batas tanah tersebut pada tahun 1984, adalah:-----

Sebelah Utara	:	berbatasan	dengan	empang/ kuburan;-----
Sebelah Timur	:	berbatasan	dengan	tanah Pei;-----
Sebelah Selatan	:		tidak	tahu batasnya;-----
Sebelah Barat	:		tidak	tahu batasnya;-----
 - Bahwa saksi pernah melihat Penggugat datang ke lokasi tanah tersebut untuk mengontrol dan pada saat itu Penggugat bertemu dengan penjaga tanah Apau;-----
 - Bahwa saat ini saksi juga tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut;-----
 - Bahwa setelah tanah tersebut di urug dan dipagar, saksi tidak tahu lagi mengenai tanah tersebut;-----
 - Bahwa saksi mengetahui keadaan tanah tersebut karena sejak tahun 1979 sampai dengan tahun 1984 saksi tinggal di tanah garapan yang tidak jauh dari lokasi tanah tersebut dengan jarak $\pm 500 \text{ m}$, (lima ratus meter);-----
 - Bahwa dilokasi tanah tersebut banyak terdapat empang, gubuk dari kayu yang ditempati Apau, dan kuburan, namuin mengenai kuburan yang berada dilokasi tanah tersebut apakah masih ada atau tidak, saksi tidak tahu;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Saksi ke-2: TJITRA BINTORO, tidak dibawah sumpah, yang memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa saksi tahu mengenai jual-beli tanah seluas ± 2.700 m² (dua ribu tujuh ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, yaitu antara Savenier Rasyid sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembelinya, hal tersebut saksi ketahui karena saksi ikut menyaksikan jual beli tersebut, dimana jual beli tersebut dibuat diatas kertas segel, dan surat jual beli tersebut diketahui oleh RT, RW, Lurah dan Camat;-----
- Bahwa saksi kenal dengan Savenier Rasyid tahun 1980 an, yaitu pada saat jual beli tanah antara Savenier Rasyid dengan Penggugat;-----
- Bahwa saksi tahu lokasi tanah tersebut karena saksi pernah disuruh Penggugat untuk membuat patok tanah tersebut;-----
- Bahwa tanah tersebut berbentuk GG Desa;-----
- Bahwa ada orang suruhan Penggugat yang tinggal diatas tanah tersebut, namun sudah meninggal dunia, dan saksi tidak tahu sampai kapan orang suruhan Penggugat tersebut menjaga tanah tersebut;-----
- Bahwa setahu saksi yang membayar PBB atas tanah tersebut adalah Penggugat;-----
- Bahwa pada saat Penggugat membeli tanah tersebut dari Savenier Rasyid, diatas tanah yang dibeli Penggugat tersebut ada bangunan rumah tinggal seluas 10 m x 12 m;-----

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat-surat berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai cukup, sebagai berikut:-----

1. Foto copy Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 353/-1.711, tanggal 28 Februari 1990, perihal: Tukar menukar tanah TPU Kapuk dengan tanah pengganti di TPU Tegal Alur, yang ditujukan kepada Direktur Utama PT.Grisenda, (diberi tanda T-1);-----
2. Foto copy Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 3336/-1.711, tanggal 05 September 1990, perihal: Permohonan izin

Hal 19 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.



prinsip persetujuan pertukaran tanah asset Pemerintah DKI Jakarta dengan tanah milik pihak ketiga, yang ditujukan kepada Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, (diberi tanda T-2);-----

3. Foto copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 1 Tahun 1991 tentang Persetujuan pertukaran tanah milik Pemerintah DKI Jakarta dengan tanah milik pihak ketiga (PT.Grisenda), tanggal 15 Januari 1991, (diberi tanda T-3);-----
4. Foto copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 485 Tahun 1991 tentang Tukar menukar dan pelepasan hak atas sebidang tanah milik/yang dikuasai Pemerintah DKI Jakarta di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan Wilayah Jakarta Utara dengan tanah milik PT.Grisenda di Kelurahan Tegal Alur dan Kamal Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, tanggal 12 Maret 1991, (diberi tanda T-4);-----
5. Foto copy Surat dari Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia No.593/2706/PUOD, tanggal 19 Juli 1991, perihal: Persetujuan prinsip tukar menukar tanah antara Pem.Prop. DKI Jakarta dengan pihak ketiga, yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, (diberi tanda T-5);-----
6. Foto copy Surat dari Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia No.593.31-287 tentang Pengesahan tukar menukar tanah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan pihak ketiga, tanggal 4 April 1992, (diberi tanda T-6);-----
7. Foto copy Perjanjian Tukar Menukar Tanah Milik Pemerintah DKI Jakarta Dengan Tanah Milik PT.Grisenda, Nomor: 6654/1991, tanggal 4 Desember 1991, (diberi tanda T-7);-----
8. Foto copy Berita Acara Serah Terima Dalam Rangka Tukar Menukar Tanah Milik Pemerintah DKI Jakarta Dengan Tanah Milik PT.Grisenda, No. 1130. Tahun 1994, tanggal 9 Agustus 1994, (diberi tanda T-8);-----
9. Foto copy Surat dari Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 2247/-1.711.5, tanggal 14 Agustus 1996, perihal: Surat izin penunjukan penggunaan tanah seluas \pm 381.987 m² (tiga ratus delapan puluh satu ribu sembilan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Kapuk Raya, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara guna membangun perumahan,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkantoran, ruko dan fasilitasnya, yang ditujukan kepada Direktur Utama PT.Grisenda, (diberi tanda T-9);-----

10. Foto copy Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 3513, Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kapuk Muara, Gambar Situasi tanggal 07 Februari 1997, Nomor: 664/1997, atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas "PT.Giri Selo Indah" (PT.GRISEND), berkedudukan di Jakarta, (diberi tanda T-10);-----

11. Foto copy Surat Tanda Bukti Laporan/Pengaduan, No.Pol.: 106/K/VI/1998/ Sek-Penj, tanggal 1 Juni 1998, (diberi tanda T-11);-----

12. Foto copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 05460/IMB/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 05 Juni 2006, (diberi tanda T-12);-----

13. Foto copy Tanda Tarima Nomor: 094/GSI.LEG/X/11, tertanggal 11 Oktober 2011, (diberi tanda T-13);-----

14. Foto copy Akta Rísala Rapat PT.Giri Selo Indah disingkat PT.GRISEND, Nomor: 70, tertanggal 29 Juni 1983, (diberi tanda T-14a);-----

Foto copy Tambahan Berita Negara R.I., tanggal 26/12-1986 Nomor: 103 Rísala Rapat PT.Giri Selo Indah (PT. GRISEND), (diberi tanda T-14b);-----

15. Foto copy Data Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT.Giri Selo Indah disingkat PT.GRISEND, (diberi tanda T-15a);-----

Foto copy Keputusan Menteri Kehakiman R.I., Nomor: C-19150 HT 01.04 TH 99, tertanggal 23 Nopember 1999, (diberi tanda T-15b);-----

16. Foto copy Akta Berita Acara Rapat PT Giri Selo Indah disingkat PT.GRISEND, Nomor: 5, tertanggal 27 Oktober 2008, (diberi tanda T-16a);

Foto copy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia R.I., Nomor:

AHU-96252.AH.01.02.Tahun 2008 tentang Persetujuan Akta Perubahan

Anggaran Dasar Perseroan PT.Giri Selo Indah disingkat PT.GRISEND, tertanggal 12 Desember 2008, (diberi tanda T-16b);-----

Hal 21 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.

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

17. Foto copy Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nomor: 353 Tahun 1977, tentang Pencabutan Garapan Tanah Negara, tertanggal 06 Juni 1977, (diberi tanda T-17);-----

18. Foto copy Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 593/HGB/BPN/96 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama PT.Giri Selo Indah (PT. GRISENDI), Atas tanah Di Kotamadya Jakarta Utara, tertanggal 16 September 1996, (diberi tanda T-18);-----

Menimbang, bahwa bukti surat berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti yang diberi tanda T-1, T-2, T-3, T-4, T-5, T-6, T-8, dan T-17, serta T-18, aslinya tidak diperlihatkan di persidangan;-----

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan bukti saksi dalam perkara

ini;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat menyerahkan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 22 Januari 2013, dan setelah itu baik Penggugat maupun Tergugat tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:-----

1. Gugatan Penggugat Error In Persona.-----

a. Exceptio Diskualifikasi In Person atau Gemis Aanhoedanigheid (Penggugat tidak mempunyai Persona Standi in Judicio).-----

Bahwa dalam Hukum Acara Perdata, pihak perseorangan ataupun suatu badan hukum yang bertindak sebagai Penggugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum sehingga berhak dan memiliki kapasitas untuk menggugat;-----

Bahwa dalam gugatannya, sebagaimana butir 1 halaman 1 gugatannya, Penggugat mendalilkan sebagai pihak yang memiliki bangunan yang berukuran 12 m x 10 m sehingga luas seluruh bangunan 120 m² diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas ± 2.796,80 m² yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl Kapuk Muara RT.002/RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara (untuk selanjutnya disebut 'objek gugatan'), dan pada butir 2 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas objek gugatan adalah Surat Pernyataan jual beli bangunan rumah tertanggal 04 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli bangunan objek gugatan dengan harga Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) "quod non";-----

Bahwa dasar kepemilikan Penggugat tersebut yaitu Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 4 Januari 1984 adalah bukan bukti kepemilikan atas bangunan karena dibuat dibawah tangan dan bukan bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 19 Ayat 2 Huruf c Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) Jo Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;-----

Oleh karenanya, jelas Penggugat adalah orang yang tidak mempunyai alas hak atas kepemilikan baik terhadap bangunan objek gugatan maupun terhadap tanah yang dimaksud Penggugat yang diatasnya terdapat bangunan objek gugatan. Dengan kata lain, Penggugat terbukti bukan orang yang berhak, sehingga Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Dalam hal demikian, Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan pengadilan negeri atas perkara tersebut, sehingga sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Menimbang, bahwa eksepsi tersebut telah memasuki materi pokok gugatan karena sudah menilai mengenai bukti yang diajukan oleh Penggugat, yaitu tentang Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 04 Januari 1984 sehingga harus dipertimbangkan dan diperiksa bersama-sama dengan pokok perkaranya;-----

b. Exceptio Plurium Litis Consortium (Gugatan Penggugat Kurang Pihak).--

Bahwa dalam gugatannya sebagaimana butir 2 dan 3 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan bahwa dasar kepemilikan atas objek gugatan adalah Surat Pernyataan jual beli bangunan rumah tertanggal 4 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan

Hal 23 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sebagai pembeli bangunan objek gugatan dengan harga Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah). Selain itu, Penggugat pun mendalilkan bahwa Savenier Rasjad selaku penjual telah membuat Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan objek gugatan adalah benar milik Savenier Rasjad dan tidak pernah diperjual belikan kepada siapapun dan tidak dalam keadaan sengketa atau tidak dalam keadaan dijamin sebagai hutang piutang dengan pihak lain;-----

Bahwa kemudian pada butir 6 halaman 3 gugatannya, Penggugat mendalilkan Tergugat telah melakukan perobohan bangunan objek gugatan milik Penggugat dan melakukan pembangunan Grand Puri Grisenda;-----

Bahwa dari dalil-dalil gugatannya tersebut, jelas Penggugat dalam mengajukan gugatannya terbukti kurang pihak dan tidak lengkap karena Penggugat tidak menarik Savenier Rasjad sebagai Tergugat dalam perkara ini, yang didalilkan Penggugat sendiri sebagai pihak penjual objek gugatan sehingga seharusnya pihak Savenier Rasjad mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul objek gugatan serta dasar hukum Savenier Rasjad menjual kepada Penggugat. Dengan kata lain, masih ada orang yang harus ikut dijadikan sebagai Tergugat (ic Savenier Rasjad), baru sengketa yang dipersoalkan dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;-----

Oleh karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap maka sesuai dengan Yurisprudensi MARI No. 621 K/Sip/1975 tanggal 25 Mei 1977 dan No. 1125 K/Pdt/1984 tanggal 18 September 1983 yang pada pokoknya menyatakan 'oleh karena pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat, gugatan dinyatakan mengandung cacat plurium litis consortium', sangat beralasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Menimbang, bahwa terhadap siapa yang akan dijadikan sebagai Tergugat adalah menjadi hak dari Penggugat, oleh karena itu menurut Majelis Hakim gugatan tersebut tepat dan alasan eksepsi bahwa gugatan Penggugat kurang pihak haruslah ditolak;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas (Exceptio Obscur Libel).-----

a. Objek Gugatan Tidak Jelas.-----

Bahwa objek gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan pada seluruh dalil gugatannya, terbukti tidak jelas dan kabur karena di satu sisi Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bangunan (vide butir 1, 2, 3 dan 4 gugatan) sebagai berikut:-----

- Penggugat adalah pemilik bangunan yang berukuran 12m x 10m sehingga luas seluruh bangunan 120 m2 diatas tanah garapan GG Desa/Negara seluas \pm 2.796,80 m2 yang terletak di Jl. Kapuk Muara RT.002, RW.03, Kel. Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara;-----

-

- Bahwa dasar kepemilikan Penggugat atas objek sengketa adalah Surat Pernyataan jual beli bangunan rumah tertanggal 4 Januari 1984 antara Savenier Rasjad sebagai penjual dan Penggugat sebagai pembeli bangunandst;-----
- Bahwa Savenier Rasjad sebagai penjual telah pula membuat Surat Pernyataan tanggal 4 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan bahwa benar sebagai pemilik sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara.....dst;-----
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli telah pula membuat Surat Pernyataan tertanggal 4 Januari 1984 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat sebagai pembeli sebuah bangunan rumah yang terletak di Jalan Kapuk Muara.....dst;-----

Sementara di sisi lainnya, Penggugat mendalilkan (vide butir 5, 6, 9 dan 10 gugatan) tanah garapan berikut bangunan yang terdapat di atasnya seolah-olah telah beralih kepemilikannya kepada Penggugat sehingga Penggugat menganggap berhak atas tanah garapan berikut bangunan di atasnya tersebut sebagai berikut:-----

- Bahwa sejak tanah garapan berikut bangunan tersebut beralih kepada Penggugat sejak tahun 1984, maka Penggugat sebagai pemilik telah membayar lpeda atau pajak sampai dengan tahun 1988, dan.....dst;-----

Hal 25 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.



- Bahwa kemudian tanpa sepengetahuan dan pemberitahuan terlebih dahulu kepada Penggugat pada tahun 1990, Tergugat telah pula menguruk tanah garapan GG Desa/Negara dan merobohkan bangunan milik Penggugat sehingga batas-batas tanah garapan/Negara menjadi hilangdst;-----
- Bahwa Penggugat sebagai pembeli beritikad baik yang sesuai dengan prosedur dan harus di lindungi undang undang, namun tidak dapat menggunakan/memanfaatkan tanah dan bangunan yang terletak di jalan....dst;-----
- Bahwa kerugian materiil yang Penggugat alami akibat perbuatan Tergugat bila diperhitungkan sejak dibangun/dikuasai oleh Tergugat tahun 1990 sampai dengan saat ini yaitu selama 22 (dua puluh dua) tahun, jika tanah tersebut dikontrakan kepada pihak lain, maka Penggugat diperkirakan akan memperoleh Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah)...dst;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sependapat dengan alasan Tergugat bahwa Penggugat telah mendalilkan tanah garapan berikut bangunan tersebut beralih kepada Penggugat sejak tahun 1984, sebagaimana disebutkan dalam butir 5, bahwa Penggugat sebagai pemilik telah membayar lpeda/Pajak sampai dengan tahun 1988, dan untuk selanjutnya pembayaran terhenti dikarenakan Penggugat tidak mengetahui apa alasannya Penggugat sudah dihapus dan atau dihilangkan sebagai subjek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Disamping itu batas-batas yang dimaksud dalam bukti Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan Rumah sebagaimana diuraikan dalam butir 6 diakui telah hilang.---

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat tidak jelas karena surat jual beli tersebut dalam Surat Pernyataan tertanggal 04 Januari 1984 hanyalah mengenai bangunan bukan mengenai tanah garapan yang dikuasai oleh Tergugat berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar Tanah Milik Pemerintah DKI Jakarta Dengan Tanah Milik PT.Grisenda No. 6654/1991. Dengan demikian gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;-----

- b. Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas Dan Tidak Ada Hubungan Hukum Antara Penggugat Dengan Tergugat.-----

Bahwa sebagaimana telah Tergugat uraikan pada butir 2.a. tersebut di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas, objek gugatan Penggugat telah terbukti tidak jelas karena di satu sisi Penggugat mendalilkan sebagai pemilik bangunan objek gugatan sedangkan di sisi lain, Penggugat juga mendalilkan seolah-olah berhak bukan saja terhadap bangunan objek gugatan, namun juga berhak atas tanah garapan GG Desa/Negara yang diatasnya berdiri bangunan objek gugatan;-----

Bahwa dasar kepemilikan yang diuraikan oleh Penggugat pada gugatannya pun adalah Surat Pernyataan Jual Beli Bangunan, bukan dasar kepemilikan atas tanah garapan GG Desa/Negara yang di atasnya berdiri bangunan objek gugatan, oleh karenanya hak atas objek gugatan dalam gugatan Penggugatpun menjadi tidak jelas;-----

Bahwa oleh karena hak atas objek gugatan tidak jelas, hal tersebut dikwalifisir sebagai gugatan yang tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna sesuai dengan Yurispudensi MARI Nomor: 565 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pokoknya menyatakan bahwa gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna, apabila hak Penggugat atas tanah perkara tidak jelas. Dalam hal yang seperti ini, tidak jelas hubungan hukum Penggugat dengan barang yang menjadi objek gugatan, sedangkan seharusnya mesti jelas apakah sebagai pemilik, penyewa atau pemakai, oleh karenanya telah cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;--

Bahwa selain tidak adanya alas kepemilikan Penggugat atas objek gugatan, sesungguhnya Penggugat juga tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat karena Tergugat sama sekali tidak pernah berhubungan hukum dalam bentuk apapun juga dengan Penggugat, sehingga sesuai dengan Yurispudensi Nomor: 294 K/Sip/1971 yang mensyaratkan bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onyankelrijk Verklaard);-----

Bahwa oleh karena objek gugatan dan hak atas objek gugatan tidak jelas/ kabur serta tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, maka seluruh dalil gugatan Penggugat pun menjadi kabur sehingga menjadi cukup alasan bagi Majelis Hakim yang

Hal 27 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/

PN.Jkt.Ut.

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)



memeriksa perkara ini untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Bahwa oleh karena objek gugatan dan hak atas objek gugatan tidak jelas/kabur serta tidak adanya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, maka seluruh dalil gugatan Penggugat pun menjadi kabur sehingga menjadi cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan tersebut diatas, bahwa objek gugatan dan batas-batas tanah dan bangunan yang di dalilkan oleh Penggugat tidak jelas, maka eksepsi ini pun dapat dikabulkan dan gugatan harus dinyatakan tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat dapat dikabulkan sebagian;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara tersebut;-----

Mengingat Pasal 133 HIR, Pasal 118 ayat (1), (2), (3), dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;-----

MENGADILI

Dalam Eksepsi:-----

1. Menyatakan bahwa eksepsi Tergugat tepat dan beralasan hukum;-----
2. Mengabulkan eksepsi Tergugat untuk sebagian;-----

Dalam Pokok Perkara:-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diperhitungkan sebesar Rp.291.000,- (dua ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);-----

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari: Selasa, tanggal 12 Februari 2013, oleh kami: Sulistiyono, S.H., sebagai Hakim Ketua, Pujiastuti Handayayani, S.H., M.H., dan Supomo, S.H., M.H., masing masing sebagai Hakim Hakim Anggota. Putusan tersebut di ucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari: Selasa, tanggal 19 Februari 2013 oleh Hakim Ketua,



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

didampingi oleh Hakim Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh J. Ricardo H.M.,
S.H., M.H., Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan
Kuasa Hukum
Tergugat;-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Pujiastuti Handayani, S.H., M.H.

Sulistiyono, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

Supomo, S.H., M.H.

J. Ricardo H.M., S.H., M.H.

Biaya perkara :

1. PNBP	Rp. 30.000,-
2. ATK	Rp. 50.000,-
3. Panggilan	Rp. 200.000,-
4. Redaksi	Rp. 5.000,-
5. <u>Meterai</u>	<u>Rp. 6.000,-</u>
Jumlah	Rp. 291.000,-

PN.Jkt.Ut.

Hal 29 dari 26 Putusan Nomor: 367/Pdt.G/2012/



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

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)