



**P U T U S A N**

**Nomor 448/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**BUNIARTI TJANDRA**, bertempat tinggal di Jl. KH. Zainul Arifin nomor 7H, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Cornelius Jauhari, SH, MH, Gunawan Tjahjadi, SH, Ester I. Jusuf, SH dan Hotma Timbul H., SH, MH, para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor Advokat Cornelius Jauhari & Associates, beralamat di Jl. Mandala Raya nomor 16 Tomang, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor 1971/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Inzidentil/PN.Jkt.Pst. pada tanggal 26 Juli 2016, dan memilih domisili hukum di alamat kuasa hukumnya tersebut, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT**;

**M E L A W A N :**

**DJANTANIA**, beralamat di Jl. Gunung Sahari X nomor 53D RT.002 RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya Hot Mangatur P. Simanullang, SH, Roy Binsar Siahaan, SH, Febio Reynaldo, SH, Monang Dixon Gultom, SH, para Advokat & Konsultan Hukum dari Law Office Hot Mangatur P. Simanullang, SH & Partners yang beralamat di Gedung Hanurata Graha Lt.V, Jl. Kebon Sirih, Kav. 60-69 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 September 2016 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor 2586/Srt.Kuasa/Advokat/Inzidentil/PN Jkt.Pst. pada tanggal 21 September 2016, dan memilih domisili hukum di alamat kuasa hukumnya tersebut, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

**DAN**

Hal. 1 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Pemerintah Republik Indonesia** Cq. Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

**Pengadilan Tinggi** tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 448/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 01 Agustus 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 448/PDT/2017/PT.DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tanggal 19 Oktober 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 19 Oktober 2015 dalam Register perkara No. 474/PDT.G/2015/PN.JKT.PST., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat merupakan pihak yang menguasai sebidang tanah seluas sekitar 700 m<sup>2</sup>, di Jl. Gunung Sahari X RT.002 RW.003 Kel. Gunung Sahari Utara, Kec. Sawah Besar, Jakarta Pusat (dahulu disebut Jl. Gunung Sahari 9 No. 53, Jakarta) yang di atasnya berdiri 4 buah bangunan, yaitu bangunan dengan Nomor 53, 53C, 53D dan 53E (dahulu 5 buah bangunan/pintu, yaitu Nomor 53A, 53B, 53C, 53D dan 53E akan tetapi dua bangunan/pintu yaitu Nomor 53A dan 53B digabung menjadi satu bangunan/pintu yaitu Nomor 53), yang mana tanah dan bangunan tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Sri Murni Jaya, Iskandar dan Popoy Priati;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah dan Tanah Kipa (Jalan Gunung Sahari X No. 9);
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Gung Sahari X;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan bangunan rumah di Jalan Gunung Sahari X No. 5E;
2. Bahwa penguasaan Penggugat atas tanah a quo, yaitu tanah di Jalan Gunung Sahari IX No.53 didasarkan warisan dari orang tua Penggugat, yaitu Oey Han Nio, yang menguasai tanah tersebut melalui perjanjian

Hal. 2 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa dengan pemilik tanah a quo, yaitu Kioe Jan Kongsi sejak sekitar tahun 1955;

3. Bahwa Kioe Jan Kongsi merupakan perusahaan yang menjadi pemegang tanah eigendom 4618, yang kemudian pada tahun 1960 dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 163/Pasar Baru (sekarang Gunung Sahari Utara) dengan luas tanah lebih dari 70.000 m<sup>2</sup>, yang mana SHGB a quo telah berakhir jangka waktunya pada 23 September 1970 dan tidak dapat diperpanjang lagi karena merupakan eks tanah-tanah partikelir;
4. Bahwa karena tidak dapat diperpanjang lagi, sebagai eks tanah-tanah partikelir, maka tanah tersebut terhitung sejak 23 September 1980 menjadi tanah negara dan sebagian besar tanah-tanah eks SHGB No. 163/Pasar Baru telah diterbitkan sertifikat-sertifikat hak atas tanah kepada para pihak yang menguasai tanah-tanah a quo secara hukum, seperti para penyewa dari Kioe Jan Kongsi;
5. Bahwa berdasarkan perjanjian sewa tersebut, orang tua Penggugat, yaitu Oey Han Nio membangun rumah petak di Jalan Gung Sahari IX No. 53 tersebut dengan 5 pintu, yaitu No. 53A, No. 53B, No. 53C, No. 53D dan No. 53E, yang mana sebelum membangun rumah petak tersebut, orang tua Penggugat telah mendapatkan Surat Tanda Izin Mendirikan Bangunan atas nama Oey Han Nio yang dikeluarkan oleh Walikota Djakarta Raja Nomor 257/RB tanggal 8 Februari 1956, yang mana isinya antara lain menetapkan berdirinya bangunan rumah yang (dahulu) terletak di Jl. Gunung Sahari 9 No. 53, Jakarta, yang kini termasuk dalam salah satu alamat yaitu di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
6. Bahwa pada tanggal 9 Desember 2004 telah dibuat Surat Keterangan Hak Waris di hadapan Notaris Lieke Lianadevi Tukgali, SH, MH, M.Kn., yang menerangkan bahwa Oey Han Nio (orang tua dari Penggugat) telah meninggal dunia di Jakarta dan Penggugat merupakan anak satu-satunya ahli waris dari Oey Han Nio, sehingga Penggugat berhak mendapatkan seluruh bagian dari harta peninggalan Oey Han Nio;
7. Bahwa karena itu maka Penggugat (Buniarti Tjandra) adalah orang yang berhak menuntut dan menerima barang-barang dan uang termasuk harta peninggalan dari Oey Han Nio tersebut yaitu salah satunya mengenai bangunan rumah yang (dahulu) terletak di Jl. Gunung Sahari 9 No. 53

Hal. 3 dari 21 hal. Putusan No. 448/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

Jakarta, yang kini termasuk dalam salah satu alamat di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;

8. Bahwa tanah dan bangunan seluas lebih kurang 134 m<sup>2</sup> di Jl. Gunung Sahari X Nomor 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar tersebut mempunyai batas-batas sebagai berikut :
  - a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53E (Jl. Gunung Sahari X)
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53C (Jl. Gunung Sahari X)
9. Bahwa pada tanggal 13 Mei 2013 Penggugat telah membuat pernyataan kepemilikan atas bangunan yang terletak di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang mana surat pernyataan tersebut telah tercatat dalam Buku Register Kecamatan Sawah Besar Nomor 78/1-711 tertanggal 3 Juni 2013 dan tercatat juga dalam Buku Register Kelurahan Gunung Sahari Utara Nomor 30/1.711.2 tertanggal 13 Mei 2013 yang diketahui juga oleh Ketua RT. 002 dan Ketua RW. 003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat;
10. Bahwa berdasarkan dokumen yang dimiliki oleh Penggugat, Tergugat telah bertahun-tahun tidak pernah membayar lagi uang sewa kepada Penggugat atas penghunian rumah di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, milik Penggugat;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 Peraturan Pemerintah RI Nomor 44 Tahun 1994 Tentang Penghunian Rumah Oleh Bukan Pemilik, dinyatakan bahwa sewa menyewa rumah, baik melalui perjanjian tertulis maupun perjanjian tidak tertulis, yang tidak menetapkan batas waktu, adalah berakhir terhitung sejak 10 Maret 1995 (3 tahun setelah berlakunya UU No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman, yang berlaku tanggal 10 Maret 1992);
12. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 21 PP No. 44 Tahun 1994 a quo, maka perjanjian sewa a quo harus dinyatakan tidak berlaku lagi terhitung tanggal 10 Maret 1995;

Hal. 4 dari 21 hal. Putusan No. 448/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)



13. Bahwa pada tanggal 6 Mei 2015, Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor : 023/CJA/V/2015 kepada Tergugat, berupa undangan pertemuan untuk tanggal 13 Mei 2015 yang tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;
14. Bahwa selanjutnya pada tanggal 19 Mei 2015 Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor : 026/CJA/V/2015 kepada Tergugat berupa somasi dan undangan pertemuan untuk tanggal 25 Mei 2015, yang juga tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;
15. Bahwa kemudian pada tanggal 5 Juni 2015 Penggugat telah mengirimkan Surat Nomor : 034/CJA/VI/2015 kepada Tergugat berupa somasi, yang juga tidak mendapat tanggapan dari Tergugat;
16. Bahwa oleh karena telah berakhir masa sewanya, maka penghunian rumah aquo oleh Tergugat merupakan penghunian yang tidak sah, sehingga sudah berdasarkan hukum apabila dilakukan pengosongan terhadap rumah di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dari Tergugat dan diserahkan kepada Penggugat;
17. Bahwa berdasarkan bukti-bukti penguasaan dari Penggugat aquo, maka dengan merujuk pada ketentuan Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Penggugat harus dipandang sebagai pemilik yang sah atas tanah dan rumah yang terletak di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat dan selanjutnya sesuai dengan hukum apabila Turut Tergugat diperintahkan untuk menerbitkan sertifikat hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
18. Bahwa mengingat Tergugat telah menghuni secara tidak sah atas rumah aquo sejak tahun 1995 dan tidak melakukan pembayaran sewa, yang dianggap terhitung sejak tahun 1995, maka kepada Tergugat diwajibkan untuk membayar biaya penghunian tidak sah tersebut sebesar Rp.6.000.000,- perbulannya, yaitu : 20 tahun x 12 bulan x Rp.6.000.000,- = Rp. 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);
19. Bahwa Penggugat juga menderita kerugian immaterial yang tidak ternilai harganya berupa terganggunya ketidakpastian atas hak-hak Penggugat serta terganggunya kredibilitas dan eksistensi Penggugat di lingkungan sekitar, akan tetapi apabila dinilai dengan uang, nilainya tidak kurang dari

Hal. 5 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

20. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada alat-alat bukti yang otentik, maka kami mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, peninjauan kembali dan perlawanan;
21. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak menjadi illusoir (sia-sia) dikemudian hari apabila gugatan ini nantinya dikabulkan oleh pengadilan, serta guna mencegah tindakan-tindakan Tergugat untuk menghindari kewajiban-kewajiban hukum yang diletakkan oleh putusan dalam perkara ini, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat / Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan terhadap benda-benda bergerak yang ada di dalam rumah Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
22. Bahwa agar Tergugat tidak lalai untuk melaksanakan putusan aquo, maka mohon juga ditetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan penghunian rumah di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat oleh Tergugat merupakan penghunian rumah yang tidak sah secara hukum;
3. Menghukum Tergugat dan/atau pihak-pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan (rumah) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat kepada Penggugat;
4. Menyatakan penguasaan Penggugat (orang tua Penggugat, Oey Han Nio) atas tanah dan bangunan (rumah) seluas  $\pm 134 \text{ m}^2$  (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D

Hal. 6 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sejak tahun 1956 adalah penguasaan tanah yang sah secara hukum, yang mana tanah dan bangunan tersebut memiliki batas-batas sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53E (Jl. Gunung Sahari X)
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53C (Jl. Gunung Sahari X)
5. Menyatakan Penggugat (Buniarti Tjandra) sebagai pemilik tanah dan bangunan (rumah) seluas seluas  $\pm 134 \text{ m}^2$  (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang batas-batas adalah sebagai berikut :
- a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53E (Jl. Gunung Sahari X)
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53C (Jl. Gunung Sahari X)
6. Memerintahkan Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara aquo, untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat untuk tanah dan bangunan (rumah) seluas  $\pm 134 \text{ m}^2$  (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, yang batas-batas adalah sebagai berikut :
- a. Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
  - b. Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53E (Jl. Gunung Sahari X)
  - c. Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
  - d. Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53C (Jl. Gunung Sahari X)
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya penghunian tidak sah tersebut sebesar Rp. 6.000.000,- perbulannya, yaitu: 20 tahun x 12 bulan

Hal. 7 dari 21 hal. Putusan No. 448/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)



- x Rp.6.000.000,- = Rp. 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
  9. Meletakkan sita jaminan terhadap benda-benda bergerak yang ada di dalam rumah Jl. Gunung Sahari X No. 53-D, RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
  10. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
  11. Menyatakan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya verzet, banding maupun kasasi serta upaya hukum lainnya;
  12. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsoom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan Tergugat melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap;
  13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono)];

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, pihak Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan Eksepsi dan Jawaban tertanggal 15 Desember 2015 adalah sebagai berikut :

**I. DALAM EKSEPSI :**

**1. Tentang Kompetensi Absolut;**

Bahwa dalam perkara gugatan setelah membaca dalam petitum nomor 6 gugatan Penggugat yang menyatakan :

"Memerintahkan Turut Tergugat dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan terhitung sejak adanya putusan hukum yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara a quo, untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat untuk tanah dan bangunan (rumah) seluas ± 134 m<sup>2</sup> (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter persegi) di Jl. Gunung Sahari X No. 53-D RT.002/RW.003, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat, yang batas-batas adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah dan tanah Iskandar;
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah No. 53 E (Jalan Gunung Sahari X);

Hal. 8 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Gunung Sahari X;
- Sebelah Barat berbatasan dengan rumah No. 53 C (Jl. Gunung Sahari X);

Bahwa terhadap hal tersebut adalah merupakan suatu sengketa di dalam kompetensi gugatan Peradilan Tata Usaha Negara Jakarta Pusat dan bukanlah gugatan yang ditujukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, adapun dasar alasan Tergugat dalam mengajukan kompetensi absolut dalam perkara ini adalah :

- 1) Wewenang Mutlak (Absolut) Pasal 134 HIR;

Pengadilan Negeri karena jabatannya harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa perkara tersebut. Tidak tergantung ada atau tidaknya eksepsi dari Tergugat. Menyatakan diri tidak berwenang ini dapat dilakukan pada semua tingkatan pemeriksaan, juga dalam tingkat Banding, Kasasi. Jadi perlawanannya berisi bahwa Pengadilan tidak berkuasa mengadili, dikenal dengan, dikenal dengan Declinatoire Exeptione, hal ini berguna untuk penegakkan hukum acara perdata dan pembagian kompetensi pengadilan tentang kewenangan untuk mengadilinya;

- 2) Petitum nomor 6 dalam Surat Gugatan Penggugat adalah kalimat yang pada pokoknya “Memerintahkan Turut Tergugat dst ..... untuk menerbitkan Sertifikat Hak atas tanah tersebut atas nama Penggugat untuk tanah dan bangunan (rumah) dst .....”, yang dimana dijadikan objek sengketa. Atas hal tersebut kita perlu ketahui bahwa Turut Tergugat adalah badan yang diberikan kewenangan untuk mengurus tentang pengaturan di bidang agraria berdasarkan UU Pokok-Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya PP No.24 Tahun 1997 yang dimana badan tersebut dipimpin oleh Kepala yang mempunyai kewenangan untuk mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu berupa Beschikking (sertifikat hak), hal tersebut terkait kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara yang telah dinyatakan secara jelas menurut Pasal 1 angka (3) UU No.5 tahun 1986, yang menyatakan secara jelas pengertian dari Keputusan Tata Usaha Negara yaitu “Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku,

Hal. 9 dari 21 hal. Putusan No. 448/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)



bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

- 3) Bahwa petitum point 6 adalah gugatan Penggugat yang menuliskan kalimat “Memerintahkan Turut Tergugat untuk menerbitkan Sertipikat Hak atas nama Penggugat atas tanah dan bangunan” merupakan suatu kalimat untuk melakukan perintah suatu perbuatan kepada Pejabat Tata Usaha Negara, hal tersebut sebagaimana **Putusan Mahkamah Agung RI No. 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999** yaitu : *“Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang mejadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang pengadilan negeri”*;

Bahwa atas dalil-dalil hukum yang diuraikan Tergugat perihal atas petitum point 6 dalam surat gugatan Penggugat, maka nampaklah gugatan Penggugat telah salah alamat telah diajukan kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang seharusnya pada petitum point 6 gugatan Penggugat atas objek sengketa yang seharusnya objek sengketa diajukan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Pusat, untuk dan atas alasan eksepsi tersebut yang diajukan Tergugat maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menjatuhkan putusan sela dalam perkara a quo menerima kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat;

## **2. Tentang Penggugat Tidak Mempunyai Legal Standing (Persona Standi In Judicio) Dalam Mengajukan Gugatan;**

Bahwa dalam posita point 3 gugatan Penggugat, pada pokoknya adalah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.163/Pasar Baru yang sekarang Gunung Sahari Utara yang dimana telah berakhirnya SHGB No.163/Pasar Baru (Gunung Sahari Utara) berakhir jangka waktunya pada 23 September 1980, akan tetapi Penggugat dalam posita point 4 gugatannya menyatakan telah mengakui tidak dapat diperpanjang lagi karena eks tanah-tanah partikelir, maka tanah-tanah eks Sertifikat Hak Guna Bangunan No.163/Pasar Baru telah jatuh kepada negara, jadi atas hal tersebut nampaklah bahwa Penggugat tidak mempunyai hak lagi atas SHGB No.163/Pasar Baru dan Pemerintah RI Cq. Pemerintah Provinsi DKI Jakarta Cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat

Hal. 10 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mempunyai hak SHGB No.163/Pasar Baru untuk memberikan hak milik ataupun menarik hak sewa, karena jelas dalam Buku II KUHPdata telah dihapus hak eigendom dengan adanya UUPA No.5 Tahun 1960 atas tanah-tanah eks partikelir dan dikorvensi menjadi SHGB, akan tetapi karena ditolaknya perpanjangan SHGB maupun peningkatan status kepemilikan yang diajukan oleh orang tua Penggugat oleh Badan Agraria pada tanggal 23 September tahun 1980 atas SHGB No.163/Pasar Baru maka nampaklah secara undang-undang orang tua Penggugat telah dicabut haknya atas objek sengketa berdasarkan undang-undang yang berlaku (UUPA No.5 Tahun 1960 dan PP No.40/1996 tentang Hak Guna Bangunan);

Bahwa posita poin 6 dalam gugatan Penggugat yang mengatakan bahwa Penggugat adalah ahli waris dari Alm. Oey Han Nio dan berhak semua atas hartanya berdasarkan Surat Keterangan Hak Waris yang dibuat di hadapan Notaris Lianadevi Tukgali SH.M.Kn. pada tanggal 9 Desember 2004 adalah tidak sah dan cacat hukum dengan dasar bahwa tanah rumah yang menjadi objectum litis sudah bukan milik orang tua Penggugat sejak tanggal 23 September 1980 akan tetapi milik negara yang dalam hal ini diwakili pemerintah RI Cq. Pemprov DKI Jakarta Cq. Pemerintah Jakarta Pusat, dan hal tersebut yang telah diakui sendiri dalam gugatan Penggugat dalam posita point 4;

Bahwa atas posita point 11 gugatan **Penggugat telah membuat pernyataan yang terletak di dalam Gunung Sahari atas hak kepemilikan atas kepemilikan atas bangunan** yang terletak di Jl. Gunung Sahari X No.53-C RT.002/RW.003 yang telah dicatat dalam Kecamatan dan Kelurahan adalah tidak sah dan cacat hukum karena bukan lembaga yang berwenang menerbitkan/mengeluarkannya;

Bahwa atas eksepsi **Persona Standi In Judicio** yang diajukan oleh Tergugat dapatlah dinyatakan untuk diterima, sebab Penggugat tidak mempunyai **Legal Standing** dalam mengajukan gugatan atas objek sengketa, sebab telah hilang kepemilikan hak orang tua Penggugat, karena hak milik atas SHGB No. 163/Pasar Baru maupun atas kepemilikan bangunan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku telah dicabut, sedangkan keterangan hak waris yang dibuat dan dinyatakan oleh Penggugat atas kepemilikan objek sengketa adalah tidak sah (adanya sebab yang halal) karena telah melanggar Undang-Undang, dan penerbitan kepemilikan objek sengketa bukan kepada

Hal. 11 dari 21 hal. Putusan No. 448/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)



badan yang berwenang adalah tidak sah dan cacat hukum, maka dari itu patutlah dinyatakan Penggugat tidak mempunyai hak (Legal Standing) untuk mengajukan gugatan atas penguasaan objek sengketa oleh Tergugat, untuk dan hal tersebut gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

**3. Tentang Gugatan Kurang Pihak (Litis Pluris Consortium);**

Bahwa dalam hal ini nampaklah gugatan Penggugat kurang pihak dalam menarik pihak yang seharusnya dijadikan Tergugat atau Turut Tergugat dalam objectum litis dengan dasar dan alasan sebagai berikut :

- 1) Bahwa telah dicabut hak kepemilikan orang tua Penggugat atas objek sengketa berdasarkan UUPA No. 50 Tahun 1960;
- 2) Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama orang tua Penggugat No.163/Pasar Baru yang sekarang menjadi Jl. Gunung Sahari Utara telah berakhir pada tanggal 23 September 1980 dan tidak dapat diperpanjang izin dari Pemerintah RI Cq. Pemerintah Pemprov Jakarta Cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku pada waktu itu telah berakhir hingga tidak adanya permohonan perpanjangan setelah diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 oleh orang tua Penggugat, maka secara otomatis kepemilikan hak tanah maupun bangunan atas objek sengketa telah beralih kepada Negara yang dalam hal ini diwakili Pemerintah RI Cq. Pemprov Jakarta Cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat;

Atas penjelasan tersebut nampaklah dengan tidak ditariknya Negara yang di dalam hal ini diwakili Pemerintah RI Cq. Pemprov DKI Jakarta Cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat oleh Penggugat dapat dinyatakan gugatan Penggugat kurang pihak (Pluris Litis Consortium), karena seharusnya Pemerintah RI Cq. Pemprov DKI Jakarta Cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat yang berwenang memberikan hak milik maupun menarik hak sewa atas objek sengketa, maka dari itu patutlah gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;

**4. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Jelas Dasar Hukumnya (Obscur Libel);**

Bahwa setelah mempelajari dan mencermati baik dalam posita maupun petitum tiap-tiap pointnya dalam gugatan yang diajukan tidak jelas dasar hukumnya dalam mengajukan gugatan kepada Tergugat, apakah suatu



Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatiggedaad), cidera janji (wanprestasi) ataupun sengketa kepemilikan (petitoir), hal tersebut membuat dasar gugatan Penggugat tidak jelas dasar hukumnya (obscur libel) dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan kaidah hukum **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 582 K/Sip/1973 vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1979 vide Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 616 K/Sip/1973;**

Bahwa di sisi lain dalam petitum point 4 dan petitum point 5 gugatan Penggugat bertolak belakang dengan posita point 3 dan posita point 4 dalam gugatan Penggugat sehingga patut dinyatakan tidak jelas dasar hukum gugatan Penggugat (obscur libel), maka untuk dan atas gugatan Penggugat tersebut dapatlah dinyatakan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa atas jawaban dan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan atas jawaban dalam pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak semua dalil-dalil yang diajukan oleh gugatan Penggugat, kecuali dalil Penggugat yang diakui dengan secara tegas dan bersesuaian dengan jawaban Tergugat;
3. Bahwa dalam posita point 3 dan point 4 gugatan Penggugat telah mengakui tidak mempunyai hak milik atas objek sengketa karena undang-undang, akan tetapi hak milik objek sengketa telah dikonversi menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan No.163/Pasar Baru yang dimana Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir tanggal 23 September 1980, yang dimana dalam fakta hukum tersebut jelas hak kepemilikan sertifikat Hak Guna Bangunan No.163/Pasar Baru yang sekarang menjadi Jl. Gunung Sahari Utara in casu objek sengketa yang dikuasai Tergugat adalah sudah bukan milik dari alm. Oey Han Nio (orang tua Penggugat) melainkan telah beralih hak kepemilikan kepada Pemerintah Negara RI Cq. Pemerintah Provinsi Jakarta Cq. Pemerintah Kota Jakarta Pusat sejak tanggal 24 September 1980, hal ini sesuai dengan Pasal 35 dan Pasal 37 PP No.40 tahun 1996;
4. Bahwa pada posita poin 11 gugatan Penggugat telah membuat pernyataan kepemilikan atas bangunan terhadap objek sengketa pada tanggal 13 Mei 2013 melalui Kecamatan Sawah Besar yang telah

Hal. 13 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI





tercatat dalam buku register untuk hal tersebut dengan nomor 76/1-711 tertanggal 3 Juni 2013 dan tercatat juga dalam buku register Kelurahan Gunung Sahari Utara Nomor 27/1.1711.2 tertanggal 13 Mei 2013 yang diketahui oleh Ketua RT.002/RW.003 Kelurahan Gunung Sahari Utara, Jakarta Pusat, adalah hal yang tidak prosedural karena bukan wewenang dari Camat wilayah Kecamatan Sawah Besar, maka atas surat keterangan kepemilikan yang dinyatakan Penggugat dan diterbitkan oleh Camat Wilayah Sawah Besar Cq. Kantor Kelurahan Gunung Sahari Utara yang masuk di dalam daerah administrasi Pemerintah Kota Jakarta Pusat atas objek sengketa adalah bukti kepemilikan yang tidak sah dan cacat hukum maka harus dinyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, karena yang berhak memberikan peningkatan status tanah hak guna bangunan menjadi hak milik adalah Badan Pertanahan Jakarta Pusat yang diberikan ijin pelepasan oleh Pemerintah Kota Jakarta Pusat untuk pelepasan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik pribadi untuk rumah tinggal bagi perseorangan maupun badan hukum;

5. Bahwa pada posita point 6 gugatan Penggugat adalah tidak berdasar hukum untuk mengklaim objek sengketa sebagai hak milik dari warisan peninggalan alm. Oey Han Nio yang dapat diwarisi oleh Penggugat karena secara peraturan hukum yang berlaku alm. Oey Han Nio orang tua Penggugat telah hilang haknya / daluwarsa pada tanggal 23 September 1980 yang telah diakui oleh Penggugat sendiri dalam posita point 3 dan posita point 4 dalam gugatan Penggugat;
6. Bahwa Penggugat menuntut ganti rugi terhadap penempatan objek sengketa atas sewa menyewa antara orang tua Penggugat dengan orang tua Tergugat sebesar 20 tahun x 12 bulan x Rp.6.000.000,- = total Rp. 1.440.000.000,- (satu milyar empat ratus empat puluh juta rupiah) adalah hal yang tidak dapat diterima dengan alasan fakta hukum bahwa pada tanggal 23 September 1980 SHGB milik orang tua Penggugat sudah hilang kepemilikannya atas objek sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Penggugat tanggal 9 Desember 2004 menyatakan bahwa selaku ahli waris dari alm. Oey Han Nio sehingga berhak atas objek sengketa adalah tidak berdasar hukum karena secara hukum hak kepemilikan alm. Oey Han Nio selaku orang tua Penggugat telah jelas hilang hak kepemilikannya maupun hak guna bangunan sejak tanggal 23 September 1980, akan tetapi Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerbitkan SKPT nomor 76/1-711 tertanggal 3 Juni 2013 dan tercatat juga dalam buku register Kelurahan Gunung Sahari Utara Nomor 27/1.1711.2 tertanggal 13 Mei 2013 yang diketahui oleh Ketua RT.002/RW.003 adalah salah prosedur disebabkan bukan Camat Sawah Besar maupun Kelurahan Gunung Sahari Utara Jakarta Pusat yang berwenang memberikan peningkatan Hak Guna Bangunan menjadi hak milik kepada subjek hukum melainkan ijin dari Pemerintah Kota Jakarta Pusat yang harus diurus melalui Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat, atas bukti surat keterangan kepemilikan tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap objek sengketa;

Bahwa perjanjian sewa menyewa antara Alm. Oey Han Nio selaku orang tua Penggugat dan Alm. Yong Wie Sak orang tua Tergugat dapat dinyatakan batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat obyektif dalam suatu perjanjian disebabkan adanya suatu sebab yang tidak halal dari perjanjian tersebut, yaitu secara peraturan perundang-undangan yang berlaku hak kepemilikan maupun hak gna bangunan Alm. Oey Han Nio telah musnah atas SHGB Nomor 163/Pasar Baru sejak tanggal 23 September 1980, sehingga kerugian yang diajukan oleh Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, maka untuk hal tersebut Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat patut menolak tuntutan ganti rugi baik materil maupun immateril, sita jaminan maupun putusan serta merta yang diajukan oleh Penggugat;

7. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan dengan alas hak yang tidak sah dan cacat hukum yang dapat dinyatakan batal secara hukum yang dalam perkara a quo dijadikan dasar untuk menggugat objek sengketa terhadap Tergugat maka dari alat-alat bukti yang tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat maka patutlah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat menyatakan gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya;

Maka berdasarkan uraian alasan-alasan maupun dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat, maka dengan kami mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara a quo, kiranya menjatuhkan putusan sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Hal. 15 dari 21 hal. Putusan No. 448/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

2. Menyatakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara a quo;
3. Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

## Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah/bangunan rumah seluas  $\pm$  134 (kurang lebih seratus tiga puluh empat meter) adalah milik Tergugat;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara ini;

## Atau :

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang adil dan bijaksana;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi & Jawaban Tergugat, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 12 Januari 2016, yang pada pokoknya amarnya berisi sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat tentang kompetensi absolut tersebut;
2. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggukkan putusan tentang biaya perkara hingga putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut, Penggugat melalui kuasa hukumnya mengajukan replik tertanggal 22 Desember 2015 dan terhadap replik tersebut, Tergugat melalui kuasa hukumnya mengajukan duplik tertanggal 05 Januari 2016 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 19 Juli 2016, yang pada pokoknya amarnya berisi sebagai berikut :

## MENGADILI :

### Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

### Dalam Pokok Perkara :

Hal. 16 dari 21 hal. Putusan No. 448/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

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijkverklaard);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sejumlah Rp 1.816.000,- (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);

## Membaca berturut-turut :

1. **Akta permohonan banding** No. 130/SRT.PDT.BDG/2016/ PN.JKT.PST. Jo Nomor : 474/PDT.G/2015/PN.JKT.PST. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa kuasa hukum Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada tanggal 26 Juli 2016 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Juli 2016;
2. **Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 07 September 2016, kepada pihak Terbanding semula Tergugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;  
**Relaas Pemberitahuan Permohonan Banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa pada tanggal 09 September 2016, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat, telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;
3. **Akta penerimaan Memori Banding** yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya pada tanggal 25 Oktober 2016 telah menyerahkan memori banding;
4. **Relaas pemberitahuan penyerahan memori banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 02 November 2016, kepada pihak Terbanding semula Tergugat, telah diserahkan memori banding tersebut melalui kuasa hukumnya;  
**Relaas pemberitahuan penyerahan memori banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Januari 2017, kepada pihak Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah diberitahukan adanya memori banding tersebut;
5. **Akta penerimaan Kontra Memori Banding** yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Terbanding

Hal. 17 dari 21 hal. Putusan No. 448/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)



semula Tergugat melalui kuasa hukumnya, pada tanggal 06 November 2016 telah menyerahkan kontra memori banding;

6. **Relaas penyerahan kontra memori banding** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 18 Januari 2017, kepada pihak Pemanding semula Penggugat, telah diserahkan kontra memori banding tersebut melalui kuasa hukumnya;

7. **Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Pemanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya, pada tanggal 25 Oktober 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Terbanding semula Tergugat melalui kuasa hukumnya, pada tanggal 07 September 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

**Relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage)** yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat, pada tanggal 09 September 2016 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara tersebut;

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding tersebut, diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada tanggal 19 Juli 2016 dengan dihadiri oleh kuasa hukum Penggugat dan kuasa hukum Tergugat, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat ataupun kuasa hukumnya. Pada tanggal 18 November 2016 telah diserahkan relaas pemberitahuan isi putusan perkara tersebut kepada Turut Tergugat. Pada tanggal 26 Juli 2016, Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan permohonan banding ke Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu 14 hari, sesuai dengan ketentuan Pasal 7 ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 1947 dan dilakukan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh undang-





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Juli 2016 dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut sebagaimana terurai dalam memori bandingnya;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan yang disampaikan oleh Pembanding semula Penggugat melalui kuasa hukumnya tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa tidak ada hal-hal yang dapat melemahkan atau membatalkan putusan Hakim Tingkat Pertama karena semuanya sudah dipertimbangkan dengan tepat dan benar oleh Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya, sehingga keberatan-keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan sudah seharusnya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mempelajari berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Juli 2016 serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara yang dimohonkan banding tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan-pertimbangan Hukum dari Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana diuraikan didalam putusannya tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam mengadili perkara ini ditingkat banding, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Juli 2016 dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut dikuatkan, maka Pembanding harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang Diperbaharui (HIR) dan Ketentuan Hukum lain yang berhubungan dengan perkara ini;

## **MENGADILI :**

1. Menerima permintaan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Hal. 19 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 474/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Juli 2016 yang diajukan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin, tanggal 23 Oktober 2017 oleh kami : SUDIRMAN WP, SH, MH sebagai Ketua Majelis, DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH, MH dan MOH. EKA KARTIKA EM, SH, M.Hum masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 448/PEN/PDT/2017/PT.DKI, tanggal 01 Agustus 2017, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ditingkat banding. Putusan mana pada hari Senin, tanggal 30 Oktober 2017 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut, serta SRI LESTARI, SH, MH Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasa hukumnya;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

DANIEL DALLE PAIRUNAN., SH, MH

SUDIRMAN WP, SH, MH

MOH. EKA KARTIKA EM, SH, MHum

PANITERA PENGGANTI,

SRI LESTARI, SH, MH

Hal. 20 dari 21 hal. Putusan No. 448/PDT/2017/PT. DKI



Rincian biaya perkara :

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Meterai .....     | Rp. 6.000,00    |
| Redaksi .....     | Rp. 5.000,00    |
| Pemberkasan ..... | Rp. 139.000,00+ |
| Jumlah .....      | Rp. 150.000,00  |