



**P U T U S A N**

**NOMOR 168 /PDT/2018/PT DKI**

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**IMELDA DIENA FITRI**, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jl. Danau Poso No.82. RT018/RW004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat., Pekerjaan Karyawan Swasta, No. KTP 3171077012670003, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya **M. SAID BAKHRI, S. Sos., S.H., M.H., IKA FRANOVA OCTAVIA, S.H., M.Hum., SUHANDONO, S.H., IDHARUL HAQ, S.H., ACHMAD SAFAAT, S.H., FERDIAN MAHZAN FAUZI, S.H. dan MORALDO H.SIAGIAN, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor pada LAW FIRM Franova, Adnan & Said, yang beralamat di Jalan Tebet Barat VIII, No.10, Tebet, Jakarta Selatan, Hp: 0812-8339-1933, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 05 Agustus 2016, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ; -----

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

Ahli waris dari Alm. Soleiman Abdullah yaitu : -----

1. **Ny. ROCHAMAH**, pekerjaan mengurus Rumah tangga, beralamat di Perum BSI Blok A.5/6, RT.006/005, Kel. Duren Mekar, Kec. Sawangan Kota Depok, untuk selanjutnya di sebut .....**TERGUGAT- I** ;
2. **YULISTINA**, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Pondok Bambu Kuning J-22/10, RT.02/14 Kel. Bojonggede, Kec. Bojonggede, Bogor, untuk selanjutnya di sebut . ....**TERGUGAT –II** ;
3. **SAIFUL NOOR**, Pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Jl. Garuda D.11, Pd. Payung Mas, RT. 06/06 Kel. Cipayung Kec. Ciputat, Tangerang, untuk selanjutnya di sebut . ....**TERGUGAT- III** ;
4. **SOERACHMAT**, Pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Taman Mangulndah B.6/15, RT.002/006, Kel. Pondok Aren, Kec. Pondok Aren, Tangerang, untuk selanjutnya di sebut . ....**TERGUGAT- IV**;
5. **NURAINI**, Pekerjaan Mengurud Rumah Tangga, beralamat di Perum BSI BlokA.5/6, RT.006/005, Kel. Duren Mekar, Kec. Sawangan Kota Depok, untuk selanjutnya di sebut . ....**TERGUGAT –V** ;
6. **AZHARI**, Pekerjaan Swasta, beralamat di jalan Indra Giri Ujung RT. 001/007, Kel. Kebon Melati, Kec. Tanah Abang, Jakarta Pusat, untuk



selanjutnya di sebut .  
.....**TERGUGAT –VI** ;

**7. ADE FIRDAUS**, pekerjaan Pegawai Swasta, beralamat di Perum BSI Blok A.5/6, RT.006/005, Kel. Duren Mekar, Kec. Sawangan Kota Depok, untuk selanjutnya di sebut. .... **TERGUGAT- VII** ;

untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT** ; -----

- **KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DIREKTORAT JENDERAL CIPTA KARYA DIREKTORAT PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**, beralamat di Jalan Pattimura No.20, Kebayoran Baru Jakarta 121110, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING –I** semula **TURUT TERGUGAT - I** ; -----

- **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, beralamat jalan Selaparang Blok B.15 Kav. 8 Komplek Kemayoran Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING –II** semula **TURUT TERGUGAT – II** ; -----

- **Ny. SILVIA ANDREA ARDI WIBOWO**, beralamat Jalan DR. Wahidin No.125, Rt.002. Rw.003 Kel. Kaliwiru., Kec. Candisari, Semarang Jawa Tengah, untuk Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING- III** semula **TURUT TERGUGAT –III** ;  
-----

**Pengadilan Tinggi** tersebut ; -----

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

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 24 November 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 25 Nopember 2016, dibawah register perkara No.655/Pdt.G/2016/PN.JKT.PST. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut ;---

1. Bahwa Penggugat merupakan ahli waris dari almarhum Drs. H.A.A.Malik yang telah di kuasakan oleh ahli waris lainnya untuk mengurus harta peninggalan Pewaris;
2. Bahwa Penggugat dan almarhum Drs. H.A.A.Malik telah tinggal dan menetap hingga sekarang di Jalan Danau Poso E.2 No. 82 RT/RW. 018/004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, sejak tahun 1975 hingga saat ini dengan luas 224 M<sup>2</sup> (dua ratus dua puluh empat meter persegi) yang batas-batasnya adalah sebagai berikut:



Sebelah Utara : Rumah Negara  
Sebelah Timur : Rumah Negara  
Sebelah Selatan : Jalan Danau Poso  
Sebelah Barat : Rumah Negara

3. Bahwa rumah dan tanah di atas merupakan rumah negara yang awalnya ditempati oleh Almarhum Soleiman Abdullah sejak tahun 1960 sesuai dengan yang tercantum dalam Surat Penunjukan Menempati Rumah Negeri nomor 664/JKT-P/1988.;

4. Bahwa pada tahun 1974, karena terdapat hubungan baik antara almarhum Drs. H.A.A.Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah maka dibuatlah perjanjian mengenai persetujuan bersama fatwa over P.B rumah negara tersebut dengan surat perjanjian tertanggal 8 Maret 1974 yang ditandatangani kedua belah pihak beserta saksi dari pihak ke III yang intinya berisikan sebagai berikut:

Pihak Soleiman Abdullah berkewajiban :

- a) Menyelesaikan administrasi Over P.B. langsung atas nama Drs. H. A.A. Malik;
- b) Menjamin penyerahan rumah Negara Gol.III beralamat di Jalan Danau Poso No.82 Pejompongan, Jakarta dalam keadaan kosong, baik dan dapat ditempati Drs. H. A.A. Malik selambat-lambatnya tanggal 30 Maret 1975;
- c) Tidak mengontrakkan, menggadaikan, dan mengoverkan kepada Pihak ke III.

Pihak Drs. H.A.A. Malik berkewajiban :

- a) Menyediakan surat-surat yang diperlukan dalam persyaratan administrasi Over P.B;
- b) Memberikan ganti kerugian kepada Pihak Soleiman Abdullah sebesar Rp. 3.550.000,-

5. Bahwa dalam perjalanannya ternyata rumah negara tersebut masih berstatus rumah negara golongan II maka sebagai kelanjutan dari surat perjanjian tertanggal 8 maret 1974, antara almarhum Drs. H.A.A.Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah dibuatlah surat perjanjian tertanggal 28 Februari 1977 yang intinya berisikan sebagai berikut:



Pihak Soleiman Abdullah berkewajiban :

- a) Sesuai dengan bunyi Punt I/1 Surat Perjanjian tanggal 8 Maret 1974, bertanggungjawab menyelesaikan administrasi Gol.II menjadi Gol.III dan administrasi over P.B. langsung atas nama Drs. H. A.A. Malik;
- b) Sambil menunggu penyelesaian Over P.B., mulai tanggal 1 Maret 1977 memberi kuasa sepenuhnya kepada Drs. H. A.A. Malik untuk menempati rumah negara tersebut, membayar rekening listrik, air, sumbangan RT dan Ireda serta hal – hal lain yang perlu masuk kepentingan rumah tersebut.

Pihak Drs. H. A.A. Malik berkewajiban :

- a) Sambil menunggu penyelesaian Over P.B. atas nama Drs. H. A.A. Malik, pada tanggal 20 Maret 1977 telah memberikan lebih dahulu ganti rugi Over P.B tersebut kepada Soleiman Abdullah sebesar Rp. 3.550.000,-, dibayar seluruhnya tunai dan ditambah biaya-biaya perubahan bangunan sebesar tercantum kwitansi/perincian terlampir;
  - b) Menerima kuasa sepenuhnya dari Soleiman Abdullah untuk menempati rumah negara di Jalan Danau Poso No. 82, Pejompongan, Jakarta sebagai tempat tinggal dan segala kewajibannya;
6. Bahwa pada tanggal 18 Desember 1989, akhirnya Direktorat Tata Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia mengeluarkan Surat Perjanjian Sewa Beli nomor 1054/C/2206/JKT/89 yang intinya berisikan rumah negara tersebut dijual dan tanahnya diganti rugi oleh Almarhum Soleiman Abdullah dengan total sebesar Rp.7.775.000,- (tujuh juta tujuh puluh tujuh lima ribu rupiah) yang dapat diangsur untuk paling lama 240 bulan, dimana angsuran dan biaya-biaya ganti rugi tersebut di bayar oleh Drs. H.A.A Malik yang tertuang dalam akta Notaris J.L. Woworuntu No. 516 tertanggal 30 Desember 1989 mengenai penyerahan dan pemindahan hak (cessie) yang intinya berisikan:
- a) Soleiman Abdullah menerangkan telah menyerahkan dan memindahkan hak (cederen) kepada Drs. H.A.A.Malik dan Drs. H.A.A.Malik menerangkan telah menerima penyerahan dan pemindahan hak (cessie) dari Soleiman Abdullah, berupa:
    - 1) Semua hak, hak – hak utama dan tuntutan – tuntutan menurut hukum serta kewajiban – kewajiban yang timbul bagi Soleiman Abdullah atas Surat Perjanjian Sewa Beli Rumah Negeri



tertanggal 18 desember 1989 no 1054/C/2206/JKT/89 yang dikeluarkan oleh Direktorat Tata Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum tertulis atas nama Soleiman Abdullah atas sebuah tanah negara berukuran luas lantai 59 m2 (lima puluh sembilan meter persegi) luas tanah 224 m2 tertanggal 19 April 1989 nomor 607/IV/W L/89;

2) Demikian juga mengenai segala hak berupa apapun juga antara lain aliran listrik dan air ledeng terutama hak atas tanah yang baik sekarang maupun dikemudian hari dapat dijalankan atau digunakan oleh Drs. H.A.A.Malik dimana bangunan tersebut didirikan;

3) Selanjutnya para pihak juga diterangkan bahwa cessie ini telah diadakan selesainya perhitungan antara para pihak yang satu terhadap yang lainnya tidak ada tagih menagih lagi, hingga para pihak dengan ini saling memberikan pelunasan dan pembebasan.

b) Bahwa antara Drs. H.A.A.Malik dengan Soleiman Abdullah telah pula bersetuju sebagai berikut:

1) Semua hak, hak – hak utama dan tuntutan – tuntutan menurut hukum serta kewajiban yang timbul bagi Soleiman Abdullah

2) Pajak – pajak dan beban – beban lain dari apa yang dicessiekan semenjak kini pindah kepada Drs. H.A.A.Malik dan oleh karena itu Drs. H.A.A.Malik berhak menuntut supaya apa yang di cessiekan dengan akte ini diteguhkan dan menuntut supaya ditulis dan dibalik nama atas nama Drs. H.A.A.Malik; menurut akte ini sebelumnya hari ini, menjadi tanggung jawab Soleiman Abdullah dan sesudahnya dipikul dan dibayar oleh Drs. H.A.A.Malik;

3) Segala bea dan biaya yang timbul dari akte ini dan biaya untuk memberitahukan pemindahan dan penyerahan yang dimaksud dalam akte ini kepada instansi instansi khususnya Direktorat Tata Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya Departemen Pekerjaan Umum serta pihak – pihak yang berkepentingan dan segala biaya biaya lainnya mengenai balik



nama dari apa yang dicessiekan menurut akte ini atas nama Drs. H.A.A.Malik, wajib dipikul dan dibayar oleh Drs. H.A.A.Malik;

4) Soleiman Abdullah menjamin bahwa tentang apa yang diserahkan/dipindahkan dengan akte ini tidak kenakan sesuatu sitaan atau tersangkut sebagai tanggungan untuk sesuatu hutang atau diberati dengan beban – beban lainnya;

5) Soleiman Abdullah memberikan kuasa penuh yang tidak dapat ditarik kembali dengan hak memindahkan kekuasaan itu untuk mengalihkan hak yang diperoleh menurut akte ini kepada pihak lain atas nama Drs. H.A.A.Malik, dengan dibebaskannya dari pertanggungan jawab sebagai kuasa, dan jika ada, menerima ganti kerugiannya yang menjadi hak sepenuhnya dari Drs. H.A.A.Malik.

c) Selanjutnya Soleiman Abdullah memberikan kuasa yang tidak dapat dicabut kembali kepada Drs. H.A.A.Malik dengan hak substitusi karena merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, untuk :

1) Mewakili Soleiman Abdullah dalam segala hal, tidak satupun dikecualikan, agar apa yang dimaksud dalam akta ini dapat dibalikan nama atas nama Drs. H.A.A.Malik;

2) Atas nama Soleiman Abdullah, penerima kuasa berhak melakukan segala sesuatu yang diperlukan atau diharuskan, tidak satupun dikecualikan, agar pembalikan nama tersebut dapat dilaksanakan tanpa pemberian kuasa lagi untuk satu dan lainnya.

7. Bahwa sesuai isi perjanjian yang terdapat dalam Akta Notaris J.L. Woworuntu nomor 516, tertanggal 30 Desember 1989, mengenai penyerahan dan pemindahan hak (cessie), Penggugat telah membayarkan semua pajak dan biaya – biaya lain yang timbul atas tanah dan rumah negeri tersebut hingga saat di ajukannya gugatan ini;

8. Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran angsuran dari tahun 1989 hingga terakhir pada tahun 2009, untuk melunasi perjanjian sewa beli tanah dan rumah negeri tersebut sebagai bentuk pelaksanaan perjanjian yang terdapat dalam Akta Notaris J.L. Woworuntu nomor 516 tertanggal 30 Desember 1989 mengenai penyerahan dan pemindahan hak (cessie), walaupun pada tahun 2005 almarhum Soleiman Abdullah telah meninggal dunia;



9. Bahwa setelah selesainya semua pembayaran angsuran tanah dan rumah negeri berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Beli nomor 1054/C/2206/JKT/89 tanggal 18 Desember 1989, yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum Republik Indonesia, maka di terbitkanlah surat tanda pelunasan pada tanggal 2 Febuari 2009 dan kemudian terbit juga Tanda Bukti Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak atas Tanah dari Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan Sub Direktorat Pengelolaan Gedung dan Rumah Negara Departemen Pekerjaan Umum kepada Soleiman Abdullah Nomor : 184/KPTS-HMR/Cb5/2009 dan Nomor :184/KPTS-PHT/Cb5/2009 tertanggal 02 Februari 2009, yang di keluarkan oleh Turut Tergugat I;
10. Bahwa setelah keluarnya Tanda Bukti Hak Milik Rumah dan Pelepasan Hak atas Tanah dari Direktur Penataan Bangunan dan Lingkungan, Sub Direktorat Pengelolaan Gedung dan Rumah Negara, Departemen Pekerjaan Umum pada tanggal 02 Februari 2009, Penggugat tidak langsung membalik nama tanah dan rumah tersebut karena pada saat itu kondisi kesehatan almarhum Drs. H.A.A.Malik, sedang menurun sehingga Penggugat lebih memprioritaskan untuk membiayai pengobatan almarhum Drs. H.A.A.Malik dari pada mengeluarkan biaya untuk balik nama tanah dan rumah tersebut;
11. Bahwa setelah pembayaran angsuran atas tanah dan rumah negeri tersebut diatas telah lunas dibayarkan oleh Almarhum Drs. H.A.A.Malik, Para Tergugat lalu melakukan pengurusan pembalikan nama tanah dan rumah negeri tersebut, di atas nama Rochamah (Tergugat I.) melalui Turut Tergugat I dan kemudian Tergugat I meningkatkan pelepasan hak nya menjadi Sertifikat Hak Milik No. 2216 atas nama Rochamah tertanggal 12 Oktober 2014, melalui Turut Tergugat II.;
12. Bahwa setelah keluar Sertifikat Hak Milik No. 2216 atas nama Rochamah tertanggal 12 Oktober 2014, Tergugat lalu menjual tanah dan rumah tersebut kepada Turut Tergugat III (Ny. Silvia Andrea Ardi Wibowo) berdasarkan akta jual beli nomor 177/2014 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Surjadi, S.H. yang kemudian Sertifikat Hak Milik tersebut sekarang telah beralih nama menjadi atas nama Turut Tergugat III;
13. Bahwa setelah dilakukan jual beli antara Tergugat I dan Turut Tergugat III atas rumah dan tanah tersebut, pada tanggal 9 Juni 2015, Tergugat III (Saiful Noor), melakukan pengusiran di sertai dengan kekerasan terhadap Penggugat dengan tujuan agar Penggugat meninggalkan rumah dan tanah tersebut. Atas tindakan tersebut Penggugat melakukan pelaporan kepada Polres Jakarta Pusat hingga akhirnya masuk ke pengadilan dan telah mendapatkan Putusan Pengadilan yang menjatuhkan hukuman pidana penjara selama 4 (empat) bulan 15 (lima Belas) hari terhadap Tergugat III (Saiful Noor).;



14. Bahwa berdasarkan hal – hal di atas Para Tergugat telah melakukan tindakan ingkar janji/wanprestasi, terhadap Surat Perjanjian tertanggal 8 Maret 1974 dan 28 Februari 1977 antara almarhum Drs. H.A.A.Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah yaitu mengenai kewajiban untuk “Menyelesaikan administrasi Over P.B. langsung atas nama Drs. H. A.A. Malik” dan “Sesuai dengan bunyi Punt I/1 Surat Perjanjian tanggal 8 Maret 1974, bertanggungjawab menyelesaikan administrasi Gol.II menjadi Gol.III dan administrasi over P.B. langsung atas nama Drs. H. A.A. Malik”;

15. Bahwa atas tindakan Tergugat I (Rochamah), yang telah melakukan balik nama tanah dan rumah tersebut atas nama Rochamah dalam hal ini Tergugat I, merupakan tindakan wanprestasi atas Akta Notaris J.L. Woworuntu nomor 516 tertanggal 30 Desember 1989 mengenai penyerahan dan pemindahan hak (cessie) dimana telah disebutkan “Semua hak, hak – hak utama dan tuntutan – tuntutan menurut hukum serta kewajiban yang timbul bagi Soleiman Abdullah semenjak kini pindah kepada Drs. H.A.A.Malik dan oleh karena itu Drs. H.A.A.Malik berhak menuntut supaya apa yang dicessiekan dengan akte ini diteguhkan dan menuntut supaya ditulis dan dibalik nama atas nama Drs. H.A.A.Malik”;

16. Bahwa sesuai dengan pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi:

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”

“Suatu Perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

“Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

Maka perjanjian yang telah dibuat oleh almarhum Drs. H.A.A.Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah menjadi undang – undang bagi para pihak, untuk itu pemenuhan atas semua kewajiban maupun hak yang tercantum dalam perjanjian tersebut merupakan keharusan yang tidak dapat ditarik kembali.;

17. Bahwa sesuai dengan pasal 833 ayat (1) KUHPerdata disebutkan bahwa:

“Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal”

dan pasal 1100 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“Para ahli waris yang telah bersedia menerima warisan, harus ikut memikul pembayaran utang, hibah wasiat dan beban-beban lain, seimbang dengan apa yang diterima masing-masing dari warisan itu”,

dalam Kompilasi Hukum Islam pasal 171 huruf e disebutkan bahwa:



"harta warisan adalah harta bawaan ditambah bagian dari harta bersama setelah digunakan untuk keperluan pewaris selama sakit sampai meninggal, biaya pengurusan jenazah, pembayaran hutang dan pemberian untuk kera

berarti kedudukan almarhum Drs. H.A.A.Malik dan Almarhum Soleiman Abdullah atas pemenuhan Surat Perjanjian tertanggal 8 Maret 1974 dan 28 Februari 1977, antara almarhum Drs. H.A.A.Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah dan Akta Notaris J.L. Woworuntu nomor 516 tertanggal 30 Desember 1989, mengenai penyerahan dan pemindahan hak (cessie) telah menurun kepada Penggugat dan Para Tergugat.

18. Bahwa akibat tindakan wanprestasi Para Tergugat tersebut di atas, sertifikat hak milik atas rumah dan tanah tersebut yang menjadi atas nama Turut Tergugat III, yang mana seharusnya dibalik nama atas nama Penggugat, maka oleh karenanya sangatlah beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Pengadilan agar menyatakan Para Tergugat telah melakukan ingkar janji/wanprestasi;

Berdasarkan hal-hal dan alasan hukum tersebut di atas, Penggugat memohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat c.q. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan:

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat.
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Ingkar Janji/ Wanprestasi.
3. Menyatakan sah dan berlaku penyerahan dan pemindahan cessie antara Soleiman Abdullah kepada kepada Drs. A.A.Malik berdasarkan Surat Perjanjian Persetujuan Bersama Fatwa Over P.B. rumah Negara Gol. III tertanggal 8 Maret 1974 dan Perjanjian Sewa Beli yang tertuang dalam Akta No. 516 yang dibuat Notaris J.L. Woworuntu.
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 177/2014, tertanggal 04 Nopember 2014, antara Tergugat I dengan Turut Tergugat III, yang dibuat di hadapan PPAT Surjadi, cacat hukum/tidak sah dan batal demi hukum.
5. Menyatakan Penggugat sebagai pihak yang berhak untuk melakukan balik nama atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Danau Poso No. 28 RT/RW.018/004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat, menjadi Sertifikat Hak Milik atas nama Ahli waris Drs. A.A.Malik.
6. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 2213, yang telah beralih nama menjadi atas nama Turut Tergugat III, tidak mengikat dan tidak berkuat hukum.
7. Menyatakan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, tunduk dan patuh atas putusan ini.
8. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya ;-----

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

I. Jawaban Tergugat I sampai dengan Tergugat VII

## DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Gugatan Penggugat tersebut dalam Perkara No. 655/PDT.G/2016/PNJKT.PST sekarang ini telah KADALUWARSA, karena Perjanjian yang dibuat antara Almarhum H. A. A. Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah mengenai over VB Rumah Negara yang terletak di Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 Jakarta Pusat pada tahun 1974, tidak pernah ditindak lanjuti sampai meninggalnya Almarhum Soleiman Abdullah pada tahun 2005. Dengan demikian Perjanjian tersebut sesuai ketentuan Undang-Undang telah KADALUWARSA dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun.

2. Bahwa Perkara No. 655/PDT.G/2016/PN.JKT.PST sekarang ini sebelumnya telah diajukan oleh Penggugat dengan materi Gugatan yang sama kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta.

Dimana perkara tersebut telah diperiksa dan diputus oleh PTUN Jakarta, PTTUN Jakarta, dan terakhir telah pula diputuskan oleh Mahkamah Agung RI tersebut dalam Putusan No. 477 K/TUN/2016 tanggal 13 Desember 2016 dengan Amar Putusan: KASASI PENGGUGAT DITOLAK.

3. Bahwa atas dasar hal-hal tersebut maka Gugatan Penggugat dalam Perkara ini sudah sepatutnya DITOLAK atau dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

## DALAM PROVISI

Bahwa Para Tergugat mohon sebelum Majelis Hakim memeriksa Pokok Perkara dalam Gugatan ini, maka terlebih dahulu agar memerintahkan kepada Penggugat atau siapapun yang memperoleh kuasa dari padanya untuk segera *mengosongkan obyek sengketa* yaitu: sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 RT 018/RW 004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat; dan menyerahkannya kepada Para Tergugat atau orang yang memperoleh hak dari padanya.

Hal 10 dari 26 hal Putusan No. 168/PDT/2018/PT.DKI



DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakuinya.
2. Bahwa Para Penggugat mohon hal-hal yang telah diuraikan dalam Bab Eksepsi dan Bab Provisi di atas berlaku pula dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dalam Bab Pokok Perkara ini.
3. Bahwa tanah dan rumah Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 adaiah rumah dan tanah *Negara* yang dikelola oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan diperuntukkan untuk ditempati Pegawai Negeri Sipil dikalangan Kementerian Pekerjaan Umum maupun PNS Republik Indonesia.
4. Bahwa Almarhum Soleiman Abdullah semasa hidupnya memperoleh hak untuk menempati rumah di atas tanah *Negara* yang terletak di Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 Jakarta Pusat.
5. Bahwa setelah Almarhum Soleiman Abdullah meninggal dunia pada tahun 2005 maka Para Tergugat selaku Ahli Warisnya yang sah selanjutnya mengurus dan membayar biaya-biaya serta uang pemasukkan kepada *Negara* untuk dapat memilik rumah dan tanah Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 Jakarta Pusat tersebut.
6. Bahwa Para Tergugat melakukan pengurusan ini selama bertahun-tahun, sehingga bilamana Penggugat merasa mempunyai hak atas tanah dan rumah tersebut tentunya secara logika mereka dapat menghubungi/menyurati Kementerian Pekerjaan Umum untuk menghalangi keinginan Para Tergugat.
7. Bahwa Para Tergugat telah pula melakukan pembayaran baik pajak-pajak, uang pemasukan kepada *Negara*, maupun biaya lainnya kepada Instansi terkait. (Bukti-Bukti pembayaran akan kami sampaikan pada saat persidangan memasuki acara pemeriksaan Bukti-Bukti).
8. Bahwa baik Kementerian Pekerjaan Umum maupun Kantor Pertanahan Jakarta Pusat pada saat Pemeriksaan Perkara di Pengadilan Tata Usaha *Negara* Jakarta telah menyampaikan kepada Majelis Hakim bahwa pengurusan dan perolehan hak Para Tergugat atas rumah dan tanah Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 Jakarta Pusat telah memenuhi prosedur yang benar dan oleh karenanya telah Sah menurut Hukum.
9. Bahwa oleh karenanya secara logika maupun menurut hukum maka Penggugat sudah tidak berhak lagi untuk menguasai dan menempati rumah



dan tanah Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 Jakarta Pusat. Bahkan dapat dikategorikan Penggugat telah melakukan perbuatan Pidana yaitu menyerobot rumah dan tanah milik Para Tergugat.

10. Bahwa oleh karenanya sudah tepat permohonan Provisi dari Para Tergugat tersebut di atas untuk meminta segera dikosongkannya obyek sengketa dan segera diserahkan dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak apapun juga kepada Para Tergugat.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka kami untuk dan atas nama Para Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus Perkara ini berkenan memutuskan:

#### **DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Para Tergugat
2. Menolak Gugatan Penggugat atau sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima

#### **DALAM PROVISI**

Mengabulkan Permohonan Provisi dari Para Tergugat yaitu memerintahkan Penggugat maupun Kuasanya atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk segera *mengosongkan obyek sengketa* yaitu: sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 RT 018/RW 004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat; dan menyerahkannya kepada Para Tergugat atau orang yang memperoleh hak dari padanya.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Atau:

3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan segala kerendahan hati kami untuk dan atas nama Para Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Jawaban Turut Tergugat I :

#### **DALAM EKSEPSI**

Gugatan Penggugat Error in Persona



1. Bahwa Turut Tergugat I bukan sebagai pihak dalam Perjanjian tertanggal 8 Maret 1974, dan Perjanjian tertanggal 28 Februari 1977 mengenai Persetujuan Bersama fatwa over PB Rumah Negara antara Drs. H.A.A Malik (pewaris Penggugat) dengan Almarhum Soleiman Abdullah (Pewaris Para Tergugat);
2. Bahwa terhadap objek perkara telah dikeluarkan Surat Penunjukan Menempati Rumah Negeri Nomor 664/JKT-P/1988 kepada Almarhum Soleiman Abdullah (pewaris Para Tergugat);
3. Bahwa terhadap objek perkara pada tanggal 18 Desember 1989 Direktorat Tata Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya, Departemen Pekerjaan Umum mengeluarkan Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor 1054/C/2206/JKT/89 atas nama Almarhum Soleiman Abdullah;
4. Bahwa berdasarkan angka 2 dan 3 diatas, terkait pengurusan objek perkara berupa rumah negara sebagaimana maksud di atas, Turut Tergugat I hanya memiliki hubungan dengan Almarhum Soleiman Abdullah (pewaris Para Tergugat) selaku pemegang Surat Izin Penghunian/ Surat Penunjukan Menempati Rumah Negeri atas Objek Perkara;
5. Bahwa terkait Akta Notaris J.L. Woworuntu Nomor 526 tertanggal 30 Desember 1989 mengenai penyerahan dan pemindahan hak (cessie) dari Almarhum Soleiman Abdullah (pewaris Para Tergugat) kepada Drs. H.A.A Malik (pewaris Penggugat), Turut Tergugat I tidak terlibat dalam perjanjian tersebut;
6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas maka tindakan Penggugat yang menarik Turut Tergugat I dalam gugatan adalah keliru dan tidak mempunyai dasar hukum.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh uraian yang Turut Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi di atas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan satu sama lain dengan bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan yang dikemukakan PENGGUGAT dalam surat gugatannya, kecuali terhadap dalil- dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat I berdasarkan bukti-bukti kuat dan otentik;
3. Bahwa sehubungan dengan pernyataan PENGGUGAT pada angka 4 s.d 5 pada gugatan a quo, akan Turut Tergugat I tanggapi sebagai berikut:

Hal 13 dari 26 hal Putusan No. 168/PDT/2018/PT.DKI



a. Bahwa sehubungan dengan pernyataan angka 4 huruf a) dalam gugatan a quo yang menyatakan bahwa pihak Soleiman Abdullah berkewajiban menyelesaikan administrasi over P.B. langsung atas nama Drs. H.A.A. Malik;

b. Bahwa sehubungan dengan dengan pernyataan angka 5 huruf a) dalam gugatan a quo yang menyatakan bahwa Pihak Soleiman Abdullah berkewajiban sesuai dengan bunyi Punt 1/1 Surat Perjanjian tanggal 8 Maret 1974 untuk menyelesaikan administrasi Gol. II menjadi Gol. III dan administrasi over P.B langsung atas nama Drs. H.A.A Malik;

c. Bahwa sehubungan dengan huruf a dan huruf b sebagaimana dimaksud di atas, Turut Tergugat I akananggapi sebagai berikut:

1.

Bahwa sebagaimana dimaksud pada angka 3 gugatan a quo yang menyatakan bahwa atas objek perkara tersebut telah diterbitkan Surat Penunjukan Menempati Rumah Negeri Nomor 664/JKT-P/1988 atas nama Soleiman Abdulah;

2.

Bahwa sehubungan dengan proses pengalihan status rumah negara golongan II menjadi golongan III sebagaimana diatur dalam Pasal 7 huruf e jo Pasal 8 angka (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Tata Cara Pengadaan, Penetapan Status, Pengalihan Status dan Pengalihan Hak Atas Rumah Negara, maka dapat disampaikan bahwa pengalihan status rumah negara dari golongan II menjadi golongan III harus berdasarkan permohonan penghuni yang memiliki Surat Ijin Penghunian (SIP) yang sah;

3.

Bahwa berdasarkan angka 1) dan angka 2) sebagaimana maksud di atas maka pernyataan Penggugat yang menyatakan bahwa penyelesaian administrasi pengalihan rumah negara golongan II menjadi golongan III atas nama Drs. H.A.A Malik dalam Perjanjian antara Drs. H.A.A Malik (pewaris Penggugat) dengan Almarhum Soleiman Abdullah (pewaris Para Tergugat) bertentangan dengan peraturan perundanga-undangan tentang Rumah Negara



dikarenakan Drs. H.A.A Malik bukan merupakan pemegang SIP atas rumah obyek perkara.

d. Bahwa sehubungan dengan pernyataan angka 5 gugatan *a quo* terkait kewajiban pihak Drs. H.A.A Malik untuk sepenuhnya menerima kuasa dari Soleiman Abdullah untuk menempati rumah negara obyek perkara tersebut akan ditanggapi sebagai berikut:

1. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 berbunyi “Untuk dapat menghuni rumah negara sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 harus memiliki ijin penghunian”;
2. Berdasarkan Pasal ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 berbunyi “Surat ijin penghunian sebagaimana dimaksud dlama ayat (1) diberikan oleh Pejabat yang berwenang di instansi yang bersangkutan”;
3. Berdasarkan angka (1) dan angka (2) sebagaimana dimaksud di atas bahwa penghunian rumah negara obyek perkara *a quo* oleh Drs. H.A.A Malik tidak sesuai dengan peraturan perundangan-perundangan tentang rumah negara.

e. Bahwa sehubungan dengan pernyataan angka 6 gugatan *a quo* terkait akta notaris Jl. Woworuntu No. 516 tertanggal 30 Desember 1989 mengenai penyerahan dan pemindahan hak (*cessie*) atas rumah negara obyek perkara, akan kami tanggapi sebagai berikut:

1. Berdasarkan pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 berbunyi “Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri”;
2. Berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Beli Nomor 1054/C/2206/JKT/89 antara perwakilan Turut Tergugat I dengan Soleiman Abdullah (Pewaris Para Tergugat) tertanggal 18 Desember 1989, dalam Pasal 4 ayat (2) berbunyi “PIHAK KEDUA beum menjadi pemilik rumah dan pemegang hak atas tanah sebelum penyerahan hak tersebut dalam ayat 1 pasal ini



dilakukan";

3. Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata bahwa syarat sah suatu perjanjian adalah:

- Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu pokok persoalan tertentu;
- Suatu sebab yang tidak terlarang.

Lebih lanjut dalam Pasal 1337 KUH Perdata mengatur bahwa "Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas pada angka 1 dan 2, dengan demikian penyerahan dan pemindahan cession antara Soleiman Abdullah (Pewaris Para Tergugat) kepada Drs. A.A. Malik berdasarkan Surat Akta Salinan Penyerahan dan Pemindahan Hak (Cession) Nomor 516 tertanggal 30 Desember 1989 dihadapan Notaris J.L Waworuntu adalah bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

f. Bahwa sehubungan dengan dalil Penggugat angka 11 dan angka 15 akan kami tanggapi sebagai berikut:

1. Bahwa menurut Pasal 9 ayat (1) Perjanjainia Sewa Beli: Apabila PIHAK KEDUA meninggal dalam masa Perjanjian Sewa Beli, maka ahli warisnya menurut Undang-Undang Pensiun/Peraturan Tunjangan yang bersifat yang berlaku bagi bersangkutan dapat meneruskan Perjanjian ini;

2. Bahwa karena Saudara Soleiman Abdullah telah meninggal dunia pada tanggal 31 Agustus 2005 (berdasarkan surat kematian No: 474.3/02/IX/2005 tertanggal 5 September 2005 yang ditandatangani oleh Kepala Desa/Lurah Duren Mekar), maka penyerahan hak milik diberikan kepada janda atau duda dari PIHAK KEDUA, dalam hal ini istri dari saudara Soleiman Abdullah yaitu Ny. Rochamah.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan seluruh uraian dan dasar hukum yang TURUT TEGUGAT I sampaikan, baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili Perkara ini dapat memberikan Putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvanklijke Verklaarf*) untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat

ATAU

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

## Jawaban Turut Tergugat III dan Gugatan Rekonpensi :

### 1. Gugatan Salah Alamat (Error in Persona)

a. Bahwa dasar daripada Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah Perjanjian yang dibuat dibawah tangan antara Almarhum Drs. H. A.A. Malik dengan Almarhum Soleiman Abdullah pada tanggal 8 Maret 1974 dan 28 Pebruari 1977. Dengan demikian Perjanjian tersebut di atas *hanya mengikat pihak-pihak yang membuatnya, dan tidak mengikat Turut Tergugat III (Vide Pasal 1340 KUHPperdata).*

b. Bahwa atas dasar hal tersebut maka Turut Tergugat III yang *tidak mempunyai hubungan hukum* dengan Drs. H. A.A. Malik (ayah kandung Penggugat) maupun dengan Soleiman Abdullah (ayah kandung Para Tergugat) dalam perkara ini tidaklah dapat turut serta dijadikan pihak dalam perkara No.655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst.

c. Karenanya Gugatan Penggugat yang mengikutsertakan Turut Tergugat III dalam perkara ini jelaslah *salah alamat (error in persona).*

Hal 17 dari 26 hal Putusan No. 168/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## 2. Gugatan Penggugat Telah Kadaluwarsa

a. Bahwa Gugatan Penggugat hanya didasarkan pada Surat Perjanjian dibawah tangan tertanggal 8 Maret 1974 dan Perjanjian dibawah tangan tertanggal 28 Pebruari 1977 yang dibuat antara Drs. H. A.A. Malik dengan Soleiman Abdullah; dimana sampai dengan meninggalnya Almarhum Soleiman Abdullah pada tahun 2005 maupun sampai saat meninggalnya Almarhum H. A.A. Malik *tidak pernah ditindaklanjuti/dilaksanakan*.

b. Bahwa dengan demikian maka Gugatan Penggugat dalam perkara No.655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. *telah meiampai batas waktu 30 (tiga puiuh) tahun sebagaimana diatur dalam Pasal 1967 KHUPerdata*. Dengan demikian Gugatan tersebut *telah Kadaluwarsa*.

## 3. Gugatan Penggugat Melanggar Azas Nebis in Idem

a. Bahwa sebelum mengajukan Gugatan dalam perkara sekarang ini, maka sebelumnya pada tahun 2015 yang lalu, Penggugat telah mengajukan Gugatan dengan materi dan subyek hukum yang sama kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta. Dimana perkara tersebut telah diperiksa dan diputus oleh PTUN Jakarta maupun PTTUN Jakarta dan terakhir telah pula diputuskan oleh Mahkamah Agung RI dalam Putusan No.477 K/TUN/2016 tanggal 13 Desember 2016 dengan Amar Putusan : KASASI PENGGUGAT DITOLAK.

b. Atas dasar hal-hal tersebut maka Gugatan Penggugat dalam perkara sekarang ini terbukti telah melanggar azas Nebis in Idem dan sudah sepatasnya ditolak.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil dalam Gugatan Penggugat kecuali hal-hal yang secara tegas diakuinya.
2. Bahwa Turut Tergugat III mohon kiranya hal-hal yang telah diuraikan dalam Bab Eksepsi diatas secara mutatis mutandis berlaku juga dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Bab Pokok Perkara sekarang ini.
3. Bahwa Turut Tergugat III dengan ini menolak secara tegas dan tidak akan menanggapi serta menjawab dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya butir 1



sampai dengan butir 10 dari halaman 2 sampai dengan halaman 6; karena semua dalil tersebut tidak ada hubungan hukum sedikitpun dengan Turut Tergugat III.

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut diatas telah pernah diajukan juga oleh Penggugat pada saat perkara ini diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta, sampai akhirnya telah DITOLAK oleh Putusan Mahkamah Agung RI No.477 K/TUN/2016 tanggal 13 Desember 2016. (copy terlampir)

5. Bahwa oleh karenanya dalil-dalil Penggugat tersebut dalam perkara sekarang ini tidak perlu dipertimbangkan lagi dan sudah sepatutnya ditolak.

6. Bahwa Turut Tergugat III menolak secara tegas dalil Penggugat dalam butir 11 halaman 6 gugatannya karena sesuai Bukti yang pernah diajukan oleh Para Tergugat dalam persidangan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, yang terbukti MELUNASI harga tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat adalah Sdr. SAIFUL NOOR (Tergugat III).

7. Bahwa Turut Tergugat III telah memeriksa dengan teliti surat-surat yang bersangkutan dengan tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat, baik surat yang dikeiuarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum atas nama Soleiman Abdullah selaku Pewaris yang mewariskan rumah dan tanah tersebut kepada Para Penggugat, maupun Surat Keputusan yang dikeiuarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat atas nama Ny. Rochamah (Tergugat I).

8. Bahwa setelah terbitnya Sertifikat Hak Milik No.2213 atas nama Ny. Rochamah (Tergugat I) maka Turut Tergugat III menjadi yakin bahwa tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat *adalah benar-benar milik dan haknya Ny. Rochamah.*

9. Bahwa dengan demikian telah terbukti bahwa ketika Turut Tergugat III membeli rumah dan tanah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat dari Ny. Rochamah selaku Penjual, maka Turut Tergugat III adalah PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK, sehingga harus dilindungi Hak-Haknya menurut hukum.

10. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka terbukti dalam perkara ini Turut Tergugat III *tidaklah wanprestasi*, sehingga Gugatan Penggugat sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya.

#### **DALAM PROVISI**



- Bahwa mengingat penguasaan Penggugat atas obyek sengketa yaitu rumah dan tanah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat hanyalah berdasarkan Surat Perjanjian dibawah tangan tertanggal 8 Maret 1974 dan 28 Pebruari 1977 yang dibuat oleh 2 (dua) orang yang saat ini telah meninggal dunia sehingga sangat sulit dibuktikan keabsahannya dan lagi pula menurut hukum telah KADALUWARSA;

- Bahwa Turut Tergugat III karenanya mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar terlebih dahulu memerintahkan kepada Penggugat atau siapapun yang memperoleh kuasa daripadanya untuk segera *mengosongkan obyek sengketa* yaitu: sebidang tanah berikut bangunan rumah di atasnya yang terletak di Jalan Danau Poso Blok E2 No. 82 RT 018/RW 004, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat; dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Turut Tergugat III atau orang yang memperoleh hak dari padanya.

#### DALAM REKONPENSI

1. Bahwa dalam Bab Rekonpensi ini semula Turut Tergugat III dalam Bab Konpensi (Pokok Perkara) dalam Bab Rekonpensi ini mohon disebut PENGGUGAT REKONPENSI.
2. Bahwa hal-hal yang termuat dalam Bab Konpensi diatas mohon dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tak terpisahkan dari Bab Rekonpensi ini.
3. Bahwa Tergugat Rekonpensi/dahulu Penggugat telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena secara tanpa hak telah menempati dan menguasai rumah dan tanah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat, yang telah dibeli secara sah dan menurut hukum dari Para Tergugat.
4. Bahwa dengan demikian maka Tergugat Rekonpensi/dahulu Penggugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar haknya Penggugat Rekonpensi (Vide Pasal 1365 KUHPerdara).
5. Bahwa dasar hukum kepemilikan Penggugat Rekonpensi atas tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat adalah Akta Jual Beli No.177/2014 tanggal 4 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris PPAT Surjadi, SH dan Sertifikat Hak Milik No.2213 yang sekarang telah tertulis atas nama Silvia Andrea Ardi Wibiwo (Penggugat Rekonpensi).

Hal 20 dari 26 hal Putusan No. 168/PDT/2018/PT.DKI



6. Bahwa telah 30 (tiga puluh) bulan lamanya sejak Penggugat Rekonpensi membeli dan membayar harga tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat sampai saat ini tidak dapat menikmati barang yang dibelinya.

7. Bahwa hal ini dikarenakan Tergugat Rekonpensi/Penggugat selalu menghalang-halangi Penggugat Rekonpensi untuk masuk dan menempati tanah dan rumah miliknya tersebut.

8. Bahwa karenanya maka Tergugat Rekonpensi/Penggugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ex Pasal 1365 KUHPerdara yang sangat merugikan Penggugat Rekonpensi baik materiil maupun immateriil.

9. Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi tersebut adalah :

a. Bilamana tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat tersebut disewakan maka setiap tahun Penggugat Rekonpensi akan menerima uang Rp. 75.000.000,- sehingga selama 3 (tiga) tahun kerugian materiil yang diderita Penggugat Rekonpensi adalah Rp. 225.000.000,- (Dua ratus dua puluh lima juta rupiah).

b. Untuk mengurus dan menyelesaikan masalah ini maka Penggugat Rekonpensi yang berdomisili di Semarang harus mondar-mandir Jakarta - Semarang setiap bulannya dimana setiap kali perjalanan Penggugat Rekonpensi mengeluarkan uang Rp. 3.000.000,- sehingga kerugian Penggugat Rekonpensi sejak adanya perkara ini adalah Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

10. Bahwa Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian Immaterial yang sangat sulit diukur dengan uang tunai karena disebabkan Penggugat Rekonpensi menjadi stress, tidak berdaya dan pernah dirawat di Rumah Sakit; namun untuk mudahnya dapat ditetapkan kerugian Immaterial tersebut sebesar Rp. 3.000.000.000,- (Tiga milyar rupiah).'

11. Bahwa karena telah terbukti perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat yang melanggar Pasal 1365 KUHPerdara telah menimbulkan kerugian Material dan Immaterial bagi Penggugat Rekonpensi; maka patut kiranya bilamana Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar kerugian Material dan Immaterial sebesar Rp. 225.000.000,- + Rp. 100.000.000,- + Rp. 3.000.000.000,- = Rp. 3.325.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).



12. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat menguasai dan menempati obyek Rekonsensi yaitu tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Jakarta Pusat maka patut kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesegera memerintahkan kepada Tergugat Rekonsensi/Penggugat untuk mengosongkan obyek Rekonsensi melalui Putusan Provisionil sebelum Pengadilan menjatuhkan Putusan akhir.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas maka Turut Tergugat III memohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan :

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Turut Tergugat III
2. Menolak Gugatan Penggugat sekurang-kurangnya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam Perkara ini;

Atau:

3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka dengan segala kerendahan hati kami untuk dan atas nama Para Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

**DALAM PROVISI**

Memerintahkan terlebih dahulu Tergugat Rekonsensi/Penggugat atau siapapun yang memperoleh kuasa/hak daripadanya untuk mengosongkan obyek Rekonsensi yaitu tanah dan rumah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Bendungan Hilir, Tanah Abang, Jakarta Pusat dan menyerahkannya kepada Penggugat Rekonsensi/Turut Tergugat III Konpensasi.

**DALAM REKONPENSASI**

1. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konpensasi adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365



KUHPerdata.

2. Menyatakan sebagai hukum bahwa rumah dan tanah Jl. Danau Poso Blok E-2 No.82 Bendungan Hilir, Tanah Abang, Jakarta Pusat adalah milik yang sah dari Penggugat Rekonvensi.
3. Mengabulkan tuntutan Provision'II yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat III.
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Material maupun Immaterial yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Turut Tergugat 111 Rekonvensi sebesar Rp. 3.325.000.000,- (Tiga milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sebesar Rp. 1.000.000,- (Satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan putusan pada tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang amarnya berbunyi sebagai berikut : -----

**DALAM KONVENSI**

**DALAM EKSEPSI**

Menolak eksepsi dari Para Tergugat dan Para Turut Tergugat

**DALAM POKOK PERKARA**

Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya

**DALAM REKONVENSI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebagian
- Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Rekonvensi agar menyerahkan tanah dan rumah sengketa yang Terletak di Jalan Danau Poso Blok E/II Persil Nomor 82, Kecamatan Pejompongan, Kota Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta kepada Turut Tergugat III dalam keadaan kosong.
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi selain dan selebihnya.

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Rekonvensi membayar ongkos perkara sejumlah Rp.2.316.000,- (Dua juta tiga ratus enam belas ribu rupiah)

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 111/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.PST. Jo. Nomor :



655/PDT.G/2016/PN.Jkt.Pst., tanggal 01 Agustus 2017 yang dibuat oleh : **BUKAERI, SH., MH.**, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, menerangkan bahwa Pemanding semula Penggugat telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding-I semula Tergugat –I pada tanggal 01 November 2017 kepada Terbanding-II semula Tergugat –II pada tanggal 23 Oktober 2017 kepada Terbanding-III semula Tergugat –III, kepada Terbanding-IV semula Tergugat –IV pada tanggal 26 Oktober 2017 kepada Terbanding-V semula Tergugat –V pada tanggal 01 November 2017 kepada Terbanding-VI semula Tergugat –VI pada tanggal 04 Oktober 2017 kepada Terbanding-VII semula Tergugat –VII pada tanggal 01 November 2017 kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat –I pada tanggal 01 November 2017 kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat –II pada tanggal 04 Oktober 2017 kepada Turut Terbanding-III semula Turut Tergugat –III pada tanggal 20 Oktober 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Pemanding semula Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 23 Agustus 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 23 Agustus 2017 dan Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding-I semula Tergugat –I pada tanggal 01 November 2017 kepada Terbanding-II semula Tergugat –II pada tanggal 23 Oktober 2017 kepada Terbanding-III semula Tergugat –III , kepada Terbanding-IV semula Tergugat –IV masing-masing pada tanggal 26 Oktober 2017 kepada Terbanding-V semula Tergugat –V pada tanggal 01 November 2017 kepada Terbanding-VI semula Tergugat –VI pada tanggal 04 Oktober 2017 kepada Terbanding-VII semula Tergugat –VII pada tanggal 01 November 2017 kepada Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat –I pada tanggal 01 November 2017 kepada Turut Terbanding-II semula Turut Tergugat –II pada tanggal 04 Oktober 2017 kepada Turut Terbanding-III semula Turut Tergugat –III pada tanggal 20 Oktober 2017 ;-----

Menimbang, bahwa Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat – I telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal 30 November 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 07 Desember 2017 dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pemanding semula Penggugat pada tanggal 05 Februari 2018 ;-----

Hal 24 dari 26 hal Putusan No. 168/PDT/2018/PT.DKI



Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada tanggal 04 Oktober 2017 pada tanggal 20 Oktober 2017 pada tanggal 23 Oktober 2017 pada tanggal 26 Oktober 2017 pada tanggal 01 November 2017, telah memberitahukan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari tanggal pemberitahuan ;-----

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa alasan keberatan keberatan Pembanding semula Penggugat yang dikemukakan didalam Memori Bandingnya tertanggal 23 Agustus 2017, pada pokoknya berbunyi sebagai berikut : -----

1. Bahwa Pembanding menolak dan sangat keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. *karena putusan tersebut berat sebelah, memihak dan tidak memenuhi rasa keadilan ; -----*
2. *Bahwa Pemohon banding sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum putusan pada alinea ke- 1 halaman 41, ;-----*
3. *Bahwa Pemohon banding sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum putusan pada alinea ke- 3 halaman 41, ;-----*
4. *Bahwa Pemohon banding sangat keberatan dan menolak pertimbangan hukum putusan pada alinea ke- 4 dan ke-5 halaman 42, ;-----*

Menimbang, bahwa Turut Terbanding-I semula Turut Tergugat-I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 30 November 2017 atas memori banding Pembanding semula Penggugat yang pada pokoknya menolak seluruh keberatan-keberatan Pembanding dan menguatkan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst ; -----



Menimbang, setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara berserta turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat dan surat kontra memori banding yang diajukan oleh Turut Terbanding –I semula Turut Tergugat –I berpendapat sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa dari keberatan yang diajukan oleh Pemanding semula Penggugat serta hal hal dalam kontra memori banding tidak ada hal hal baru yang perlu dipertimbangkan lebih lanjut karenanya Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan di tingkat banding ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut menjadi dasar dalam putusan Pengadilan tingkat Banding sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Pusat tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Pemanding semula Tergugat tetap dipihak yang kalah baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam peradilan tingkat banding maka semua biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ; -----

Mengingat : -----

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;-----
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;

3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan

Ulangan ;-----

4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;-----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat ;-----

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 25 Juli 2017 Nomor : 655/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding tersebut;

- Menghukum Pemanding semula Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan yang di tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari : **Rabu**, tanggal **23 Mei 2018** , oleh kami **JAMES BUTAR-BUTAR,S.H., M.H**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan **HIDAYAT, SH.**, dan **SYAMSUL BAHRI BORUT SH., MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 22 Maret 2018 Nomor : 168/ PEN / PDT / 2018 / PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari : **Kamis**, tanggal **21 Juni 2018**, di ucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta **SUHARTONO, S.H.,M.H.** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadirinya para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Hal 27 dari 26 hal Putusan No. 168/PDT/2018/PT.DKI



HIDAYAT, SH.

JAMES BUTAR-BUTAR, SH. M.H,

SYAMSUL BAHRI BORUT, SH. MH..

PANITERA PENGGANTI,

SUHARTONO, S.H.,M.H.

Biaya-biaya :

- |                |               |
|----------------|---------------|
| 1. Pemberkasan | Rp. 139.000,- |
| 2. Redaksi     | Rp. 5.000,-   |
| 3. Meterai     | Rp. 6.000,-   |

-----  
J u m l a h                      Rp. 150.000,-