



**PUTUSAN**

**NOMOR: 511/PDT/2015/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Noraini Bawazir**, ibu rumah tangga, beralamat di Yusuf Adiwinata No. 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, Untuk selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;

-----  
2. **Mohamad Sunan Arief**, dan ; -----

3. **Ny. Nella**, keduanya suami istri, yang saat ini menguasai dan beralamat di Jl. Yusuf Adiwinata No. 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat untuk selanjutnya disebut sebagai : Para Tergugat II ; -----  
Dalam hal ini memberi kuasa kepada Srie Melyani, SH, Radja Jhoni H, SH, Hutama Melandari, SH, Budi Widarto, SH, M. Satrio Prawiro, SH, Hasry Perdana Putra, SH, pada Kantor Advokat Srie Melayani & Rekan beralamat di Jl. Warung Jati Timur No. 9A, Warung Buncit, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 04 November 2014, Untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING** semula **TERGUGAT I dan II** ; -----

**Lawan :**

1. **Alm. Adam Junanto**, yang dalam hal ini diwakili oleh para ahli warisnya yaitu : -----

- **drg. A Juliza Ratnawati**, pekerjaan dokter, yang dalam hal ini bertindak selaku pribadi maupun selaku wali ibu dari anak yang masih dibawah umur yang bernama : **Faizal Adam**, dan -----
- **Nn. Sarah Aviana** (anak kandung) , Beralamat di komplek AD Bulak Rantai G. 46, RT. 004 / RW. 005, Kelurahan Tengah, Kecamatan Kramat Jati, Jakarta Timur ; -----

2. **Okke Sari Dewi, SH**, wiraswasta, beralamat di Jl. Yusuf Adiwinata No. 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat; -----

3. **Ny. Ina Gustina**, ibu rumah tangga, beralamat di Jl. P. Aru A2 No. 1, RT. 004 / RW. 010, Kelurahan Jatimakmur, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi ;

-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **Maut Slamet Mujadi**, wiraswasta, beralamat di Jl. Yusuf Adiwinata No. 15, RT. 003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

5. **Dayanti**, karyawan swasta, beralamat di Jl. Yusuf Adiwinata No. 15, RT.003 / RW. 001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; -----

Yang dalam hal ini bertindak selaku para ahli waris dari alm. **Joenta Soerdi** dan almh. **Zahariah** berdasarkan Surat Keterangan ahli waris tertanggal 17 Februari 2005; -----

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Purnama Sutanto, SH, R. Ismadi S Bkti, SH, dan Yudi Sugianto, SH.,MH.** Ketiganya Advokat pada Kantor Advokat Purnama Sutanto, SH. & Rekan, beralamat Kantor di Jl. Lengkong Kecil No. 57, Bandung, berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 16 September 2014, selanjutnya disebut **PARA TERBANDING** semula **PARA PENGUGAT**; -----

**DAN**

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA CQ. BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jl. Tanah Abang No. 1 Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TERGUGAT III** ; -----

Pengadilan Tinggi tersebut ; -----

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

## **TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 13 September 2014 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 13 September 2014, dibawah Register Nomor : 495/ Pdt. G / 2014 / PN. JKT.PST, telah mengemukakan pada pokoknya sebagai berikut:-----

1. Bahwa Para Penggugat adalah sebagai para ahli waris yang sah dari Aim. **JOENTA SOEARDI** dan Almh. **ZAHARIAH** berdasarkan **Surat Keterangan Waris tertanggal 17 Februari 2005** ; dimana orang tua

Para Penggugat telah meninggal dunia karena sakit masing-masing pada tanggal 4 Februari 2005 dan pada tanggal 23 Oktober 1975 ; -----

### 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. Bahwa sejak tahun 1956, orang tua Para Penggugat bersama-sama dengan Para Penggugat telah menghuni dan atau sebagai pihak yang menguasai tanah/ bangunan yang saat ini telah bersertifikat dengan **Sertifikat Hak Milik No. 431/Gondangdia (d/h SHGB No. 890)**, seluas 687 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama **NORAINI BAWAZIR (Tergugat I)**; terletak di **Jl. Yusuf Adiwinata No. 15 (d/h Jl. Waringin No. 15)**, RT.003/RW.001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ; untuk selanjutnya disebut: "**OBJEK SENGKETA** ", ;-----
3. Bahwa penguasaan Orang tua Para Penggugat bersama sama Para Penggugat atas obyek sengketa tersebut dapat dibuktikan dari : -----
  - Surat Izin untuk masuk bertempat tinggal B Nomor : 5995/6069, tertanggal 31 Desember 1956 dari kantor urusan Perumahan Jakarta Raya (U.P.D) ; -----
  - Kartu Tanda Penduduk (KTP) dari Penggugat 2, Penggugat 4, dan Penggugat 5 sampai dengan saat ini masih beralamat di objek sengketa ;-----
4. Bahwa pada tahun 1960, orang tua Para Penggugat telah mengajukan permohonan membeli rumah dan tanah objek sengketa kepada **Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta**, dimana atas permohonan tersebut Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta telah menerima dan mensahkan permohonan orang tua Para Penggugat tersebut ; -----
5. Bahwa sebagai kelanjutan atas disahkannya permohonan membelirumah dan tanah objek sengketa dalam perkara ini oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka pada tahun 1965 orang tua Para Pengugat telah mengurusnya dan datang menghadap kepada Dirjen Agraria, dengan maksud agar orang tua Para Penggugat segera dapat merealisasikan pembelian objek sengketa tersebut, yang mana pada saat itu dijawab oleh Dirjen Agraria bahwa orang tua Para Penggugat hanya harus menunggu saja diterbitkannya "**SURAT IZIN MEMBELI** " dari Dirjen Agraria ; -----
6. Bahwa sampai beberapa tahun kemudian ternyata *Surat Izin Membeli* tersebut belum terbit juga, yang akhirnya pada tahun 1967 orang tua Para Penggugat menghadap kembali kepada Dirjen Agraria, dimana



orang tua Para Penggugat pada saat itu diharuskan melengkapi persyaratan dengan melampirkan Surat Izin Menempati dan data-data tentang luas serta keadaan rumah ;

7. Bahwa setelah apa yang diminta oleh Dirjen Agraria dipenuhi oleh orang

tua Para Penggugat, dan ketika orang tua Para Penggugat (Ny. Z. Djoenta Soeardi) menghadap lagi kepada Dirjen Agraria yang pada saat itu bertemu dengan Bpk. Laksamana Muda Laut Sujono Suparto, ternyata mendapat jawaban yang mengejutkan karena ternyata tentang rencana membeli rumah tersebut tidak bisa diurus lagi dengan alasan ayah kandung Para Penggugat (*Djoenta Soeardi*) diduga terkait G .30 S/PKI, dan malah sempat ditahan ;-----

8. Bahwa baru diketahui kemudian ternyata alasan rumah dan tanah objek sengketa a quo tidak bisa dibeli oleh orang tua Para Penggugat karena telah dijual kepada Kol. Laut Sunario yang nyata-nyata merupakan pejabat teras di Dirjen Agraria, dan malah selanjutnya keluarga Para Penggugat diharuskan untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa a quo ;

9. Bahwa Penjualan Rumah tersebut kepaa Pihk lain,dengan alasan atau dengan alasan atau dalih bahwa Gubernur Kepala Daerah Khusus IBUKOTA JAKARTA telah menerbitkan surat No. Peta 6/DA/245/68, Tertanggal 27 Juli 1968, Perihal : “ *Pencabutan Kembali Surat IZIN Bersedia menjual Rumah Jalan Waringin Rumah Jalan JL. Waringin NO. 15*“, Dikarenakan Para Penggugat telah tidak menanggapi surat dari Menteri Agraria tanggal telah tidak menanggapi Surat dari Menteri Agraria tanggal 14 Mei 1965 NO. peta 6/A/267/65, *Padahal Keluarga Para Penggugat tidak pernah menerima surat A QUO*; -----

10. Bahwa dengan berdasarkan adanya “*Surat Izin Membeli*” tersebut, selanjutnya Kol. Laut Sunaryo telah mengajukan permohonan penerbitan hak atas tanah objek sengketa a quo dan oleh Kantor Agraria pada saat itu (Tergugat III) telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 104, tertanggal 25 April 1970 ; padahal seharusnya orang tua Para Penggugatlah yang lebih berhak untuk membeli objek sengketa a quo ; ---



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, akhirnya ibu kandung Para Penggugat (*Ny. Z. Djoenta Soeardi*) mengajukan gugatan terhadap

- Tergugat I : Direktur Jendral Agraria ; -----
- Tergugat II : Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta ; dan
- \* Tergugat III : Kolonel TNI Angkatan Laut Soenario, di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang terdaftar dengan **Perkara Nomor: 87/73 G** ;-----

12. Bahwa atas perkara tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memutuskan dengan putusannya tertanggal 28 Februari 1974, Nomor : 87/73 G, yang pada pokoknya memutuskan **menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya** “ ; -----

13. Bahwa tidak terima atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo, Ny. Z. Djoenta Soeardi (ibu kandung Para Penggugat) telah mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta yang kemudian tercatat dengan Perkara Nomor : 134/1978/PT.Perdata, dan telah diputus pada tanggal 4 Desember 1979, dengan putusan yang pada pokoknya berbunyi : -----

Memutuskan :

- Menerima permohonan banding Pembanding ;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 87/73 G, tanggal 28 Februari 1974 ;-----
- Membatalkan Surat Keputusan Dirjen Agraria tertanggal 27 Juli 1968 No. Peta 6/DA/245/68 ;-----
- Membatalkan Surat Izin Membeli Rumah di Jalan Waringin 15 yang pernah diberikan Dirjen Agraria kepada Kolonel Laut Soenario dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tanggal 25 April 1970 No. 140 serta **surat-surat lainnya** yang timbul sebagai akibat dari adanya “ Surat Izin embeli ” ;-----
- Menyatakan bahwa Ny. Z. Djoenta Soeardi dan keluarga tetap diberi kesempatan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta membeli rumah di Jalan Waringin 15 ;-----

#### 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

- Membatalkan Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 21 Desember 1972 No. Kpts.Banding 160/UP/DKI/XI1/1972 ; -----

\* Menyatakan sah penghunian rumah oleh Ny. Z. Djoenta Soardi dan keluarga atas objek di Jalan Waringin 15 berdasarkan S.I.P.B No. 5995/6069 tanggal 31 Desember 1956 ; -----

14. Bahwa tidak terima terhadap putusan banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut, Dirjen Agraria dan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta mengajukan permohonan kasasi ke Mahkamah Agung RI yang tercatat dengan Perkara Nomor : 1512 K/Sip/1980, yangmana permohonan kasasi a quo telah diputus pada tanggal 6 Oktober 1980, dengan putusan yang pada pokoknya menyatakan ; -----

Memutuskan :

Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi II : Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut tidak dapat diterima ; -----

Menerima permohonan kasasi dari Penggugat untuk kasasi I : Direktur Jendral Agraria di Jakarta tersebut ; -----

Membatalkan Keputusan Pengadilan Tinggi Jakarta, tanggal 5 Desember 1979, Nomor: 134/1978 PT. Perdata ; -----

Mengadili Sendiri :

Dalam Eksepsi

Menolak eksepsi Tergugat I dan eksepsi Tergugat II ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----

Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ; -----

Mengangkat sita jaminan atas rumah di Jalan Waringin 15 Jakarta yang dilakukan Pengadilan Negeri ; -----

Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat I dan II merupakan perbuatan melanggar hukum ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyatakan tidak sah Keputusan Dirjen Agraria tertanggal 27 Juli 1968 No. Peta 6/DA/245/68, oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan dan berakibat hukum ; -----

Menghukum Tergugat I dan Tergugat II, bersama-sama atau secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat sebanyak Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sekaligus ; dst....-----

15. Bahwa perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan pasti serta telah diajukan permohonan eksekusinya melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat oleh Bpk. Joenta Soeardi (*setelah dibebaskan dari tahanan karena tidak terbukti terlibat G 30 S/PKI*) pada tanggal 14 September 1981, yang terdaftar dengan **Perkara Eksekusi Nomor : 092/1981, tertanggal 7 Oktober 1981**, namun sampai dengan saat ini eksekusi a quo belum dapat dilaksanakan ; -----
16. Bahwa sekalipun terhadap objek sengketa a quo masih dalam *proses pelaksanaan eksekusi* di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dimana Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (d/h Dirjen Agraria) adalah merupakan salah satu pihak, namun Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tetap saja memproses balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 104, tertanggal 25 April 1970, yang semula tercatat atas nama Kol. Angkatan Laut Soenario menjadi atas nama istri dan anak-anaknya dengan dasar warisan, yaitu : **Ny. Siti Rokayah, Moetjahjarita, Chandra Rijanto dan Raden Indradjid**, dan SHGB No. 104 berubah menjadi SHGB No. 890/Gondangdia, SU No. 431/1988, seluas 687 m2, hal ini menurut hemat Penggugat jelas-jelas Kantor Pertanahan Jakarta Pusat telah melakukan perbuatan melawan hukum ; -----
17. Bahwa merujuk kepada hal-hal tersebut diatas, nyata-nyata bahwa SHGB a quo diterbitkan dengan menggunakan atau mendasarkan kepada surat-surat yang telah dinyatakan tidak sah, tidak mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum oleh **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 1512 K/Sip/1980, tanggal 6 Oktober 1980** ;-----
18. Bahwa terlebih lagi, ternyata terhadap SHGB No. 890/Gondangdia, SU No. 431/1988, seluas 687 m2 pada saat ini berdasarkan **surat dari Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Pusat Nomor : 904/ 09.01-HT&PT tanggal 12 Mei 2009**, dinyatakan bahwa SHGB No. 890 Gondangdia, SU No. 431/1988, seluas 687 m2 telah berubah menjadi Hak

#### 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

Milik No. 431/Gondangdia pada tanggal 24 Maret 2000 dan telah beberapa kali beralih kepada pihak lain, terakhir terdaftar atas nama **NORAINI BAWAZIR** (Tergugat I) ;-----

19. Bahwa sekalipun tanah objek sengketa a quo telah tercatat atas nama Tergugat I tetapi entah dengan dasar apa, tanah dan bangunan objek sengketa a quo pada saat ini telah dihuni atau dikuasai oleh Para Tergugat II ;-----

20. Bahwa selaku demikian jelas bahwa atas sikap tindak Para Tergugat tersebut telah nyata-nyata merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur ex. Pasal 1365 KUHPdt, mengingat perbuatan Para Tergugat telah melanggar hak subjektif Penggugat, bertentangan dengan kewajiban hukum, kepatutan dan kesusilaan ; -----

21. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat sebagaimana diuraikan diatas telah menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Para Penggugat baik secara materil maupun immateril yang apabila dijumlahkan seluruhnya menjadi berjumlah sebesar Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materil sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) yang meliputi : -----

- Kerugian karena Para Penggugat tidak dapat menguasai tanah dan bangunan objek sengketa dari sejak tahun 2000, yang apabila disewakan kepada pihak lain maka Para Penggugat setidaknya akan menerima pembayaran sewa yang nilai sewa pertahunnya sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) x 14 tahun menjadi sebesar Rp. 2.800.000.000,- (dua milyar delapan ratus juta rupiah) ;-----

b. Kerugian Immateril berupa kehilangan waktu, tenaga, pikiran dan terganggunya usaha Penggugat yang sekalipun tidak dapat dinilai dengan uang, tetapi demi kepastian hukum maka akan Para Penggugat tentukan nilainya sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) ; -----



22. Bahwa agar gugatan Para Penggugat ini tidak sia-sia dan untuk mencegah timbulnya perkara-perkara baru atas tanah objek sengketa a quo, maka untuk menjamin/mencegah hal tersebut dan sesuai dengan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan **untuk meletakkan Sita Jaminan** terhadap tanah dan bangunan rumah objek sengketa, dan harta kekayaan milik Tergugat I dan Para Tergugat II ..... berupa :

- Tanah dan bangunan objek sengketa, yang terletak di Jl. Yusuf Adiwinata No.15.RT.003/RW.001, Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat; .....
- Dan harta - harta lainnya milik daripada Para Tergugat yang belum diperinci dalam gugatan ini;.....

23. Bahwa karena surat-surat yang dijadikan sebagai dasar diajukannya sertifikat atas tanah objek sengketa telah dibatalkan oleh Mahkamah Agung RI maka segala surat-surat yang dihasilkan atau diterbitkan berdasarkan surat a quo beserta dengan segala turutannya harus dinyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun ; oleh karenanya Sertifikat Hak Milik No. 431/Gondangdia tanggal 24 Maret 2000 tercatat atas nama NORAINI BAWAZIR (Tergugat I) harus dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan tidak mempunyai kekuatan ..... hukum ..... apapun ; .....

24. Bahwa dengan demikian maka penguasaan tanah dan bangunan objek sengketa oleh Tergugat I dan atau oleh Para Tergugat II dan atau pihak ketiga lainnya yang mendapat hak dari Tergugat I dan Para Tergugat II menjadi tidak sah pula dan karenanya harus dihukum untuk mengosongkan tanah dan bangunan objek sengketa serta menyerahkannya kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun ;.....

25. Bahwa karena Para Penggugat sebagai pihak pertama yang menguasai dan menempati tanah dan bangunan objek sengketa begitupun berdasarkan **Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1512 K/Sip/1980, tanggal 6 Oktober 1980** yang telah dinyatakan mempunyai hak pertama untuk menjadi pemilik atas tanah objek sengketa a quo maka beralasan dan berdasarkan hukum apabila Tergugat III dihukum untuk memproses



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti kepemilikan objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat;-----

26. Bahwa sesuai dengan bukti-bukti yang ada ex. Pasal 180 HIR, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voerbaar bij voorrad) sekalipun ada perlawanan, banding, maupun kasasi ;

27. Bahwa apabila Tergugat I dan Para Tergugat II lalai dalam memenuhi isi putusan ini, maka layak menurut hukum Para Penggugat menuntut uang paksa (dwangsomb) dalam setiap hari keterlambatannya yaitu sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari secara tanggung renteng ;

Berdasarkan apa yang Para Penggugat uraikan tersebut diatas, mohon kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Tergugat I, Para Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat;-----
3. Menyatakan tidak sah, cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum apapun Sertifikat Hak Milik No. 431/Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m2, tercatat atas nama NORAINI BAWAZIR (Tergugat I), setempat dikenal dengan Jl. Yusuf Adiwinata No. 15 (d/h Jl. Waringin No. 15), RT.003/RW.001, Kel. Gondangdia, Kec. Menteng, Jakarta Pusat;
4. Menyatakan tidak sah dan cacat hukum segala surat-surat maupun tuturannya yang diperoleh atau berdasarkan adanya surat Keputusan Dirjen Agraria tertanggal 27 Juli 1968 No. Peta 6/DA/245/68 ; -----
5. Menyatakan tidak sah penguasaan maupun kepemilikan tanah objek sengketa baik oleh Tergugat I maupun oleh Para Tergugat II dan ataupun oleh pihak ketiga lainnya yang memperoleh hak tersebut dari Tergugat II ataupun Para Tergugat II ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat I atau Para Tergugat II dan atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah dan bangunan objek sengketa dalam keadaan kosong dan tanpa beban apapun kepada Para Penggugat; -----
  7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian baik secara Materil maupun Immateril kepada Para Penggugat sebesar Rp. 3.800.000.000,- (tiga milyar delapan ratus juta rupiah) ;-----
  8. Menyatakan Para Penggugat sebagai pihak utama atau pihak pertama yang mempunyai hak untuk mengajukan permohonan kepemilikan tanah dan bangunan objek sengketa ; -----
  9. Menghukum Tergugat I untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 431/ Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m2, tercatat atas nama NORAINI BAWAZIR (Tergugat I) kepada Tergugat III untuk dimusnahkan;
  10. Menghukum Tergugat III untuk mencoret Sertifikat Hak Milik No. 431/ Gondangdia, tanggal 24 Maret 2000, seluas 687 m2, tercatat atas nama NORAINI BAWAZIR (Tergugat I), yang selanjutnya menerbitkan sertifikat hak kepemilikan tanah objek sengketa menjadi atas nama Para Penggugat;-----
  11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan tersebut;----
  12. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding maupun kasasi (Uit Voerbaar bij Voerraad);  
-----
  13. Menghukum Tergugat I dan Para Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (dwangsomb) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dalam setiap hari keterlambatannya/kelalaiannya dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini ; -----
  14. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini; -----
- Dalam peradilan yang baik, apabila majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon keadilan yang seadli-adilnya (Ex, Aequo Et Bono) ; -----

#### 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

Bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding: Nomor 56/ Srt. Pdt. Bdg / 2015/PN.Jkt.Pst, Jo. Nomor 459/ PDT.G/ 2014/ PN. JKT. PST, tanggal 24 Maret 2015 yang dibuat oleh H. EDY NASUTION.SH, MH, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang menerangkan bahwa kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 495/ Pdt.G / 2014/ PN.Jkt.Pst, tanggal 17 Maret 2015 dan telah diberitahukan kepada para pihak lawan masing-masing pada tanggal 27 Agustus 2015 dan tanggal 1 September 2015 ;-----

Menimbang, bahwa kuasa Para Pembanding semula Tergugat I dan II telah menyerahkan memori banding tertanggal Jakarta 21 April 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 April 2015, memori banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan masing-masing pada tanggal 27 Agustus 2015 dan tanggal 1 September 2015 ;

Menimbang, bahwa kuasa Para Terbanding semula Para Penggugat telah menyerahkan kontra memori banding tertanggal Jakarta 8 September 2015, yang diterima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 September 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Agustus 2015, tanggal 27 Agustus 2015 dan tanggal 1 September 2015, telah memberi kesempatan kepada kedua belah pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

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

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Pembanding semula Tergugat I dan II dalam memorinya yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

Keberatan Pertama :-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pertimbangan Hukum dan Amar Putusan Judex Factie tentang putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu ( Uitvoebaar Bij Voorraad ) telah melanggar dan bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata ( pasal 180 ayat (1) HIR pasal 191 RBG dan Surat Edaran MA No. 3 Tahun 2000 ), karena putusan Judex Factie bersifat melebihi batas kewenangan tidak cermat dan kurang mempertimbangkan ; -----

- Bahwa pertimbangan hukum dan amar putusan judex factie aquo telah melanggar Hukum Acara/ teknis yuridis dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 180 HIR, Pasal 191 Rbg dan pasal 54 RV, serta SEMA RI No. 3 Tahun 2000 yang mengatur ketat dan terbatas pada penjatuhan putusan Uitvoerbaar bij voorraad yang disyaratkan harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat harus didasari oleh bukti otentik atau surat dibawah tangan yang diakui kebenarannya oleh Tergugat ; -----
2. Gugatan tidak mengandung cacat formil/kurang pihak/obscur libel ; ----
3. Objek gugatan adalah milik Penggugat yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat. Didasarkan pada putusan pengadilan yang inkracht ; -----
4. Ada putusan provisi yang dikabulkan ; -----

- Bahwa putusan serta merta ( uitvorbaar bij voorraad ) yang dijatuhkan majelis hakim a quo telah nyata-nyata melanggar ketentuan-ketentuan tersebut ; -----

Keberatan Kedua : -----

- Pertimbangan hukum judex factie yang mengabulkan gugatan Penggugat ternyata hanya didasari oleh alat bukti tertulis Penggugat berupa putusan inkracht kasasi No. 1521 ( seharusnya No. 1512) /K/ SIP.1980 yaitu bukti yang bertanda P-21 berupa fotocopy dari copy dan tidak pernah diperlihatkan aslinya oleh Penggugat, sehingga judex factie telah melanggar hukum pembuktian dan bersifat kurang mempertimbangkan dan mengabaikan bukti Tergugat ; -----
- Bahwa bukti P-21 yang digunakan oleh judex factie untuk menjadi dasar mengabulkan gugatan Penggugat tersebut ternyata bukanlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Kasasi No. 1512/K/SIP/1980, melainkan hanya surat pemberitahuan bunyi putusan Mahkamah Agung perkara No. 1512/K/SIP/1980 tanggal 6 Oktober 1980 yang berupa foto copy dari copy ;

Keberatan Ketiga : -----

- Judex Factie telah melanggar hukum terkait kewajiban mempedomani dan mendasari pertimbangan hukum dan putusannya berdasarkan ketentuan Undang-undang Pertanahan dan bukti formal perolehan atau peralihan Hak atas tanah sebagaimana ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 Jo. PP No. 24 Tahun 1997, jika yang diperiksa dan diadili adalah sengketa hak atas tanah;

• Keberatan Keempat :

- Judex Factie secara keliru menggunakan putusan In Kracht Van Gewijsde yang menjadi dasar putusan serta merta adalah putusan Kasasi No. 1521K/SIP/1980, sedangkan putusan Kasasi No. 1521 K/SIP/1980 tidak pernah diajukan sebagai bukti dalam perkara a quo ;

• Keberatan Kelima :

- Judex Factie memanipulasi bukti yang diajukan oleh Tergugat , sehingga Pembanding dahulu Tergugat I dan para Tergugat II sangat dirugikan ; --

• Keberatan Keenam :

- Dasar pertimbangan hukum judex Factie, mengabulkan gugatan yaitu putusan kasasi 1521 K/SIP/1980 telah menjadi fakta bahwa judex factie tidak cermat, tidak tepat, keliru dan menyesatkan karena selain putusan kasasi dimaksud tidak pernah menjadi alat bukti dalam persidangan putusan tersebut sama sekali bukan merupakan putusan yang memberikan hak atas tanah bagi Peggugat ;-----

Menimbang, bahwa kuasa hukum Para Terbanding semula Para Peggugat dalam kontra memorinya yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut: -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa adapun tanggapan Para Terbanding atas keberatan-keberatan yang di ajukan oleh Para Pembanding tersebut adalah sebagai berikut : -----

- Terhadap keberatan pertama :

-----

- Bahwa pertimbangan judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat a quo nyata-nyata telah memenuhi persyaratan yang dimaksud dalam pasal 180 HIR, Pasal 191 RBG dan Pasal 54 Rv serta SEMA RI No. 3 Tahun 2000 ;

-----

- Terhadap keberatan kedua :

-----

- Bahwa putusan kasasi Mahkamah Agung RI No. 1512 K/Sip/1980 tertanggal 19 Agustus 1981 nyata-nyata telah diakui keberadaannya oleh para Pembanding, terbukti bahwa Para Teranding telah menyitir dan atau telah mendalilkan adanya putusan kasasi a quo ;

-----

- Terhadap Keberatan ketiga :

-----

- Bahwa dengan telah dikabulkannya gugatan orang tua Para Terbanding tersebut, maka sudah sewajarnya atau konsekwensi yuridisnya siapapun yang menguasai tanah objek sengketa a quo harus mengembalikan segala bentuk penguasaannya kepada Para Terbanding dan mencoret surat-surat kepemilikannya ;

-----

- Terhadap Keberatan Keempat :

-----

- Bahwa adanya kesahan pengetikan sangatlah manusiawi dan bisa terjadi kepada siapa saja, sehingga masih dapat ditolerir dan beralasan serta berdasarkan hukum apabila Yth. Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memperbaiki penulisan atau pengetikan sepanjang mengenai putusan kasasi a quo ; -

- Terhadap keberatan Kelima :

-----



- Bahwa dapat dibuktikan aslinya atau sama sekali tidak ada aslinya atas bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding menurut hemat Para Terbanding tidak akan mempengaruhi isi putusan dalam perkara ini, karena sebagaimana telah dipertimbangkan oleh judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat bahwa tidak mempunyai kekuatan hukumnya surat-surat yang diajukan oleh Para Pembanding disebabkan dasar-dasar kepemilikan yang diperoleh oleh pemilik sebelumnya yaitu Kolonel TNI Angkatan Laut Soenario telah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum oleh putusan kasasi a quo ; -----

- Terhadap Keberatan Keenam :

- Bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding dalam keberatan ke enam ini nyata-nyata hanyalah pengulangan dari keberatan – keberatan sebelumnya yang telah Para Terbanding tanggap, sehingga agar tidak terjadi pengulangan-pengulangan yang tidak perlu dan hanya akan membuang-buang waktu dan tenaga saja maka Para terbanding tidak akan menanggapi lebih lanjut ; -----
- Bahwa dengan demikian telah tepat dan benar pertimbangan serta putusan judex factie dalam perkara ini, yang karenanya beralasan hukum pula untuk dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta ; -----

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 495/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, tanggal 17 Maret 2015, dan berkas perkara a quo yang dimohonkan banding, memori banding, Kontra memori banding Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagaimana diuraikan dalam pertimbangan berikut ini ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama yang mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat sebagian dengan pertimbangan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II mendalilkan bahwa Pembanding semula Tergugat I dan II membeli objek tanah sengketa dari pihak ahli waris Kol.AL.Soenario, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding untuk lebih jelas dan memastikan apakah benar tanah sengketa dibeli oleh Pembanding semula Tergugat I dan II, dari ahli waris Kol.AL Soenario, maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding Para Terbanding semula Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat harus memasukkan ahli waris dari Kol.AL Soenario sebagai pihak Tergugat dalam perkara a quo ; -----

Menimbang, bahwa disamping untuk membuktikan bahwa tanah sengketa benar di beli dari ahli waris Kol Al Soenario, Majelis Hakim Tingkat Banding juga berpendapat bahwa pembeli yang baik harus dilindungi ; -----

Menimbang, bahwa dalam gugatan perdata mengenai sengketa kepemilikan bangunan rumah/tanah yang didasarkan atas perbuatan hukum jual beli tanah dimuka PPAT, maka menurut Hukum Acara si pemilik bangunan rumah / tanah yang telah memberi kuasa mutlak kepada seseorang selaku penjual ( dengan mengingat sangat pentingnya kedudukannya untuk menentukan sah atau tidak sanya jual beli tersebut ), maka penarikan pemilik sebagai pihak dalam perkara a quo adalah mutlak perlu dan tidak cukup ia hanya dijadikan saksi saja tanpa menariknya sebagai pihak tergugat (Mahkamah Agung Nomor 200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990) ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 495/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tanggal 17 Maret 2015 harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka kepadanya harus dihukum membayar ongkos perkara dalam Pengadilan Tingkat Banding

Memperhatikan Ketentuan Undang-Undang No. 20 Tahun 1947, HIR, Undang-Undang No. 49 tahun 2009 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ; -----

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II ; -----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 495/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst tanggal 17 Maret 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dan : -----

## MENGADILI SENDIRI

Dalam Eksepsi : -----

- Mengabulkan eksepsi dari Para Pembanding semula Tergugat I dan II ; -----

Dalam Pokok Perkara : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tidak dapat diterima ;-----
- Menghukum Para Terbanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara untuk pengadilan tingkat banding, ditetapkan sebesar Rp.150.000.- ( seratus lima puluh ribu rupiah) ;--

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari : **SENIN tanggal 09 NOVEMBER 2015**  
Kami **H.SYAMSUL BACHRI BAPA TUA,SH.MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. SYAMSUL BAHRI BORUT,SH.MH dan Dr.H.SYAHRIAL SIDIK, SH.MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 511/Pen/Pdt/2015/PT.DKI. tanggal 2 Oktober 2015, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari itu juga dalam sidang terbuka untuk umum juga dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta **Ny.Hj. YETTI OYONG, SH. MH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM KETUA MAJELIS,

**H. SYAMSUL BACHRI BAPA TUA, SH.MH.**

HAKIM ANGGOTA

HAKIM ANGGOTA

**H. SYAMSUL BAHRI BORUT, SH. MH.**

**Dr. H. SYAHRIAL SIDIK , SH.MH**

PANITERA PENGGANTI,

**Ny. Hj. YETTI OYONG, SH.MH.**



Rincian biaya perkara :

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