



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NOMOR : 263/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Erwin Pardede., beralamat di Jalan Saco Nomor 9, Ragunan, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada JOSKUSPORT SILALAH,SH., dan OKTO SIMANJUNTAK, SH., Advokat, Pengacara dan Konsultan Hukum, berkantor di Law Office JOSKUSPORT SILALAH, SH & PARTNER'S, Jalan Raya Inspeksi Kalimalang, Kawasan Niaga Kalimas 2, Blok A, Nomor 03A, Setia Dharma, Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING semula PENGUGAT ;

MELAWAN

1. PEMERINTAH R.I. c.q. Gubernur DKI Jakarta c.q. Badan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Provinsi DKI Jakarta., berkedudukan di Balai Kota DKI Jakarta, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 - 9, Gambir, Jakarta Pusat, yang diwakili oleh Kepala Badan Pengelola Aset Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Achmad Firdaus, dalam hal ini memberi kuasa kepada NUR FADJAR,S.H.,M.Si., dan kawan-kawan, semuanya adalah Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor di Biro Hukum Gedung Balaikota, Blok G, Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 - 9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING I semula TERGUGAT I ;

Halaman 1 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



2. PEMERINTAH R.I. c.q. Walikota Jakarta Selatan c.q. Suku Dinas Olah Raga Dan Pemuda Kota Administrasi Jakarta Selatan, berkedudukan di Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Kepala Suku Dinas Pemuda dan Olah raga Kota Administrasi Jakarta Selatan, Eko Pudjihariyanto, M.Pd., dalam hal ini memberi kuasa kepada NUR FADJAR,S.H.,M.Si., dan kawan-kawan, semuanya adalah Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor di Biro Hukum Gedung Balaikota, Blok G, Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8 - 9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Februari 2017, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING II semula TERGUGAT II ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 21 Desember 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 Desember 2016 dalam Register Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

- Bahwa pada tanggal 11 April 2016, tergugat I telah memasang plang di atas tanah yang telah dibayar lunas oleh penggugat berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 2, tanggal 1 Maret 1985, yaitu yang terletak di Gg. Gaya Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan tulisan bahwa tanah tersebut adalah, "**Milik Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan luas 14.265 m2 sesuai alas hak SPH**",..... **Bukti P - 1;**
- Bahwa Kemudian penggugat telah mengajukan keberatan kepada Gubernur DKI Jakarta sebagaimana tercantum di dalam surat No. 632 / JSK / SK/V/16, tanggal 11 Mei 2016, perihal : Keberatan Terhadap Pemasangan Plang**Bukti P - 2;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa akan tetapi tergugat I tidak menanggapi surat keberatan tersebut bahkan tergugat II telah melakukan pembangunan sarana olah raga di atas tanah a quo hal ini sesuai dengan Surat Perjanjian Untuk Melaksanakan Paket Pekerjaan Konstruksi Pembangunan Lapangan Olah Raga Rw. 001, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Nomor: 2780/-1.857.61/ORDA/X/2016, tanggal 24 Oktober 2016 antara tergugat II selaku pemberi pekerjaan dengan **CV. RIUNGAN JAYA ABADI**, selaku pelaksana;.....**Bukti P - 3 & P - 4**;
 - Bahwa pembangunan sarana olah raga dimaksud dibangun pada tanggal 9 Nopember 2016, akan tetapi tanpa seijin penggugat dimana pembangunan itu dibenarkan oleh Ketua RT setempat namun Lurah Pasar Minggu sama sekali tidak mengetahui proyek tersebut;
 - Bahwa pembelian dan pembayaran penggugat atas tanah dimaksud telah digugat oleh Dianti Kristianti selaku ahli waris tunggal dari Alm. Tasban alias Tjebong alias Tasbannijah, atau sebagai pemegang Akta Wasiat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel dimana penggugat adalah selaku tergugat II sedangkan Dianti Kristianti adalah sebagai penggugat;
- Pada tanggal 8 Juni 2015 perkara tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat II, bahwa Gugatan Error In Persona;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 5.716.000,- (*lima juta tujuh ratus enam puluh belas ribu rupiah*)

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima.

Bukti P – 5;

- Bahwa dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2014 /PN.JKT.Sel, Dianti Kristianti selaku penggugat tidak dapat membuktikan alas hak penggugat Dianti Kristianti atas tanah yang digugat dan juga tidak dapat menampilkan bukti-bukti kepemilikan termasuk bukti-bukti pendukung lainnya, oleh karena itu seharusnya adalah berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim menolak gugatan Dianti Kristianti untuk seluruhnya dan mengabaikan eksepsi penggugat serta mengabulkan gugatan rekonvensi penggugat, selanjutnya

Halaman 3 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



menyatakan pengugat adalah pemilik sah atas tanah a quo. Hal ini karena pengugat memiliki bukti-bukti autentik atas pengikatan peralihan dan akta pemindahan kuasa atas tanah a quo dari Alm. Tasban alias Tjebong alias Tasbannijah kepada pengugat. Karena putusan perkara Nomor: 80/Pdt.G/2014 /PN.JKT.Sel tidak adil dan merugikan kepentingan hukum pengugat kemudian pengugat mengajukan upaya banding ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan telah mengajukan memori banding untuk itu;..... **Bukti P – 6 & P – 7;**

- Bahwa sejak tahun 1985 pengugat telah menguasai tanah a quo, kemudian pada tanggal 13 Pebruari 2014, Dianti Kristianti menggugat pengugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan setelah panggilan sidang melalui iklan koran serta mediasi, maka satu tahun kemudian perkara tersebut baru disidangkan. Dalam jangka waktu yang begitu lama para tergugat telah mempunyai kesempatan yang luas untuk mengajukan gugatan intervensi dalam perkara Nomor: 80/Pdt.G/2014 /PN.JKT.Sel guna membuktikan bahwa para tergugat memiliki bukti kepemilikan atas tanah a quo;

Dengan adanya gugatan atas tanah a quo yaitu antara pengugat dengan Dianti Kristianti, maka para tergugat telah dianggap mengetahui ada perkara atas tanah tersebut, akan tetapi para tergugat tidak menggunakan haknya, sehingga pemilik sah atas tanah a quo adalah pengugat;.....**Bukti P – 8 & P - 9;**

- Bahwa riwayat tanah a quo hingga dibayar lunas dan dikuasai pengugat adalah sebagai berikut:

8.1. Tanah a quo adalah milik adat dengan Girik nomor C. 221 persil nomor: 5 D II seluas kurang lebih 7.260 M2, yang terletak di RT. 007, RW. 001, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan tertulis atas nama Tasban Nijah kemudian berdasarkan Akta Kuasa nomor: 6, tanggal 3 Oktober 1977, Tasban Nijah memberikan kuasa kepada Sutrisno bin Salim untuk melakukan segala perbuatan hukum antara lain menjual, menghibahkan atau dengan cara lain kepada diri sendiri atau pihak lain;

8.2. Selanjutnya berdasarkan akta Pengikatan Jual Beli nomor: 2, tanggal 1 Maret 1985 yang dibuat di hadapan Januar Hamid, SH Notaris di Jakarta, Sutrisno bin Salim atas nama Tasban Nijah mengikatkan diri kepada pengugat untuk menjual tanah tersebut di atas seluas kurang lebih 5.754 M2, dengan harga seluruhnya sebesar Rp. 57.540.000,- (*lima puluh tujuh juta lima ratus empat puluh ribu rupiah*) uang



mana telah diterima oleh Sutrisno bin Salim atas nama Tasban Nijah;**Bukti P – 10 & P – 11;**

8.3. Adapun batas-batas tanah a quo yang telah dilunasi oleh penggugat tersebut adalah sebagai berikut:

Sebelah Timur : Benteng/Tanah Kuburan
Sebelah Barat : Rumah Penduduk
Sebelah Selatan : Gang Besar/Gang Gaya
Sebelah Timur : Gang Kecil

- Bahwa untuk melengkapi Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diatas maka berdasarkan Akta Kuasa nomor: 6, tanggal 3 Oktober 1977, maka Sutrisno bin Salim atas nama Tasban Nijah melimpahkan kekuasaannya kepada penggugat sesuai Akta Pemindahan Kuasa nomor: 3 dan nomor: 4, tanggal 1 Maret 1985, yang dibuat di hadapan Januar Hamid Notaris di Jakarta, untuk menjual, menjaminkan, menghibahkan, memindahkan dan menempuh segala tindakan atas tanah tersebut baik kepada orang lain maupun kepada diri sendiri;.....**Bukti P – 12 & P – 13;**
- Bahwa sesuai Surat Tanda Penerimaan tanggal 12 April 1985 dari penggugat kepada Penyidik Polda Metro Jaya pada Unit II/Harda Saattama Serse Krim/Koserse Polri Mabak yang bernama W.A. Lesnussa telah diserahkan penggugat berupa Sertipikat Asli Tanah nomor: C. 221, Persil No. 5, D. II, tanggal 17 Mei 1958, atas nama Tasban Niyah yaitu surat tanah a quo kepada Penyidik Polda Metro;.....**Bukti P - 14;**
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, penggugat adalah pihak yang paling berhak untuk memiliki tanah Girik nomor C. 221 persil nomor : 5 D II, seluas kurang lebih 5.754 M2, yang terletak di Gg. Gaya Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehingga perbuatan para tergugat memasang plang tanda kepemilikan dan membangun lapangan sarana olah raga diatas tanah a quo telah dapat dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum terhadap penggugat;
- Bahwa dampak perbuatan para tergugat tersebut yaitu bahwa penghuni liar menguasai dan membangun bangunan darurat di areal tanah a quo yang mengakibatkan penggugat tidak dapat lagi memanfaatkan lahan a quo sebagaimana mestinya. Bahwa kedua perbuatan para tergugat tersebut menimbulkan kerugian terhadap penggugat baik yang bersifat materil maupun immaterial sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A1. Kerugian materil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan dihitung sejak tanggal 11 April 2016 sampai tanggal 11 Desember 2016 seluruhnya sebesar Rp. 800.000.000,-;

2. Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan dihitung mulai gugatan ini didaftarkan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

A. Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Dikuatirkan secara bertahap para tergugat tetap menguasai dan membangun tanah a quo, oleh karenanya mohon diletakkan sita jaminan di atas tanah milik adat dengan Girik nomor C. 221 persil nomor: 5 D II, seluas kurang lebih 5.754 M2, yang terletak di RT. 007, RW. 001, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Sesuai hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, mohon Majelis Hakim berkenan untuk memeriksa dan memutuskan perkara a quo sebagai berikut :

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan para tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat;
3. Menghukum para tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materil dan imateril yang dialami penggugat sebagai berikut;

A.1. Kerugian materil sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan sejak tanggal 11 April 2016 sampai tanggal 11 Desember 2016 seluruhnya sebesar Rp. 800.000.000,-;

2. Sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) per-bulan sejak gugatan ini didaftarkan sampai perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

B. Kerugian immaterial sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

4. Menyatakan Akta Kuasa nomor: 6, tanggal 3 Oktober 1977, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Januar Hamid, SH adalah sah, mengikat dan berdasarkan hukum;
5. Menyatakan semua akta maupun surat-surat lainnya yang didasarkan kepada Akta Kuasa nomor: 6, tanggal 3 Oktober 1977, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Januar Hamid, SH adalah sah, mengikat dan berdasarkan hukum;
6. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli nomor: 2, tanggal 1 Maret 1985, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Januar Hamid, SH adalah sah, mengikat dan berdasarkan hukum;

Halaman 6 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan Akta Pemindahan Kuasa nomor: 3 & 4, tanggal 1 Maret 1985, yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Januar Hamid, SH adalah sah, mengikat dan berdasarkan hukum;
8. Menyatakan tanah Hak Milik Adat dengan Girik nomor: C. 221 Persil No. 5. D. II, tanggal 17 Mei 1958 atas nama Tasban Niyah, seluas 5.754 M2 (lima ribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Gg. Gaya, RT. 007, RW. 01, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan telah dijual dan beralih kepada penggugat;
9. Menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas tanah Hak Milik Adat dengan Girik nomor: C. 221 Persil No. 5. D. II, tanggal 17 Mei 1958 atas nama Tasban Niyah, seluas 5.754 M2 (lima ribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Gg. Gaya, RT. 007, RW. 01, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
10. Menyatakan memberikan wewenang kepada penggugat untuk menjual, mengalihkan, menggadaikan/menjaminkan baik kepada diri penggugat sendiri atau kepada pihak lain, menyewakan dan mengambil segala tindakan hukum termasuk menandatangani sendiri surat-surat yang diperlukan untuk itu seperti Akta Jual Beli dan akta-akta lainnya baik di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan/atau di hadapan pejabat-pejabat instansi terkait lainnya sehubungan dengan tindakan hukum yang diambil penggugat terhadap obyek dalam perkara ini;
11. Memerintahkan Penyidik Polda Metro Jaya atau pihak manapun yang menguasainya untuk menyerahkan Sertipikat Asli Tanah atau Girik nomor: C. 221 Persil No. 5. D. II, tanggal 17 Mei 1958, atas tanah seluas 5.754 M2 (lima ribu tujuh ratus lima puluh empat meter persegi) yang terletak di Gg. Gaya, RT. 007, RW. 01, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, tercatat nama Tasban Niyah, kepada penggugat;
12. Memerintahkan para tergugat maupun pihak lain untuk mengosongkan sendiri tanah a quo atau dengan bantuan pihak yang berwajib dan menyerahkannya kepada penggugat sebagai pemilik sah;
13. Memerintahkan para tergugat dan atau pihak lain untuk membongkar sendiri bangunan sarana olah raga dan bangunan lain dari atas tanah a quo;
14. Memerintahkan para tergugat untuk melaksanakan putusan perkara ini;
15. Menghukum para tergugat untuk mematuhi putusan perkara ini;
16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.

Halaman 7 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



SUBSIDER:

Apabila pengadilan berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex a quo et bono*), berdasarkan ketaatan kepada Tuhan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pembanding semula Penggugat tersebut Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Sebelum menjawab dalil-dalil Penggugat Kompensi yang termasuk dalam pokok perkara, Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi bersama ini menanggapi terlebih dahulu isi gugatan PENGGUGAT yang tidak sesuai dengan ketentuan prosedural dalam mengajukan gugatan, sebagai berikut:

A. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

1. Bahwa TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT yang disampaikan dalam gugatan PENGGUGAT yaitu:
 - a. Ahli waris Tasbaniyah harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena **masih berkedudukan sebagai pihak yang bersengketa** atas objek tanah *aquo* pada perkara nomor 80/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL yang belum berkekuatan hukum tetap;
 - b. Ahli waris Sutrisno harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena sebagai pihak yang menjual tanah objek sengketa kepada PENGGUGAT yang justru seharusnya dituntut prestasinya oleh PENGGUGAT;
 - c. Polda Metrojaya harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, karena menurut pernyataan PENGGUGAT, fisik Girik C No. 221 persil No. 5 d d II dikuasai oleh Polda Metrojaya, dalam hal ini agar putusan penyerahan dokumen memiliki kekuatan eksekutorial menurut ketentuan 195 HIR. Hal ini kontrakdisi dengan petitum PENGGUGAT yang menuntut penyidik Polda Metrojaya untuk menyerahkan Girik tanah *aquo*.
2. Bahwa sepanjang PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan sah atas tanah *aquo*, maka PENGGUGAT tidak memiliki kualifikasi sebagai pihak yang mengajukan gugatan atas tanah *aquo*;
3. Bahwa **tidak ditariknya Ahli Waris Alm. Tasban Niyah, Ahli Waris Sutrisno dan Penyidik Polda Metro Jaya** yang jelas-jelas memiliki peranan yang penting dalam permasalahan *a quo*, nyata-nyata mengakibatkan gugatan *a quo* menjadi kurang pihak (*plurium litis consortium*), sebagaimana dikuatkan pula oleh Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No. 151 K/Sip/1975 yang berbunyi:



"bahwa karena gugatan tidak lengkap (yang digugat hanya seorang) gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima";

4. Bahwa berdasarkan uraian dasar hukum dan argumentasi hukum diatas, maka sangat patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak (*plurium litis consortium*) dan menyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*)**.

B. Penggugat tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dan kepentingan hukum

1. bahwa pernyataan PENGGUGAT yang menyatakan Berita Acara Serah Terima antara alm. Tasban Niyah dengan TERGUGAT tidak sah secara hukum akibat pelepasan hak baru terjadi 17 Juli 1979 sedangkan Surat Kuasa yang diberikan Tasban niyah kepada Sutrisno terjadi pada tahun 1977, adalah suatu hal yang **sangat mengada-ada** karena surat kuasa bukanlah suatu bukti pemindahan hak atas tanah;
2. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/SIP/1959 yang menyatakan:
"jual beli yang ditujukan dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak yang bebas, haruslah dinyatakan batal"
3. bahwa berdasarkan Putusan MA Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 yang menyatakan:
"Surat kuasa mutlak mengenai jual beli tanah tidak bisa dibenarkan"
4. bahwa berdasarkan Putusan MA Nomor 2817 K/Pdt/1994 menyatakan:
"jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum."
5. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah, pada intinya menginstruksikan **larangan** yang ditujukan kepada seluruh camat dan Kepala desa serta pejabat-pejabat agraria untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah;
6. Bahwa ketentuan untuk menganulir Pasal 1813 KUHPer dalam Surat Kuasa Mutlak menurut Putusan MA Nomor 731 K/Sip/1975 tanggal 16 Desember 1976 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT **hanya dapat**



diterapkan sepanjang berkaitan dengan jaminan, bukan terhadap sengketa kepemilikan hak atas tanah.

7. Berdasarkan hal tersebut di atas, Surat Kuasa Mutlak Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977 adalah **cacat yuridis**. Oleh karena itu **sejak adanya penandatanganan Berita Acara Serah terima antara Tasbaniyah sebagai pemilik sah atas tanah aquo dengan TERGUGAT pada tanggal 17 Juli 1979**, maka secara hukum Surat Kuasa Mutlak dimaksud **batal demi hukum** karena objek hukum pada kuasa yaitu tanah *aquo* sudah beralih;
8. Bahwa sejak ditandatanganinya Berita acara Serah terima dan Pelepasan Hak tanggal 17 Juli 1979, maka sejak saat itu tanah seluas 5.008 m² dan 9.257 m² yang terletak di gang Sosial/ Gaya RT. 005/ 07 dan RT. 007/07 adalah milik TERGUGAT secara sah, mengikat dan berdasarkan hukum;
9. Bahwa oleh karena TERGUGAT adalah pemegang sah tanah yang terletak gang Sosial/ Gaya RT. 005/ 07 dan RT. 007/07, termasuk tanah *aquo* dan **tidak pernah ada hubungan hukum** antara Tasbaniyah dengan PENGUGAT, maka tidak ada kepentingan hukum Penggugat untuk melakukan gugatan terhadap tanah *aquo*;
10. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, terbukti **Penggugat tidak memiliki hak apapun atas tanah yang diklaim sebagai miliknya melalui proses pengikatan jual beli dan oleh karenanya Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum untuk menggugat Gugatan A Quo tidak jelas dan kabur (*Obscur Libel*)**, maka apabila Majelis Hakim yang Terhormat dalam perkara aquo dalam pertimbangan hukumnya menyatakan Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/SIP/1959, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 6 Maret 1982, Putusan MA Nomor 2584 K/Pdt/1986 serta Putusan MA Nomor 2817 K/Pdt/1994, tidak berlaku terhadap Akta Kuasa Mutlak Nomor Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977, maka Putusan Majelis Hakim, akan **bertentangan dengan aturan hukum dan Yurisprudensi dan menimbulkan ketidakpastian hukum**.

Penggugat Justru Tidak Menyebutkan Batas-Batas Tanah Girik C No. 221 persil No. 5 d II tanggal 17 Mei 1958 dalam Petitium Gugatan A Quo yang Diklaimnya telah Dibeli dari Alm. Waris Sutrisno Selaku Kuasa Dari Alm. Tasban Niyah

11. Bahwa PENGUGAT pada gugatan tidak pernah dapat menyebutkan secara pasti mengenai luas tanah aquo dan hanya menyebutkan kurang lebih. Hal ini menunjukkan PENGUGAT ragu mengenai isi Girik tanah

Halaman 10 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



aquo secara pasti, padahal berdasarkan Penjelasan Umum Nomor 4 Peraturan Pemerintah Pengganti undang-Undang (Perpu) Nomor 9 Tahun 1954, Girik sebagai dasar penetapan pajak tanah adalah melalui proses pengukuran yang jelas dan konkrit;

12. Bahwa tidak dijelaskannya batas-batas bidang tanah Girik C. No. 221 Persil No. 5 D II tanggal 17 Mei 1958, telah menjadikan gugatan *a quo* tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), sehingga patut menurut hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*) dan oleh karenanya patut secara hukum dinyatakan **gugatan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*)**;

Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi Tidak Dapat Menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum Apa yang telah Dilakukan oleh Masing-Masing Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi dalam Perkara A Quo

13. Bahwa tergugat tetap dalam pendiriannya menyatakan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi telah menarik dan menempatkan Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi sebagai pihak dalam perkara *a quo* tanpa dapat menguraikan secara jelas perbuatan melawan hukum yang mana yang telah nyata-nyata telah dilakukan oleh masing-masing Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi sehingga mengakibatkan kerugian Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi;
14. Bahwa ketidakjelasan gugatan Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi terlihat jelas dalam gugatan PENGUGAT dimana PENGUGAT menyatakan dengan adanya Akta Kuasa Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977, akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 11 Maret 1985 dan Akta Nomor 3 dan 4 tanggal 1 Maret 1985 sebagai status kepemilikan hak atas tanah Girik Nomor C. No. 221 Persil Nomor 5 d II seluas kurang lebih 5.754 m2 yang terletak di RT. 07 RW. 01 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta selatan telah melekat kepada PENGUGAT sehingga pemasangan plang dan pembangunan sarana olahraga yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
15. Bahwa dapat dipastikan Penggugat tidak dapat menguraikan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh masing-masing Tergugat Kompensi/ Penggugat Rekonpensi, dikarenakan memang pemasangan plang kepemilikan serta membangun sarana olahraga oleh TERGUGAT bukanlah perbuatan melawan hukum melainkan didasarkan atas kepemilikan yang sah atas tanah aquo berdasarkan Berita Acara Serah Terima tanggal 17 Juli 1979;



16. Penggugat mempunyai dasar yang sangat lemah kepada Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum di sisi lain Para Tergugat mempunyai alas hak yang kuat dan berdasar sebagai pemilik sah dari tanah Girik Nomor C. No. 221 Persil Nomor 5 d II;
17. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka nyata bahwa Gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi tidak dapat menguraikan secara pasti perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh masing-masing Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi, sehingga mengakibatkan gugatan *a quo* kabur (*obscur libel*);

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dengan ini menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui dengan tegas.
2. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan oleh Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi dalam eksepsi secara *mutatis mutadis* masuk dalam pokok perkara.
3. Bahwa Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi hanya menanggapi dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi.

Larangan Terhadap Surat Kuasa Mutlak

4. Bahwa Penggugat menyatakan Akta Kuasa Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977 adalah suatu akta yang sah dan berkekuatan hukum, yang mana Akta Kuasa dimaksud melahirkan Akta Pengikatan Jual beli Nomor 2 tanggal 1 Maret 1985 dan Akta Pemindahan Hak Nomor 3 dan 4 tanggal 1 Maret 1985 adalah merupakan kedudukan hukum penggugat dalam mengajukan gugatan perkara *a quo*;
5. Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/SIP/1959 yang menyatakan:
“jual beli yang ditujukan dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, ialah tidak beres mengenai orang-orang yang menjadi pihak di dalam perjanjian dan secara materiil tidak meyakinkan adanya persetujuan kehendak yang bebas, haruslah dinyatakan batal”
6. Bahwa berdasarkan putusan MA Nomor 2584 K/Pdt/1986 tanggal 14 April 1988 yang menyatakan:
“Surat kuasa mutlak mengenai jual bel tanah tidak bisa dibenarkan”
7. Bahwa berdasarkan putusan MA Nomor 2817 K/Pdt/1994 menyatakan:



“jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum.”

8. Bahwa berdasarkan Putusan MARI Nomor 3176 K/Pdt/1988 dan Putusan MARI Nomor 199 K/TUN/2000 tanggal 17 Oktober 2002 dengan ketua majelis (alm) Prof. Dr. Paulus E. Lotulung, dengan kaidah hukum sebagai berikut:
 1. Istilah hukum “Akta Pemindahan Kuasa” isinya, penerima kuasa memiliki kuasa atas tanah-tanah yang disebutkan dalam kuasa tersebut;
 2. “Akta Kuasa” atau “Akta Pemindahan Kuasa” yang isinya demikian ini adalah sama dengan “Akta Kuasa Mutlak” tentang perolehan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain. Menurut Instruksi Mendagri No. 14 Tahun 1982 Jo. No. 12 Tahun 1984, hal tersebut adalah dilarang, karena dinilai sebagai suatu penyeludupan hukum dalam “perolehan hak atas tanah”. Disamping itu juga merupakan pelanggaran/penyimpangan Pasal 1813 B.W.
9. Bahwa berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 6 Maret 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah jo. Nomor 12 Tahun 1984, pada intinya menginstruksikan **larangan** yang ditujukan kepada seluruh camat dan Kepala desa serta pejabat-pejabat agraria untuk membuat atau menguatkan pembuatan Surat Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah dan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 dimaksud pada intinya menjelaskan bahwasanya Surat Kuasa Mutlak yang di dalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh Pemberi Kuasa, tidak dapat dijadikan bahan pembuktian pemindahan hak atas tanah;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan:

“1) PPAT menolak untuk melakukan:

 - d. *salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya ber-isikan perbuatan hukum pemindahan hak;*
11. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi dan peraturan perundang-undangan diatas, maka Kuasa Mutlak Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977 telah sangat bertentangan dengan peraturan. Oleh karena itu, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdata, penggunaan surat kuasa mutlak sebagai



dasar pemindahan hak atas tanah dapat disamakan **bertentangan dengan causa yang halal, yakni tidak terpenuhinya syarat objektif**;

12. Bahwa dalil penggugat yang menyatakan Surat kuasa mutlak tidak dapat dicabut kembali berdasarkan Yurisprudensi MA nomor 371 K/SIP/ 1975 adalah suatu **kekeliruan yang sangat amat fatal**, dikarenakan yurisprudensi dimaksud sesungguhnya **bukanlah mengenai surat kurat kuasa mutlak**.
13. Bahwa mungkin maksud PENGUGAT hendak menyatakan surat kuasa mutlak tidak dapat dicabut kembali sesungguhnya diatur di dalam yurisprudensi 731 K/SIP/1975, namun yang perlu digaris bawahi, yurisprudensi 731 K/SIP/1975 dimaksud tidak berlaku dalam surat kuasa Tasba Niyah kepada Sutrisno karena pada Yurisprudensi 731 K/SIP/1975 dimaksud keberlakuan surat kuasa mutlak **hanya dapat digunakan terkait jaminan**;
14. Bahwa selain hal diatas, **Surat kuasa Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977** yang dibuat oleh Notaris dibuat oleh Januar Hamid, SH Notaris di Jakarta **adalah tidak sah karena dilakukan berdasarkan pemalsuan** sebagaimana dibuktikan dengan bukti surat T.10, dimana surat pemalsuan surat kuasa dan surat tanah kepada Kejari Jakarta Selatan tanggal 30 Maret 1979 yang ditujukan kepada Kepala Kejaksaan Negeri Wilayah Jakarta Selatan perihal laporan Pemalsuan Surat Kuasa dan Surat Tanah, oleh karenanya perolehan Tanah aquo oleh Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 1 Maret 1985 yang dibuat dihadapan Januar Hamid, S.H. Notaris di Jakarta, Sutrisno bin Saim atas nama Tasban Niyah adalah **hal yang cacat hukum**;
15. Dengan demikian, dikarenakan Penggugat meggunakan dasar hukum yang tidak tepat sama sekali dan sangat terkesan mengada-ada, maka mohon dengan hormat Majelis hakim untuk dengan tegas **menolak keberadaan Surat Kuasa Mutlak Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977**.

Penetapan Pengadilan Nomor Fol. 41/1979.S tanggal 10 Juli 1979 merupakan bukti autentik ;

16. bahwa Penggugat menyatakan Penetapan Pengadilan Nomor Fol. 41/1979.S. yang dikeluarkan pada tanggal tanggal 10 Juli 1979 yang dikeluarkan oleh **Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Selatan** bukanlah membatalkan, mencabut atau menghapus kuasa yang diberikan Alm. Tasban Niyah kepada Sutrisno bin Salim, adalah hal sangat keliru.
17. Bahwa **Penetapan Pengadilan Nomor Fol. 41/1979.S.** dimaksud berkedudukan sebagai **akta autentik (bukti yang sah dan meyakinkan)**



yang berisi Tasba Niyah sebagai pemberi kuasa telah melakukan pencabutan surat kuasa terhadap Sutrisno;

18. Bahwa sesuai dengan Pasal 1870 KUHPer yang pada intinya menjelaskan akta autentik sebagai bukti yang sempurna, maka **sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya, isi ketetapan** dimaksud adalah **benar dan bersifat mengikat**;
19. Bahwa adapun eksekusi oleh panitera pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat dan Jakarta Selatan dengan menyampaikan/ menyerahkan pencabutan surat kuasa terhadap Sutrisno tidak lain membuktikan bahwa sutrisno mengetahui pencabutan surat kuasa sehingga tidak berkedudukan lagi sebagai penerima kuasa yang sah dari Tasban niyah;
20. Bahwa dengan pencabutan surat kuasa tersebut maka sutrisno tidak memiliki kedudukan sebagai subyek hukum yang sah sebagai pihak yang berhak menjual tanah aquo sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPer;
21. Bahwa sesuai dengan pasal 1320 KUHPer, syarat sah perjanjian adanya 4 (empat) hal yang harus terpenuhi secara kumulatif, yaitu:
 - a. Kesepakatan
Dengan diperlakukannya kata sepakat mengadakan perjanjian, maka berarti bahwa kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Para pihak tidak mendapat sesuatu tekanan yang mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak tersebut. Pengertian sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (offerte). Pernyataan pihak yang menerima tawaran dinamakan akseptasi (acceptatie).
 - b. Kecakapan
adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum.
 - c. Suatu hal tertentu
berkaitan dengan objek perjanjian (Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdata). Objek perjanjian yang dapat dikategorikan dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 adalah : 1. Objek yang akan ada, asalkan dapat ditentukan jenis dan dapat dihitung. 2. Objek yang dapat diperdagangkan (barang-barang yang dipergunakan untuk kepentingan umum tidak dapat menjadi objek perjanjian). Perjanjian yang objeknya tidak jelas karena tidak dapat ditentukan jenisnya, atau



tidak dapat diperdagangkan, atau tidak dapat dinilai dengan uang, atau yang tidak mungkin dilakukan, menjadi batal demi hukum.

d. Suatu sebab yang halal

Dimana dalam perjanjian ini harus didasari dengan hal-hal yang tidak bertentangan dengan undang-undang yang berlaku, kesusilaan dan atau ketertiban umum

22. Bahwa menurut Mariam Darus Badruzaman, syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara dapat dibedakan syarat subjektif, dan syarat objektif. Dalam hal ini kita harus dapat membedakan antara syarat subjektif dengan syarat objektif. Syarat subjektif adalah kedua syarat yang pertama, sedangkan syarat objektif kedua syarat yang terakhir.
23. Lebih lanjut, menurut Saliman dalam bukunya yang berjudul *Esensi Hukum Bisnis Indonesia, Teori dan Contoh Kasus*, 2004, tafsiran atas Pasal 1320 KUHPerdara yaitu:

- a. **Syarat subjektif** dimana syarat ini apabila dilanggar maka kontrak dapat dibatalkan, meliputi: 1) Kecakapan untuk membuat kontrak dimana para pihak diharuskan dewasa dan tidak sakit ingatan. 2) **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya.**
- b. **Syarat objektif** dimana syarat ini apabila dilanggar maka kontraknya batal demi hukum meliputi: 1) Suatu hal (objek) tertentu. 2) **Sesuatu sebab yang halal (kausa).**

24. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUHPer dimaksud, maka dengan telah dicabutnya Kuasa yang telah diberikan Sutrisno oleh Tasbaniyah, maka sutrisno tidak lagi mempunyai kecakapan untuk melakukan suatu transaksi jual beli tanah aquo. oleh karena tidak terpenuhinya syarat subyektif yakni kecakapan, maka Sutrisno selaku pihak yang menjual tanah aquo kepada PENGUGAT berdasarkan Akta pengikatan jual beli Nomor 2,3 dan 4 tanggal 1 Maret 1985 yang telah dibuat dihadapan Notaris Januar Hamid, Notaris di Jakarta adalah cacat hukum;
25. Bahwa **tidak terpenuhinya pula syarat objektif** sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPer pada Akta Pengikatan jual beli Nomor 2 tanggal 1 Maret 1985 dan Akta Pemindahan Kuasa Nomor 3 dan 4 tanggal 1 Maret 1985 yang dibuat dihadapan Notaris/ PPAT Januar Hamid, S.H. telah bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 170 K/SIP/1959, Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14/1982 tanggal 6 Maret 1982, Putusan MA Nomor 2584 K/Pdt/1986 serta Putusan MA Nomor 2817 K/Pdt/1994, maka segala dampak hukum yang terjadi akibat pengikatan tersebut termasuk perjanjian



yang mungkin datang di kemudian hari antara Sutrisno dengan Penggugat, adalah **batal demi hukum atau batal dengan sendirinya**, yang mana artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan Akta Pengikatan jual bel dan akta Pemindahan Kuasa dimaksud;

Keabsahan Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah tanggal 17 Juli 1979

26. Bahwa objek perkara merupakan bagian tanah aset pemerintah sejak dilakukan Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah pada tanggal 17 Juli 1979;
27. Bahwa Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah tanggal 17 Juli 1979 dan Pelepasan hak dimaksud, dilakukan secara sukarela oleh pemegang hak tanah dan dihadapan pejabat yang berwenang, maka sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria, segala hak atas tanah tersebut hapus sehingga tanah bersangkutan menjadi tanah negara;
28. Bahwa sejak adanya berita acara serah terima dan pelepasan hak tanah dimaksud yang telah disaksikan dan ditandatangani oleh lurah dan camat, maka **segala hak yang timbul dari milik adat Girik Nomor C. No. 221 Persil Nomor 5 d II** yang terletak di gang Sosial RT. 05 dan 07, RW. 07 **hapus dengan sendirinya**;

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 1 Maret 1985

29. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 2 tanggal 1 Maret 1985 yang dibuat oleh Sutrisno dengan Penggugat bukanlah merupakan perjanjian jual beli;
30. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang dilahirkan dari keinginan pihak untuk melakukan kesepakatan dengan syarat tangguh dimana masih ada syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak atau salah satu pihak dalam waktu tertentu sehingga belum terjadi peralihan hak sebagaimana diatur dalam Pasal 1263 jo. 1459 KUHPer yang kembali ditegaskan dalam Yurisprudensi Nomor 1527 K/Pdt/2007;
31. Bahwa PPJB yang didalilkan oleh Penggugat **bukan merupakan bukti kepemilikan hak**, oleh sebab itu PPJB tidak menyatakan pemilikan penggugat atas tanah aquo;
32. Bahwa disamping itu, PPJB tidak memenuhi syarat formil sebagai Akta Peralihan Hak Atas Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah jo. Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 jo. Intruksi Menteri Dalam Negeri



Nomor 21 Tahun 1973 jjs. Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 27 Tahun 1973 tentang Pengawasan Pemindahan Hak-Hak Atas Tanah dimana **setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat yang berwenang pada saat dilakukan peralihan/ pemindahan hak atas tanah;**

33. Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah baru beralih, pada saat dituangkan di dalam Akta Jual Beli sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan dan Jabatan PPAT (PJPPAT) jo Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;

34. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tanggal 1 Maret 1985 oleh Sutrisno kepada PENGGUGAT sebagaimana dinyatakan pada Gugatan **bukan merupakan bukti pengalihan hak milik** karena perjanjian pengikatan jual beli dimaksud adalah perjanjian dengan syarat tangguh dan **bukan merupakan Akta Jual Beli;**

TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERGUGAT DAN PENGGUGAT OLEH KARENYA TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT

35. Bahwa Surat Kuasa Mutlak Nomor 6 tanggal 3 Oktober 1977 adalah **cacat yuridis**. Oleh karena itu **sejak adanya penandatanganan Berita Acara Serah terima dan Pelepasan Hak atas Tanah antara Tasbaniyah sebagai pemilik sah atas tanah aquo dengan PENGGUGAT pada tanggal 17 Juli 1979**, maka secara hukum Surat Kuasa Mutlak dimaksud **batal demi hukum** karena objek hukum pada kuasa yaitu tanah aquo sudah beralih;

36. Bahwa sejak ditandatanganinya Berita acara Serah terima dimaksud, maka sejak tanggal 17 Juli 1979, tanah seluas 5.008 m² dan 9.257 m² yang terletak di gang Sosial/ Gaya RT. 005/ 07 dan RT. 007/07 adalah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta secara sah, mengikat dan berdasarkan hukum;

37. Bahwa oleh karena Tergugat adalah pemegang sah tanah yang terletak gang Sosial/ Gaya RT. 005/ 07 dan RT. 007/07, termasuk tanah aquo dan **tidak pernah ada hubungan hukum** antara Tasbaniyah dengan Penggugat, maka **tidak ada kepentingan hukum Penggugat untuk melakukan gugatan terhadap tanah aquo.**

TIDAK ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT MAKA DENGAN SENDIRINYA TUNTUTAN GANTI KERUGIAN MATERII DAN IMMATERIIL HARUS DITOLAK.

38. Bahwa seperti telah dijelaskan pada bagian terdahulu, Penggugat mendapatkan hak atas tanah aquo, dengan **sebab yang tidak halal**, dimana



penggugat membeli sebidang tanah aquo dari Sutrisno yang telah dicabut kuasanya oleh pemberi kuasa dalam hal ini Tasbaniyah berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. Fol. 41/ 1979.S. tanggal 7 Juni 1979 yang menyatakan "*mencabut/ membatalkan/ menghapuskan kuasa yang telah diberikan kepada Sutrisno Bin Salam*"; menyebabkan jual beli antara Sutrisno dan Penggugat tidak sah dan demi hukum segala akibat yang terjadi menjadi **batal demi hukum**;

- i. Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka jual beli yang dilakukan antara Sutrisno Bin Salam dengan Penggugat Konvensi adalah batal demi hukum dan oleh karenanya dengan tegas dapat dikatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan hukum atas tanah aquo;
- ii. Bahwa selanjutnya dengan tidak adanya kepentingan hukum Penggugat atas tanah aquo, maka tidak ada perbuatan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi yang melanggar hukum dan sudah semestinya Penggugat tidak dapat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi;
- iii. Di sisi lain, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi mendapat hak atas tanah aquo melalui ketentuan peraturan perundang-undangan dan prosedur yang sah, yakni diperoleh berdasarkan adanya Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah oleh Alm Tasban Niyah selaku pemilik tanah pada tanggal 17 Juli 1979;
- iv. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut".
- v. Bahwa sesuai pendapat Mariam Darus Badruzaman dalam bukunya KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan (Bandung: Alimni, edisi kedua, 1996) hal. 146-147, bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
 1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
 2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
 3. Ada kerugian;
 4. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
 5. Ada kesalahan (*schuld*).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- vi. Bahwa dengan penjelasan-penjelasan tersebut secara tegas dan jelas menyatakan **tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar oleh Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi dan Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai pihak yang menerima ganti kerugian atas tanah a quo;**
- vii. Bahwa untuk itu patut dan beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk tidak mempertimbangkannya dan menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

PERKARA PERDATA NO. 80/PDT.G/2014/PN.JKT.SEL ANTARA DIANTI KRISTIANTI DENGAN PENGGUGAT KONVENSI ADALAH PERKARA TERSENDIRI YANG TIDAK MELIBATKAN TERGUGAT KONVENSI/ PENGGUGAT REKONPENSI KONVENSI SEBAGAI PIHAK

- viii. Bahwa Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi membantah dengan tegas Gugatan Penggugat Konvensi yang mendalilkan dengan tidak ikut menggugatnya para Tergugat membuktikan bahwa para tergugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara atau dengan kata lain tanah *aquo* tidak pernah beralih dengan cara apapun kepada para Tergugat termasuk kepada pihak-pihak lain melainkan hanya beralih kepada penggugat adalah dalil yang sangat mengada-ada;
- ix. Bahwa sebagaimana dijelaskan para jawaban para Tergugat sebelumnya, perkara perdata No. 80/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel adalah perkara antara Dianti Kristianti dengan Penggugat Konvensi yang sama sekali tidak melibatkan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi sebagai pihak;
- x. Bahwa *quad non* panggilan sidang perkara No. 80/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel diumumkan melalui koran, bukan berarti Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi pasti mengetahui pengumuman dimaksud;
- xi. Bahwa *quad non* Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi mengetahui adanya perkara No. 80/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, hal tersebut bukanlah mewajibkan Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi untuk langsung mengajukan diri sebagai pihak dalam perkara tersebut;
- xii. Bahwa berdasarkan uraian dan dasar-dasar hukum diatas, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonpensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* untuk tidak mempertimbangkan dalil-dalil gugatan *a quo* untuk selanjutnya menolak gugatan dimaksud untuk seluruhnya;

Halaman 20 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



TUNTUTAN SITA JAMINAN DARI PENGGUGAT TIDAK BERDASAR DAN KARENYA HARUS DITOLAK

- xiii. Dalam gugatan *aquo* PENGGUGAT meminta agar Majelis Hakim perkara *aquo* meletakkan sita jaminan atas beberapa bidang tanah dan bangunan sebagaimana disebutkan dalam butir 6 petitum gugatan PENGGUGAT. Permohonan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi tersebut jelas mengada-ada dan sangat tidak berdasar karena Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
- xiv. Disamping itu, Bahwa terkait dengan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat, Pasal 50 huruf d Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara menyebutkan :
- “ **Pihak manapun dilarang melakukan penyitaan terhadap :**
- a. *uang atau surat berharga milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
 - b. *uang yang harus disetor pihak ketiga kepada negara/daerah;*
 - c. *barang bergerak milik negara/daerah baik yang berada pada instansi Pemerintah maupun pada pihak ketiga;*
 - d. **barang tidak bergerak dan hak kebendaan lainnya milik negara/daerah;**
 - e. *barang milik pihak ketiga yang dikuasai oleh negara/daerah yang diperlukan untuk penyelenggaraan tugas pemerintah.”*

xv. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka sudah sepatutnya tuntutan Sita Jaminan Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim.

PUTUSAN SERTA MERTA TIDAK MEMENUHI KETENTUAN PASAL 180 HIR DAN SEPATUTNYA MAJELIS HAKIM MENOLAK GUGATAN AQUO

- xvi. Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan tersebut di atas, Tergugat Konvensi/ Penggugat Rekonsensi menolak semua dalil-dalil dan tuntutan Penggugat karena **tidak dilandaskan** pada alas hukum yang jelas, tepat serta tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi, disamping terbukti Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi **tidak melakukan perbuatan melawan hukum** sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi **tidak menimbulkan kerugian apapun** bagi Penggugat oleh karena itu sangat beralasan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menolak seluruh gugatan Penggugat.



DALAM REKONPENSİ

1. Bahwa Tergugat Konpensi dalam hal ini akan bertindak selaku Penggugat Rekonpensi dalam mengajukan Gugatan Rekonpensi terhadap Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi;
2. Bahwa Penggugat Rekonpensi memohon agar hal-hal yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi dan pokok perkara dalam Konpensi di atas, berlaku mutatis mutandis dan dianggap sebagai bagian dalam Gugatan Rekonpensi perkara ini;
3. Bahwa Penggugat Rekonpensi dengan Alm. Tasban Niyah pada tanggal 17 Juli 1979 telah menandatangani Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah oleh Alm. Tasban Niyah selaku pemilik tanah pada tanggal 17 Juli 1979 disertai dengan bukti kuintansi, perincian sebagai berikut:
 - a. Tanah Girik C. No. 221 seluas 5.008 M² yang terletak di Rt. 005/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan pemberian ganti rugi dari Penggugat Rekonpensi kepada Alm. Tasban Niyah sebesar Rp.66.356.000 (*enam puluh enam juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah*), dengan batas-batas tanah:
 - a. Sebelah Utara : Jalan Besar
 - b. Sebelah Barat : Azhari
 - c. Sebelah Timur : H. IB. Mulyadi
 - d. Sebelah Selatan : Umar H. Dahlan
 - b. Tanah Girik C. No. 221 seluas 9.257 M² yang terletak di Rt. 007/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah :
 - e. Sebelah Utara : Tanah kosong
 - f. Sebelah Barat : Mohamad
 - g. Sebelah Timur : Bambang
 - h. Sebelah Selatan : Jalan Kampung
4. Bahwa berdasarkan Pelepasan Hak Tanah oleh Alm. Tasban Niyah tersebut, maka tanah Girik C No. 221 seluas 5.008 M² yang terletak di Rt. 005/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan tanah Girik C No. 221 seluas 9.257M² yang terletak di Rt. 007/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, kembali menjadi tanah Negara yang nantinya akan dimohonkan hak oleh Penggugat Rekonpensi dan dipergunakan untuk pembangunan gedung sekolah serta keperluan lainnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas hal tersebut, Penggugat Rekonpensi telah mempersiapkan rencana pembangunan sekolah, pengosongan bangunan liar dan pemagaran serta pemasangan plang diatas lahan Girik C No. 221 seluas 5.008 M² dan Girik C No. 221 seluas 9.257M² tersebut;
6. Bahwa namun pada tanggal 30 Januari 2004, Tergugat Rekonpensi tanpa izin Penggugat Rekonpensi telah melakukan pengrusakan dan pembongkaran papan nama kepemilikan tanah Penggugat Rekonpensi;
7. Bahwa selain itu, Tergugat Rekonpensi juga mengaku-ngaku selaku pemilik tanah dimaksud melalui perjanjian jual beli yang dilakukannya dengan Sutrisno Bin Salam selaku kuasa dari Alm. Tasban Niyah berdasarkan Akta Kuasa No. 6 tanggal 3 Oktober 1977 yang dibuat oleh Januar Hamid, SH, Notaris di Jakarta;
8. Bahwa padahal Akta Kuasa No. 6 tanggal 3 Oktober 1977 telah dibatalkan melalui Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. Fol. 41/ 1979.S. tanggal 7 Juni 1979 yang menyatakan *"mencabut/ membatalkan/ menghapuskan kuasa yang telah diberikan kepada Sutrisno Bin Salam"*;
9. Bahwa selain itu, **Tergugat Rekonpensi tanpa dasar hak yang jelas** telah membangun rumah di atas tanah Girik C. No. 221 tersebut, yang mana rumah tersebut hingga saat ini disewakan kepada pihak lain;
10. Bahwa tidak hanya itu, Tergugat Konpensi juga berusaha dengan berbagai cara menghalang-halangi telah Penggugat Rekonpensi untuk melaksanakan pembangunan sarana olah raga untuk kepentingan umum setempat;
11. Bahwa atas tindakan Tergugat Rekonpensi yang sedemikian rupa tersebut di atas tanah Girik C No. 221 seluas 5.008 M² dan Girik C No. 221 seluas 9.257M² tersebut, nyata-nyata telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi selaku pemilik yang sah atas tanah dimaksud;
12. Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka patut dan berdasar secara hukum untuk menyatakan Tergugat Rokenvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtsmatigedaad*) terhadap Penggugat Konpensi;
13. Bahwa dengan adanya Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah masing-masing tertanggal 17 Juli 1979 antara Alm. Tasban Niyah dengan Penggugat Rekonpensi tersebut, telah Pengugat Rekonpensi adalah pihak yang berhak atas tanah Girik No. 221 seluas 5.008 M² dan Girik No. 221 seluas 9.257 M² tersebut;
14. Bahwa selain itu, dengan adanya Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. Fol. 41/ 1979.S tanggal 7 Juni 1979 yang menyatakan *"mencabut/ membatalkan/ menghapuskan kuasa yang telah diberikan kepada Sutrisno Bin*

Halaman 23 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Salam”, maka perjanjian jual beli atas tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi dengan Sutrisno Bin Salam berdasarkan Akta Kuasa No. 6 tanggal 3 Oktober 1977 dalah batal demi hukum;

15. Bahwa berdasarkan hal tersebut, Penggugat Rekonpensi meminta agar kepada Tergugat Rekonpensi dan orang-orang yang menduduki dan menguasai tanah dimaksud untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah-tanah:

a. Tanah Girik C No. 221 seluas 5.008 M² yang terletak di Rt. 005/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah:

- i. Sebelah Utara : Jalan Besar
- j. Sebelah Barat : Azhari
- k. Sebelah Timur : H. IB. Mulyadi
- l. Sebelah Selatan : Umar H. Dahlan

b. Tanah Girik C No. 221 seluas 9.257 M² yang terletak di Rt. 007/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah :

- m. Sebelah Utara : Tanah kosong
- n. Sebelah Barat : Mohamad
- o. Sebelah Timur : Bambang
- p. Sebelah Selatan : Jalan Kampung

16. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonpensi dimaksud, maka sangat berdasar hukum apabila Tergugat Konpensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat Rekonpensi dengan uraian sebagai berikut:

- Kerugian Penggugat Rekonpensi karena telah dibangun rumah untuk disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat Rekonpensi, serta tertundanya Penggugat Rekonpensi untuk memanfaatkan tanah objek perkara dimaksud sejak tahun 2004 hingga tahun 2017 yaitu selama 13 tahun dengan nilai sebesar Rp.50.000,-/M2/tahun (*lima puluh ribu rupiah per meter persegi pertahun*), maka **total kerugian yang dialami Penggugat Rekonpensi adalah sebesar :**

Rp.50.000,- x (5.008 M² + 9.257 M²) x 13 Tahun = Rp.9.272.250.000,-
(sembilan milyar dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

17. Bahwa agar Tergugat Rekonpensi memenuhi isi putusan perkara ini, maka Penggugat Rekonpensi mohon agar Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)**



setiap harinya apabila lalai memenuhi putusan ini terhitung sejak tanggal dibacakan Putusan dalam perkara *a quo* di tingkat Pengadilan Negeri;

18. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, Bahwa berdasarkan hal tersebut, oleh karena gugatan Para Penggugat Rekonpensi didasarkan pada bukti-bukti yang kuat dan tidak dapat terbantahkan kebenarannya oleh Tergugat Rekonpensi, maka mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk sudi kiranya mengabulkan seluruh gugatan rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi dan patut kiranya agar Tergugat Rekonpensi juga dihukum untuk menanggung biaya-biaya yang timbul dari perkara ini;

Bahwa berdasarkan Eksepsi dan Jawaban dalam Konpensi dan Gugatan Rekonpensi di atas, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo*, untuk dapat memberikan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Tergugat Konpensi/ Penggugat Rekonpensi;
- Menyatakan gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi tidak dapat diterima (*niet on vanklijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya/ ongkos perkara yang ditetapkan.

DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum Berita Acara Serah Terima dan Pelepasan Hak Tanah masing-masing tertanggal 17 Juli 1979 terhadap Tanah Girik No. 221 seluas 5.008 M² yang terletak di Rt. 005/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dan Tanah Girik No. 221 seluas 9.257M² yang terletak di Rt. 007/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah Pemilik yang sah atas sebidang tanah :
 - a. Tanah Girik No. 221 seluas 5.008 M² yang terletak di Rt. 005/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah :
 - q. Sebelah Utara : Jalan Besar
 - r. Sebelah Barat : Azhari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- s. Sebelah Timur : H. IB. Mulyadi
- t. Sebelah Selatan: Umar H. Dahlan
- b. Tanah Girik No. 221 seluas 9.257M² yang terletak di Rt. 007/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah :
 - u. Sebelah Utara : tanah kosong
 - v. Sebelah Barat : Mohamad
 - w. Sebelah Timur : Bambang
 - x. Sebelah Selatan : Jalan Kampung
4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat Rekonvensi;
5. Menyatakan perjanjian jual beli atas tanah objek perkara yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan Sutrisno Bin Salam berdasarkan Akta Kuasa No. 6 tanggal 3 Oktober 1977 adalah batal demi hukum;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi dan orang-orang yang menduduki dan menguasai tanah dimaksud untuk menyerahkan dalam keadaan kosong tanah-tanah :
 - a. Tanah Girik No. 221 seluas 5.008 M² yang terletak di Rt. 005/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah :

Sebelah Utara	: Jalan Besar
Sebelah Barat	: Mohamad
Sebelah Timur	: H. IB. Mulyadi
Sebelah Selatan	: Umar H. Dahlan
 - b. Tanah Girik No. 221 seluas 9.257 M² yang terletak di Rt. 007/ Rw.07, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas-batas tanah :

Sebelah Utara	: tanah kosong
Sebelah Barat	: Mohamad
Sebelah Timur	: Bambang
Sebelah Selatan	: Jalan Kampung
7. Bahwa atas perbuatan Tergugat Rekonvensi dimaksud, maka sangat berdasar hukum apabila Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian materiil Penggugat Rekonvensi dengan uraian sebagai berikut:

Kerugian Penggugat Rekonvensi karena telah dibangun rumah untuk disewakan kepada pihak lain oleh Tergugat Rekonvensi, serta tertundanya Penggugat Rekonvensi untuk memanfaatkan tanah objek perkara dimaksud

Halaman 26 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI



sejak tahun 2004 hingga tahun 2017 yaitu selama 13 tahun dengan nilai sebesar Rp.50.000,-/M²/tahun (*lima puluh ribu rupiah per meter persegi pertahun*), maka **total kerugian yang dialami Penggugat Rekonvensi adalah sebesar :**

Rp.50.000,- x (5.008 M² + 9.257 M²) x 13 Tahun = Rp.9.272.250.000,-
(sembilan miliar dua ratus tujuh puluh dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)** setiap harinya apabila lalai memenuhi putusan ini terhitung sejak tanggal dibacakan Putusan dalam perkara a quo di tingkat Pengadilan Negeri;

9. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara a quo berkehendak lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017 dalam perkara antara Para Pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi poin 1 dari Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan kurang pihak;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*);

2. Membebaskan Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp 1.241.000,- (satu juta dua ratus empat puluh satu ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.JKT.SEL., tanggal 11 Oktober 2017 yang dibuat oleh Jul Rizal, SH.MH., Panitera Muda Pidana Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Plh. Panitera, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017 dan telah diberitahukan kepada pihak Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II masing-masing pada tanggal 14 Februari 2018 ;



Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan Memori Banding tertanggal 3 Pebruari 2017 yang diterima Panitera Muda Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 05 Februari 2018 dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II masing-masing pada tanggal 14 Februari 2018 ;

Menimbang, bahwa Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kontra Memori Banding tertanggal 26 Februari 2018 yang diterima Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 26 Februari 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 8 Maret 2018 ;

Menimbang, bahwa pada tanggal 14 Februari 2018 dan 8 Maret 2018 kepada para pihak masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh 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 keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dalam memori banding pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa eksepsi gugatan tentang kurang pihak yang diajukan oleh Terbanding I dan Terbanding II/Tergugat I dan Tergugat II tidak relevan untuk dijadikan pertimbangan sebagai dasar mengabulkan eksepsi karena gugatan Penggugat adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Terbanding/ Para Tergugat sedangkan Penyidik POLDA Metrojaya tidak mempunyai kaitan langsung dengan pokok perkara.

Dan memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 895/PDT.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017 ;
hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa didalam kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding I, Terbanding II semula Tergugat I dan Tergugat II pada pokoknya berpendapat bahwa Judex Factie Tingkat Pertama dalam memeriksa dan memutus perkara a quo secara Materil telah sesuai syarat-syarat yang diwajibkan dan ditetapkan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta sama sekali tidak melanggar sesuatu azas-azas hukum yang berlaku, dan memohon untuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017 ;

hal-hal tersebut seperti yang termuat lengkap dalam kontra memori bandingnya ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan dalam perkara ini, seluruh isi memori banding dan kontra memori banding dari para pihak dianggap termaktub dalam putusan ini ;-

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat didalam memori banding tersebut dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding materi keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama oleh karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan perkara a quo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh pihak Pembanding semula Penggugat oleh karena tidak terdapat fakta-fakta yang dapat melemahkan / membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, maka memori banding tersebut sudah sepatutnya dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 895/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017 yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada di pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 48

Halaman 29 dari 30 hal Putusan Nomor 263/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 895/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., tanggal 2 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Jum'at**, tanggal **29 Juni 2018** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH.MH.**, dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 263/PEN/PDT/2018/PT.DKI. tanggal 20 April 2018 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Jum'at**, tanggal **06 Juli 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. DANIEL DALLE PAIRUNAN, SH. MH.

JOHANES SUHADI, SH.MH.

2. I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

Rincian biaya perkara :

HAIVA, SH.

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

Halaman 30 dari 30 hal Putusan Nomor 263/Pdt/2018/PT.DKI