



**P U T U S A N**

**Nomor : 716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

1. INAR ICHSANA ISHAK, S.H., LLM., beralamat di Jalan Setiabudi VII No.1, RT.005 RW.03, Kelurahan Setiabudi, Kecamatan Setiabudi, Jakarta 12920, selanjutnya disebut : PENGGUGAT I;
2. ISNA KERTIMURTI, beralamat di Komplek DEPAG RT.001 RW.007, Bambu Apus, Pamulang, selanjutnya disebut : PENGGUGAT II;
3. GENDERANG BERIMAN ISHAK, beralamat di Pondok Sukmajaya Permai Blok A3/7-8, RT.002 RW.003, Sukmajaya, Depok, selanjutnya disebut : PENGGUGAT III;
4. ICHWAN ISHAK, Jalan Setiabudi VII No.16, RT.006 RW.003, Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : PENGGUGAT IV;
5. JAUMADINA, beralamat di Jalan H. Naimun No.7, RT.011 RW.011, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : PENGGUGAT V;
6. DJUANG BERAMAL, beralamat di Cilendek Indah Green Garden Blok C6, RT.001 RW.06, Cilendek Barat, Bogor, selanjutnya disebut : PENGGUGAT VI;
7. ICHLAS B. ISHAK, beralamat di Babakan Lebak No.170, RT.001 RW.08, Babakan, Dramaga, Bogor, selanjutnya disebut : PENGGUGAT VII;
8. ERA IRHAMNI ISHAK, beralamat di Jalan Hidup Baru No.6, RT.011 RW.03, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : PENGGUGAT VIII;
9. MILANG TAUHIDA, beralamat di Jalan Setiabudi VII No.1 RT.005 RW.03, Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : PENGGUGAT IX;
10. DIANI ADRINA, beralamat di Jalan Setiabudi Timur No.39 RT.005 RW.01, Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : PENGGUGAT X;
11. DINI ADRIANI, beralamat di Jalan Aren II No.21, RT.003 RW.009, Rawamangun, Jakarta Timur, selanjutnya disebut : PENGGUGAT XI;
12. DIAN TRI PAGITA, beralamat di Jalan Cileduk Raya, Apartemen Gateway B2016, RT.004, RW.003, Petukangan Selatan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : PENGGUGAT XII;

*Halaman 1 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya PENGGUGAT II sampai dengan PENGGUGAT XII memberi kuasa kepada: INAR ICHSANA ISHAK, S.H., LL.M., (PENGGUGAT I), beralamat di Jalan Setiabudi VII No.1 RT.005 RW.003, Setiabudi, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Insidentil No.W.10.U3.HT.04.XI/19/2015, tanggal 25 Nopember 2015, selanjutnya disebut sebagai PARA PENGGUGAT;

## LAWAN

1. PT. DUTA ANGGADA REALTY Tbk., beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Kav.21 RT.016 RW.01, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut: TERGUGAT I;
2. FAHMI, Ketua RW.01 Kelurahan Karet, beralamat di Jalan Karet Gusuran III RT.0010 RW.01, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut : TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi dalam perkara ini;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 11 Nopember 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 25 Nopember 2015 dibawah Register Nomor: 716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Tanah Setiabudi Raya No.30, selanjutnya disebut Tanah SBR 30, seperti tanah-tanah garap lain di sekitarnya adalah tanah negara yang boleh disewa. Bapak Ishak Djanggawirana menyewa tanah SBR 30 sejak tahun 1957 berdasarkan Surat tanah Kantor Inspeksi Agraria Bidang II DKI Jakarta Agno. 93/DS/PPI/Psnf/II/69 yang mencantumkan peta situasi tanah SBR 30. Surat Sewa Tanah Negara tersebut diperoleh setelah membayar ganti rugi sebanyak 3 (tiga) kali. Pertama atas tanah garap Bapak Wahid/Sarinin, kedua atas tanah Bapak Saiman, dan ketiga atas tanah Bapak Djatak;
- Bahwa peta tanah SBR 30 yang tergambar pada Surat Tanah ditetapkan berdasarkan hasil kesepakatan dari ketiga pihak penerima ganti rugi tersebut yang disaksikan oleh Ketua RT 17/RW 01 pada tahun 1969, Bapak M. Junus;

### 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 sebagai tanah sewa, tanah SBR 30 tidak boleh disewakan dan diserahkan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah DKI Jakarta sebagaimana tercantum dalam Surat Sewa Tanah tersebut. Oleh karena itu sebagian dari tanah SBR 30 tidak pernah disewakan atau diserahkan tapi diperbolehkan oleh Bapak Ishak Djanggawirana untuk dipakai sebagai tempat Pos Hansip/Pos OPR untuk menjaga keamanan setempat serta dipakai untuk usaha oleh Bapak Slamet dan Bapak Sartak. Semua pemakaian tanah tersebut secara cuma-cuma;
- Bahwa Tahun 1979, Bapak Slamet dan Bapak Sartak telah mengosongkan tanah yang dipakainya, setelah Bapak Ishak Djanggawirana memintanya berkali-kali sejak tahun 1969. Sedangkan tempat yang dipakai untuk Pos OPR/Pos Hansip atau sekarang dipakai sebagai Kantor RW 01, belum dipermasalahkan Bapak Ishak Djanggawirana, karena Bapak Ishak Djanggawirana menyadari bahwa ketua RW 01 bukanlah subjek hukum sehingga tidak dapat menguasai tanah yang didudukinya sebagaimana Bapak Slamet dan Bapak Sartak;

Adapun riwayat hubungan perdata atas tanah RW 01 tidak ada surat tanah lain yang terbit dan yang merubah peta situasi Surat tanah Kantor Inspeksi Agraria Bidang II DKI Jakarta Ag.no. 93/DS/PPI/Psnf/III/69 dan IMB Setiabudi Raya 30 No. 26-506/IMB-PG/78 hingga tanah dijual sebagian besar bukan seluruhnya kepada Tergugat I;

- Bahwa tahun 1990 Tergugat I membayar ganti rugi untuk pelepasan hak atas tanah SBR 30 seluas 735, 96m<sup>2</sup> (tujuh ratus tiga puluh lima koma sembilan puluh enam meter persegi). Pelepasan tanah ini masih menyisakan tanah yang saat ini masih dipakai sebagai Kantor RW 01 seluas 69 m<sup>2</sup> (enam puluh sembilan meter persegi). Pengukuran ini diukur oleh Alm. Bapak Djono wakil Tergugat I dan disetujui oleh Djuang Beramal Ishak wakil Penggugat. Bukti Tergugat I tidak membayar pelepasan hak atas tanah SBR 30 seluruhnya dan masih menyisakan tanah yang dipakai sebagai kantor RW 01 adalah dengan dikembalikannya bukti kuitansi asli asal ganti rugi tanah garap Saiman, dimana kantor RW 01( tanah 69 m) terletak, kepada Bapak Ishak Djanggawirana sesuai Putusan MA;
- Bahwa dasar hukum pembebasan tanah negara oleh PT DAR adalah Keputusan Gubernur Nomor 11/1972 tentang Penyempurnaan Prosedur

Halaman 3 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan Tanah dan Benda-benda di Atasnya untuk Kepentingan Dinas/Swasta di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam Pasal 19 ayat (1) Kepgub No. 11/1972 disebutkan bahwa Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) diberikan apabila 75 % dari tanah yang diberikan kepada pengembang telah dibebaskan;

- Bahwa SIPPT diberikan kepada para pengembang dalam rangka pengembangan suatu kawasan sesuai Tata Ruang Kota (Pasal 1 angka 12 Keputusan Gubernur No. 41/2001 tentang Tata Cara Penerimaan Kewajiban dan Para Pemegang SIPPT kepada Pemerintah Provinsi DKI Jakarta). Pasal 3 Kepgub No. 41/2001 memberikan uraian terkait dengan jenis kewajiban bagi para pemegang SIPPT termasuk kewajiban pengembang (Pihak Ketiga) untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial;
- Bahwa dalam rangka memverifikasi sisa tanah 69 m<sup>2</sup> yang dipakai sebagai kantor RW 01, Penggugat mendapatkan data dan informasi dari Kantor PBB Kecamatan Setiabudi bahwa tanah tersebut telah dibayar PBB nya oleh Tergugat I. Dengan demikian, tanah 69 m<sup>2</sup> secara administratif seakan-akan telah menjadi bagian dari keseluruhan tanah yang dibebaskan dan dikuasai Tergugat I seluas 4.820 m<sup>2</sup>. Hal ini diperkuat dengan expose Duta Anggada pada tanggal 16 Juni 2014 yang menyatakan bahwa luas areal proyek Sinarmas MSIG Tower adalah 4.820 m<sup>2</sup>;
- Bahwa PBB milik Tergugat I ini dibayar sejak tahun 1993 yang berarti pula SIPPT PT DAR untuk proyek tanah 4820 m<sup>2</sup> telah keluar sejak tahun 1993. Sejak tahun 1993 hingga saat ini, Tergugat I secara diam-diam mengakui bahwa tanah 69 m<sup>2</sup> menjadi bagian dari HGB PT DAR sedangkan secara de facto Tergugat I memperlakukan tanah SBR 30 adalah milik RW 01 dengan memfasilitasi pembangunan kembali kantor RW 01 yang terbengkalai, padahal Tergugat I sangat memahami bahwa tanah 69 m<sup>2</sup> adalah milik Penggugat selaku Ahli Waris Ishak Djanggawirana;
- Bahwa dengan masih tersisanya tanah SBR 30 seluas 69 m<sup>2</sup> berarti proses pembebasan dan penunjukan dan penggunaan tanah yang dimulai tahun 1990 oleh PT DAR, sampai saat ini belum selesai. Namun

#### 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

PT. DAR secara sewenang-wenang memberhentikan proses pembebasan tanah, termasuk sisa tanah 69 m<sup>2</sup>, dengan alasan tanah tersebut akan menjadi terusan Jalan Setiabudi Barat. Berdasarkan Perda No. 7 Tahun 2012 tentang Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum justru penerbitan SIPPT PT DAR adalah alat untuk mengembangkan kawasan tersebut agar sesuai Tata Ruang Kota melalui persyaratan dan kewajiban SIPPT PT DAR. Sehingga perluasan jalan terusan Setiabudi Barat adalah bagian dari kewajiban PT DAR untuk membebaskan tanah SBR 30;

- Bahwa tahun 1991, Bapak Ishak Djanggawirana diadukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk kasus Pidana No. 117/Pid/B/1991/PN.Jak.Sel. oleh PT PEPANA yaitu perusahaan di mana Bapak Ishak Djanggawirana pernah bekerja. Dakwaan tersebut adalah penipuan karena telah menjual kepada Tergugat I tanah dan rumah SBR 30 yang bukan hak miliknya tapi milik PT PEPANA serta telah memalsukan surat-surat agar dapat menjual tanah dan rumah SBR 30 sebagai tanah miliknya;
- Bahwa tahun 1993 berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Reg.no: 1477 /Pid/1992 yang mengukuhkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas kasus No. 117/Pid/B/1991/PN. Jkt.Sel bahwa Bapak Ishak Djanggawirana dinyatakan telah dibebaskan dari semua dakwaan (bebas murni). Putusan MA berkekuatan hukum yang tetap pada tanggal 4 Mei 1993.PT DAR pun sangat mengetahui Putusan MA ini;
- Bahwa Putusan MA tersebut merupakan kasus pidana, namun pembuktian bebas dari dakwaan adalah proses membuktikan kepemilikan Tanah dan Rumah SBR 30 adalah milik Bapak Ishak Djanggawirana. Dengan putusan bebas murni di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, telah dapat dibuktikan secara syah dan meyakinkan bahwa tanah SBR 30 seluruhnya adalah hak Bapak Ishak Djanggawirana. Sama sekali sebagian atau seluruhnya tidak ada hak orang lain, termasuk tanah yang dimasukkan dalam objek pajak tanah milik Tergugat I yang juga ditempati Tergugat 2 sebagai Kantor RW 01;
- Bahwa sejak Putusan MA berkekuatan hukum tetap, Penggugat sejak tahun 1995 berulang kali menyampaikan dan mengingatkan kepada Tergugat I bahwa tanah yang digunakan sebagai kantor RW 01 adalah

Halaman 5 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Bapak Ishak Djanggawirana. Penggugat juga meminta kepada Tergugat II untuk mengosongkan Kantor RW 01 yang tidak terpakai dan tidak terurus karena sejak pembebasan tanah di sekitar Setiabudi Raya letak Kantor RW 01 menjadi jauh dari warganya;

- Bahwa Penggugat mempunyai sangka yang beralasan terhadap itikad buruk Tergugat I dan Tergugat II untuk menguasai sebagian dari tanah SBR 30 yang saat ini masih berdiri kantor RW 01 tanpa hak, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan Para Ahli Waris;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai di atas, Penggugat dan Para Ahli Waris mohon dengan hormat sudilah kiranya, Pengadilan Negeri di Jakarta Selatan berkenan memutuskan:

## PRIMAIR:

- Mengesahkan dan mengeksekusi hak penguasaan atas tanah Bapak Ishak Djanggawirana terhadap tanah yang saat ini masih terdapat bangunan kantor RW 01 di Jl. Setiabudi Raya 30 yang telah dibuktikan secara sah dan meyakinkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas kasus No. 117/Pid/B/1991/PN. Jkt.Sel yang dikukuhkan dengan Keputusan Mahkamah Agung Regno: 1477 /Pid/1992 yang berkekuatan hukum yang tetap sejak tanggal 4 Mei 1993;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi atas tanah seluas 69 m2 yang tercantum dalam informasi rinci objek pajak dan tercatat di Kecamatan Setiabudi guna memenuhi kewajiban SIPPT Tergugat 1, senilai 69 m2 x Rp. 81.000.000,- = Rp. 5.589,000,000,-;
- Menghukum Tergugat I atas kerugian immaterial yang diderita Penggugat berserta Ahli Waris Ishak Djanggawirana senilai Rp. 5.000.000.000,-;
- Menghukum Tergugat II untuk mengosongkan tanah kantor RW 01 yang telah lama tidak terurus dan terbengkalai;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara ini;
- Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dulu meskipun timbul upaya banding;

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain:

## SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat datang menghadap sendiri dan kuasanya INAR ICHSANA



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ISHAK, S.H., LL.M., bertindak untuk dirinya sendiri dan untuk Para Penggugat lainnya berdasarkan Surat Kuasa Insidentil sebagaimana tersebut diatas, dan untuk Tergugat I datang menghadap kuasanya AHMAD LATIF, S.H., selaku karyawan PT. Duta Anggada Realty Tbk. berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2015, sedangkan untuk Tergugat II datang menghadap kuasanya: AHMAD QADAR ISMAN, S.H. M.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2008 oleh karena pihak-pihak dalam perkara ini telah hadir semuanya dalam persidangan, maka dapat memenuhi syarat untuk diadakan mediasi, dan untuk itu Majelis Hakim telah mengupayakan para pihak menyelesaikan perkara ini secara damai melalui proses mediasi dan karena para pihak menyerahkan sepenuhnya kepada Majelis Hakim, maka untuk kepentingan itu Majelis Hakim telah menunjukan saudara SUTIYONO, S.H., M.H. selaku mediator berdasarkan Penetapan Nomor : 716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. tanggal 13 Januari 2016;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Laporan Mediator tanggal 13 Januari 2016 menyatakan proses mediasi antara para pihak gagal mencapai kesepakatan, kemudian pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Para Penggugat dan atas pertanyaan Ketua Majelis Hakim Para Penggugat menyatakan tidak ada perubahan gugatan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 21 Januari 2016, yaitu sebagai berikut:

### A. DALAM EKSEPSI;

#### 1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur

Bahwa, hak sewa bukanlah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5/1960). Hak sewa atas tanah perkara A quo hanyalah Perjanjian sewa menyewa untuk menggunakan tanah milik Kotapraja dan mempunyai batas akhir Perjanjian dan tidak dapat diperjualbelikan atau diwariskan, karena tanah Kotapraja merupakan tanah Negara yang diatur dalam Peraturan Daerah No. 239/2011 jo Peraturan Daerah No. 122/2001. Tanah Negara Kotapraja bagi yang menggunakan dan menguasainya, haruslah diurus dan tidak ditelantarkan sesuai pasal 9 UUPA serta diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagai bukti dari penguasaan dan penggunaan

Halaman 7 dari 26 Perkara Perdata No. 716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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)



tanah, yang mana hak tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat. Sedangkan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah perkara A quo, Tergugat I tidak pernah membeli atau membebaskannya dari Penggugat dan letak tanah perkara A quo diluar penguasaan dan diluar dari batas-batas Sertifikat tanah Tergugat I yakni Sertifikat HGB No. 718/Karet yang telah dipecah menjadi 3 sertifikat yakni HGB No. 727, 728, 729/Karet. Demikian seperti putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Agustus 1974 Reg. No 565 K/Sip/1973, mengatakan kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;

## 2. GUGATAN KURANG PIHAK.

Bahwa diakui secara nyata oleh Penggugat dalam gugatannya bahwa tanah perkara A quo telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunan oleh tergugat I setelah Penggugat meminta informasi dari kantor Pelayanan Pajak, akan tetapi sesungguhnya Tergugat I hanyalah membayar kewajiban PBB atas tanah milik Tergugat I yang telah bersertifikat dan tidak diluar itu, oleh karena itu seharusnya kantor Pelayanann Pajak Bumi dan Bangunan juga digugat, karena tidak memberikan informasi dengan benar dan tidak melayani Penggugat untuk membayar PBB sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah;

## 3. GUGATAN SALAH ALAMAT.

Bahwa tanah perkara a quo telah digunakan menjadi kantor RW 01 sejak tahun 1968 dan atas sepengetahuan orang tua dari Penggugat sebagaimana secara nyata diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya dan telah menjadi fasilitas kepentingan umum, oleh karena itu seharusnya atas penguasaan fisik dari tanah perkara a quo, masyarakat/kelurahan karet yang seharusnya digugat;

Dalil Penggugat bahwa Tergugat I memfasilitasi pembangunan kembali Kantor RW 01 adalah tidak benar, karena Tergugat I tidak pernah memfasilitasi dan tidak mengetahui dan tidak pernah mencampuri pembangunan rehabilitasi kantor RW 01 yang berada diatas tanah perkara A quo, akan tetapi ada pihak lain dan seharusnya juga menjadi Turut Tergugat;

## 4. PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat dalam petitum telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara A quo untuk menghukum Tergugat 1 dengan membayar ganti rugi sebesar Rp. 5. 588.000.000,- serta membayar kerugian immaterial dengan jumlah yang sama. Petitum Penggugat ini jelas Petitum yang tidak jelas karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat I yang dimintakan Penggugat kepada Majelis Hakim adalah Petitum yang keliru dan tidak jelas, bahkan sebaliknya Penggugat yang telah berupaya mengambil dan menguasai serta berusaha menjual fasilitas umum yang telah digunakan warga sejak 1968 yang nyata dinyatakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya;

Bahwa berdasarkan uraian dan alasan-alasan hukum sebagaimana dikemukakan diatas, dimana gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur dalil gugatannya saling bertentangan, maka gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat substansil, sehingga seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak diterima (Niet Onvankleijik Verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA.

Bahwa dalam semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini :

1. Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan diri Tergugat;
3. Bahwa Penggugat telah berusaha mengaitkan Tergugat I, sebagai upaya Penggugat untuk mengambil kembali tanah perkara A quo yang telah menjadi fasilitas kepentingan umum, yakni kantor RW 01/ Tergugat II yang telah digunakan sejak tahun 1968 dan mendapat ijin untuk menempati dari orang tua Penggugat sebagaimana dalil Penggugat dalam Surat Gugatannya;
4. Bahwa terhadap dalil Penggugat pada halaman 4 surat gugatannya Tergugat I diwajibkan membangun fasilitas umum maupun fasilitas social yang berada diluar areal Surat Ijin Penunjukan Penggunaan tanah (SIPPT) adalah salah dan keliru, karena kewajiban

Halaman 9 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

membangun fasilitas umum maupun fasilitas social hanyalah didalam areal tanah-tanah yang telah dibebaskan dan telah diterbitkan Surat Ijin No. 107/-I.7II.5 tanggal 10 Januari 1995 maupun penyempurnaannya, yakni SIPPT No. 1543/-I.7II.534 tanggal 5 Oktober 2012;

5. Bahwa dalil Penggugat menyatakan tanah perkara A quo adalah milik Penggugat berdasarkan hak waris dari orang tua adalah keliru, karena tanah-tanah Kotapraja sebenarnya adalah tanah milik pemprop DKI Jakarta berdasarkan ketentuan konversi UUPA ( PP 10/1961 jo PP 24/1997). Yang mana tanah tanah-tanah milik Government/tanah milik Kotapraja Hindia Belanda yang karena ketentuan konversi dan demi hukum telah menjadi tanah Negara milik pemerintah Propinsi DKI Jakarta, sedangkan perjanjian sewa orang tua Penggugat dan KotaPraja hanyalah perjanjian sewa tanah untuk digunakan dan penggugat hanyalah berkedudukan sebagai penggarap atas tanah perkara A quo dan bukan sebagai pemilik/bezitter hal ini diatur dalam Perda 122/2001 jo Perda 239/2015;

6. Bahwa posisi hak sewa/penggarap diatas tanah Kotapraja atau tanah perkara A quo, telah dilepas kepada masyarakat untuk dijadikan fasilitas kepentingan umum/Kantor RW 01 guna pelayanan public, jadi sebenarnya dengan mengijinkan adanya keberadaan kantor RW 01 diatas tanah perkara a quo oleh orang tua Pengggugat adalah sama saja melepas hak garap/ sewa kepada masyarakat /pos RW 01 untuk digunakan sebagai fasilitas kepentingan umum secara diam-diam, sebagaimana diakui nyata-nyata oleh Penggugat dalam surat gugatannya sedangkan kepemilikan hak atas tanah Kotapraja bukanlah milik Penggugat karena belum memenuhi ketentuan Perda 122/2001 jo Perda 239/2015;

Bahwa karena gugatannya Penggugat tidak beralasan hukum dan bukti dan sebaliknya merupakan perbuatan dari Penggugat sendiri yang telah menelantarkan tanah perkara A quo dan tidak mengurusnya, dan telah menjadi sarana pelayanan kepentingan umum yakni kantor RW 01, atas ijin dari orang tua Penggugat semasa hidupnya, maka dalil-dalil Penggugat sudah seharusnya dikesampingkan dan menolak gugatan Penggugat seluruhnya karena mengada-ada, oleh karena itu berdasarkan uraian diatas, tergugat I mohon

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan hormat kepada Majelis Hakim yang muli yang memeriksa perkara A Quo berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya terhadap Tergugat I atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat terhadap Tergugat I tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklard);

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Jika majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 28 Januari 2016, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa benar di atas tanah A quo berdiri bangunan Kantor Rukun Warga (RW) 01, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan sejak tahun seribu Sembilan ratus enam puluh delapan (1968) samapai dengan hari ini tanggal 28 Januari 2016 masih aktif sesuai dengan fungsi dan kewenangannya dalam melayani masyarakat;
2. Bahwa benar bangunan kantor RW. 01 Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan sudah direnovasi pada tahun dua ribu empat belas (2014) oleh PT. ADHIMIX sebagai kompensasi gangguan karena PT. ADHIMIX pada saat itu sedang mengerjakan proyek di wilayah RW 01 tersebut. Bukan oleh PT. Duta Anggada Realty Tbk (DAR);
3. Bahwa benar berdasarkan keputusan Camat Setiabudi No. 37/2013 tentang pengesahan pengurus Rukun Warga (RW) 01 tertanggal 26 Nopember 2013, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta selatan, Pahmi Siregar sebagai Ketua RW. 01 Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;
4. Bahwa sejak awal tahun 1968 tanah A quo dipergunakan untuk kepentingan antara lain:
  - a. Kantor RW. 01, Kelurahan Karet, Kecamatan Setiabudi;
  - b. Sebagai Pos Komando/Monitor pengawasan G. 30S PKI di wilayah Jakarta Selatan dan Pusat;
  - c. Sebagai pos komando Golongan Karya Wilayah Jakarta Selatan;

Halaman 11 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

- d. Sebagai Pos Pemantau Persiapan Pemilu Tahun Seribu Sembilan ratus tujuh puluh satu (1971);

Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, dapat dilihat secara jelas bahwa tanah A quo adalah tanah Negara yang dipergunakan untuk kepentingan masyarakat sudah sejak tahun seribu Sembilan ratus enam puluh delapan (1968), maka tergugat II mohon kepada yang mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menolak gugatan Para penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Jika Majelis Hakim berpendapat lain mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk sidang selanjutnya Para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 4 Februari 2016, kemudian Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 18 Februari 2016 dan Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 18 Februari 2016 dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka baik Replik maupun Duplik dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. P-1 : Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, Bangunan dan Benda-Benda Lainnya tanggal 13 Agustus 1990 (tidak ada asli);
2. P-2 : Surat tanggal 29 Juli 1990 (tidak ada asli);
3. P-3 : Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.26.506/IMB-PG/78 Tentang pemberian ijin untuk bangunan di Jalan Setiabudi Raya No.30 RT.017.01 Kelurahan Karet Setiabudi, Jakarta Selatan (tidak ada asli);
4. P-4 : Surat No.040/DAR-LGL/XI/91 tanggal 8 Nopember 1991 (tidak ada asli);
5. P-5 : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1477 K/Pid/1992 tanggal 27 Pebruari 1993 (sesuai asli);
6. P-6 : Kwitansi dari NV.Pelayaran Pantai Nasional kepada Saiman sebesar Rp.6.000,- (sesuai asli);
7. P-7 : Gambar peta/lokasi dan cara memperoleh luas tanah Jalan Setiabudi Raya No.30 (sesuai asli);
8. P-7a : Informasi rinci obyek pajak (print out);
9. P-7b : Surat pernyataan tanggal 11-2-1957 (tidak ada asli);
10. P-7c : Kwitansi sebesar Rp.10.000,-;

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. P-7d : Kwitansi sebesar Rp.6.000,- tanggal 8-12-1958;
12. P-8 : Informasi rinci objek pajak (print out);
13. P-9 : Informasi proyek 2014 (print out);
14. P-9a : Informasi rinci objek pajak (print out);
15. P-10 : Surat pembayaran sewa, Ireda, Ipeda dan PBB dari tahun 1957 sampai dengan 1989 (tidak ada asli);
16. P-10a : Surat Perjanjian pembagian tanah sewa DCI tanggal 15 Oktober 1969 (sesuai asli);
17. P-10b : Surat tanggal 16 Desember 1979 (tidak ada asli);
18. P-10c : Pernyataan Bersama tanggal 31 Maret 1975 (tidak ada asli);
19. P-11 : Foto - foto sebagian dari SBR 30 yang digunakan sebagai kantor RW 01 (asli);
20. P-12 : Surat tanggal 9 Mei 1995 (tidak ada asli);
21. P-13 : Surat tanggal 4 Agustus 2004 (tidak ada asli);
22. P-14 : Surat tanggal 22 Agustus 2007 (tidak ada asli);
23. P-15 : Surat tanggal 18 Februari 2014 (tidak ada asli);
24. P-16 : Surat tanggal 7 April 2005 (tidak ada asli);
25. P-17 : Surat Perjanjian tanggal 21 Maret 1966 (tidak ada asli);
26. P-18 : Surat perjanjian sewa dari Kantor Inspeksi Agraria Bidang II DKI Jakarta Ag.No.93/DS/PPI/Psnf/II/69 (tidak ada asli);
27. P-19 : Surat tanggal 1-6-1969 (sesuai asli);
28. P-19a : Lampiran P-19 (tidak ada asli);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu :

1. T.I-1a : Pernyataan Melepaskan Hak Atas Tanah, Bangunan dan Benda-Benda Lainnya tanggal 13 Agustus 1990 dan lampirannya(copy dari copy);
2. T.I-1b : Berita acara serah terima tanggal 7 September 1990 (copy dari copy);
3. T.I-1c : Daftar inventarisasi pembebasan tanah Jalan Setiabudi Raya atas nama PT. Duta Anggada Realty No.22/Invent/1992 tanggal 16 Oktober 1992 (copy dari copy);
4. T.I-2 : Surat pernyataan tanggal 13 Agustus 1990 (copy dari copy);
5. T.I-2a : Peta Inventarisasi No.39/INVENT/1998 (copy dari copy);
6. T.I-2b : Gambar ukur obyek tanah yang ditanda tangani kedua belah pihak (copy dari copy);

Halaman 13 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. T.I-3 : Surat setoran pajak bumi dan bangunan (copy dari copy);
8. T.I-3a : Peraturan Gubernur DKI Jakarta No.239 Tahun 2015 (copy dari copy);
9. T.I-3b : Peraturan Gubernur DKI Jakarta No.122 Tahun 2001 (copy dari copy);
10. T.I-3c : Peraturan Gubernur DKI Jakarta No.182 Tahun 2015 (copy dari copy);
11. T.I-4 : Sertipikat HGB No.728 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
12. T.I-4a : Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
13. T.I-4b : Sertipikat HGB No.729 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
14. T.I-4c : Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
15. T.I-4d : Sertipikat HGB No.727 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
16. T.I-4e : Sertipikat HGB No.815 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
17. T.I-4f : Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
18. T.I-4g : Sertipikat HGB No.817 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
19. T.I-4h : Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
20. T.I-4i : Sertipikat HGB No.816 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
21. T.I-4j : Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2015 atas nama PT. Duta Anggada Realty (sesuai asli);
22. T.I-4k : Sertipikat HGB No.718 atas nama PT. Duta Anggada Realty (copy dari copy);
23. T.I-5 : Surat No.1543/-1.711.534 tanggal 5 Oktober 2012 (copy dari copy);
24. T.I-6 : Surat tanggal 28 Oktober 2015 dan lampirannya (copy dari copy);
25. T.I-7 : Putusan Mahkamah Agung Nomor : 1477 K/Pid/1992 (sesuai asli);

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. T.I-8 : Blok plan rencana pembangunan tanah Tergugat I (sesuai asli);
27. T.I-9 : Sjarat perjanjian sewa (copy dari copy);
28. T.I-10 : Surat tanggal 9 Mei 1998 (sesuai asli);
29. T.I-11 : Foto-foto;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. T.II-1 : Surat Keterangan No.64/07/2016 tanggal 18 Pebruari 2016 (sesuai asli);
2. T.II-2 : Berita Acara tanggal 6 Januari 2015 (sesuai asli);
3. T.II-3 : Surat tanggal 23 September 2016 (copy dari copy);
4. T.II-4 : Gambar kondisi kantor RW 01 Karet setelah direnovasi (copy dari copy);
5. T.II-5 : Keputusan Camat Setiabudi No.37/2013 tanggal Nopember 2013 (sesuai asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat tersebut diatas, Para Penggugat juga mengajukan seorang saksi bernama: HARDI KUSNAN, yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat sebagai tetangga dan tidak ada hubungan keluarga dan saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa tentang tanah di Setiabudi baru hari ini tetapi mengenai pembebasan tanah yang ada di kantor RW saksi sudah tahu;
- Bahwa tanah yang disengketakan ada di RW 01 Kelurahan Karet Setiabudi;
- Bahwa saksi tahu batasnya tetapi tidak tahu batas-batas persisnya;
- Bahwa tanah tersebut sekarang yang menguasai adalah pos RW 01 dipakai pos RW 01 Kelurahan Karet sejak saksi tinggal di daerah sana sampai sekarang belum pernah berubah;
- Bahwa sebelum ditempati pos RW 01 disana ada rumah besar milik pak Haji Ishak Djanggawirana sampai batas jalan terusan Setiabudi Barat yang disebut juga Kebon Batang dan di pojoknya ada pos RW 01 yang dulunya tanah kosong;
- Bahwa sebelum ada pos RW tanah kosong dikarenakan kebaikan Pak Haji Ishak Djanggawirana, disuruh menempati tanah tersebut untuk pos

Halaman 15 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

RW 01, tetapi saksi tidak tahu tanah tersebut diberikan saksi hanya untuk ditempati sementara;

- Bahwa dahulu saksi dekat dengan almarhum pak Haji Ishak Djanggawirana dan sudah saksi anggap sebagai bapak sendiri dan pak Haji Ishak Djanggawirana pernah mengatakan bahwa tanah itu boleh dipakai untuk pos RW;
- Bahwa saksi yakin masyarakat disitu tahu bahwa tanah disuruh menempati pos RW;
- Bahwa saksi tidak tahu pak Haji Ishak Djanggawirana memiliki surat-surat atas tanah pos RW tersebut;
- Bahwa ukuran tanah pak Haji Ishak Djanggawirana itu sangat luas sebagai pendatang membeli tanah tersebut, dan itu mendengar dari pak Ishak Djanggawirana sendiri;
- Bahwa saksi tidak tahu proses pembeliannya dan tidak tahu berapa luasnya;
- Bahwa tanah tersebut ditempati pos RW 01 sejak tahun 1980 an dan persisnya saksi lupa;
- Bahwa saksi tidak terkait dengan pembebasan tanah di Setiabudi;
- Bahwa yang ikut dibebaskan adalah tanah orang tua saksi yang tinggal di RT.005 / 001 No.16;
- Bahwa yang saksi ketahui pada awalnya adalah pos OPR yang saksi tidak tahu apa kepanjangannya dan tahun 1980 an berubah menjadi pos RW;
- Bahwa kalau yang dimaksud pembebasan oleh BCA waktu itu hampir keseluruhan ada di RW.001 tahun 1979 dan pos RW itu adalah bagian tanah yang dibebaskan ada di ujung sebelah Timur di jalan Setiabudi Barat IV;
- Bahwa kalau yang dimaksud jalan MHT oleh pemerintah itu ada ganti ruginya, walaupun orang pemiliknya tidak tinggal disitu;
- Bahwa dalam program pemerintah, warga sebagai support ke pemerintah maka ganti rugi MHT adalah untuk warga;
- Bahwa luas terusan jalan Setiabudi Barat kemungkinan masih sama, maksud saksi jalannya dulu itu masih sama seperti yang sekarang dan belum berubah jadi artinya dulu dan sekarang itu masih sama;

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi pak Selamat itu warga dari tukang cukur satu keluarga yang dulu posisinya di sebelah rumah pak Ishak kemudian dijadikan kantor OPR dan pak Selamat bermalam di pos OPR itu;
- Bahwa setahu saksi PT. Duta Anggada tidak pernah membebaskan pos RW;
- Bahwa saksi tidak tahu sekarang ini pos RW berada diluar batas dari tanah PT. Duta Anggada, dan setahu saksi pos RW itu ada diluar pagar PT. Duta Anggada;
- Bahwa sebelum menjadi pos OPR, bangunan pos jaman dahulu sudah ada;
- Bahwa yang membangun pos itu adalah masyarakat setempat;
- Bahwa ada pos RW direnovasi saksi tahu pada awal tahun 1980 an yang merenovasi adalah masyarakat, sedangkan tahun 2015 yang merenovasi saksi tidak tahu;
- Bahwa sekarang yang menguasai pos RW bukan PT. Duta Anggada, luasnya lebar 7 meter panjang kurang lebih 10 meter dari dahulu sampai sekarang, dulu batas-batasnya adalah sebelah Utara Jalan Jati Raya, sebelah selatan Jalan Setiabudi, sebelah Timur terusan Setiabudi Barat, sebelah Barat tanah pak Ishak Djanggawirana;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan kepada yang bersangkutan untuk mengajukan saksi-saksinya;

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan Kesimpulan tanggal 18 April 2016, Tergugat I telah mengajukan Kesimpulan tanggal 18 April 2016 dan Tergugat II telah mengajukan Kesimpulan tanggal 18 April 2016, dan untuk mempersingkat putusan ini, maka segala yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap merupakan bagian dengan Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan dikemukakan dalam perkara ini dan akhirnya mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat seperti tersebut diatas;

## DALAM EKSEPSI:

Halaman 17 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

### 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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I telah mengajukan eksepsi terhadap surat gugatan Parra Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur, dengan alasan bahwa hak sewa bukanlah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5/1960). Hak sewa atas tanah perkara A quo hanyalah Perjanjian sewa menyewa untuk menggunakan tanah milik Kotapraja dan mempunyai batas akhir Perjanjian dan tidak dapat diperjualbelikan atau diwariskan, karena tanah Kotapraja merupakan tanah Negara yang diatur dalam Peraturan Daerah No. 239/2011 jo Peraturan Daerah No. 122/2001. Tanah Negara Kotapraja bagi yang menggunakan dan menguasainya, haruslah diurus dan tidak ditelantarkan sesuai pasal 9 UUPA serta diwajibkan membayar Pajak Bumi dan Bangunan sebagai bukti dari penguasaan dan penggunaan tanah, yang mana hak tersebut tidak dilakukan oleh Penggugat. Sedangkan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah perkara A quo, Tergugat I tidak pernah membeli atau membebaskannya dari Penggugat dan letak tanah perkara a quo diluar penguasaan dan diluar dari batas-batas Sertifikat tanah Tergugat I yakni Sertifikat HGB No. 718/Karet yang telah dipecah menjadi 3 sertifikat yakni HGB No. 727, 728, 729/Karet. Demikian seperti putusan Mahkamah Agung tanggal 21 Agustus 1974 Reg. No 565 K/Sip/1973, mengatakan kalau objek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima;
2. Bahwa gugatan kurang pihak, dengan alasan bahwa diakui secara nyata oleh Para Penggugat dalam gugatannya, tanah perkara a quo telah dibayarkan Pajak Bumi dan Bangunan oleh Tergugat I setelah Para Penggugat meminta informasi dari kantor Pelayanan Pajak, akan tetapi sesungguhnya Tergugat I hanyalah membayar kewajiban PBB atas tanah milik Tergugat I yang telah bersertifikat dan tidak diluar itu, oleh karena itu seharusnya kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan juga digugat;
3. Bahwa gugatan salah alamat dengan alasan, bahwa tanah perkara a quo telah digunakan menjadi kantor RW 01 sejak tahun 1968 dan atas sepengetahuan orang tua dari Para Penggugat sebagaimana secara nyata diakui oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya dan telah menjadi fasilitas kepentingan umum, oleh karena itu seharusnya atas

### 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

penguasaan fisik dari tanah perkara a quo, masyarakat / kelurahan karet yang seharusnya digugat;

4. Bahwa PETITUM GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS, dengan alasan bahwa Para Penggugat dalam petitum telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menghukum Tergugat 1 dengan membayar ganti rugi sebesar Rp. 5.588.000.000,- serta membayar kerugian immaterial dengan jumlah yang sama, sedangkan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat I yang dimintakan Para Penggugat adalah Petitum yang keliru dan tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I tersebut diatas, meskipun dalam replik Para Penggugat telah menggabung tanggapan antara eksepsi dan pokok perkara, namun dapat dipahami Para Penggugat pada pokoknya menolak dalil eksepsi Tergugat I dan mendalilkan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang dibebaskan oleh Tergugat I di Kelurahan Karet adalah bukan tanah Negara, sebab dibuktikan dengan Tergugat I menandatangani surat pelepasan hak dengan berbagai pihak di kawasan pembebasan tanah tersebut, sebab kalau Tergugat I menganggap tanah Negara, maka Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum secara massal;
2. Bahwa tidak benar gugatan Para Penggugat kurang pihak, sebab Para Penggugat menetapkan Tergugat-Tergugat *incasu* Tergugat I, karena perbuatan Tergugat I telah merugikan pihak Para Penggugat;
3. Bahwa tidak benar gugatan Para Penggugat salah alamat, karena Tergugat I dan Tergugat II dengan sengaja telah melakukan tindakan yang mengakibatkan kerugian kepada Penggugat walaupun Tergugat I dan Tergugat II mengetahui bahwa tanah SBR 30 termasuk tanah yang digunakan sebagai kantor RW 01 telah terbukti secara sah dan meyakinkan adalah milik (Alm) bapak Ishak Djanggawirana;
4. Bahwa tidak benar petitum gugatan Penggugat tidak jelas, dengan alasan berdasarkan kepada putusan Mahkamah Agung Nomor: 1477/Pid.1992 yang mengukuhkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan atas kasus No.117/Pid/B/1991/PN.Jkt.Sel., memberi bukti secara

Halaman 19 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan meyakinkan bahwa alm. bapak Ishak adalah satu-satunya pihak yang paling berhak dan berwenang untuk memanfaatkan, menggunakan dan memperjuangkannya apabila terjadi pelanggaran hak atas sisa tanah SBR 30 terlebih lagi apabila menimbulkan kerugian secara moril dan materiil;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I tersebut di atas bukan tentang eksepsi kewenangan mengadili dari pengadilan baik absolut maupun relatif (*ekceptie declinatoire*), maka secara yuridis eksepsi Tergugat I tersebut harus diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara (*vide* pasal 136 HIR / pasal 162 RBG, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 935.K/Sip/1985);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat I sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi angka 1 tentang “Gugatan Penggugat adalah gugatan yang kabur;

Menimbang, bahwa dalam eksepsi Tergugat I mendalilkan bahwa tanah SBR 30 dan sisa tanah SBR 30 yang dijadikan objek perkara adalah tanah milik Kotapraja, oleh karena itu hak sewa bukanlah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5/1960). Hak sewa atas tanah perkara *a quo* hanyalah Perjanjian sewa menyewa untuk menggunakan tanah milik Kotapraja dan mempunyai batas akhir Perjanjian dan tidak dapat diperjualbelikan atau diwariskan, karena tanah Kotapraja merupakan tanah Negara yang diatur dalam Peraturan Daerah No.239/2011 jo. Peraturan Daerah No. 122/2001;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I mendalilkan jika Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum atas tanah perkara *a quo*, sebab Tergugat I tidak pernah membeli atau membebaskannya dari Para Penggugat dan letak tanah perkara *a quo* diluar penguasaan dan diluar dari batas-batas Sertifikat tanah Tergugat I yakni Sertifikat HGB No. 718/Karet yang telah dipecah menjadi 3 sertifikat yakni HGB No. 727, 728, 729/Karet, sehingga eksepsi Tergugat I sudah masuk materi pokok perkara yang memerlukan suatu pembuktian berdasarkan alat bukti, dengan demikian maka eksepsi Tergugat I angka ke-1 ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi angka ke-2 tentang “gugatan kurang pihak”;

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Penggugat berhak untuk menentukan siapa yang akan digugat dengan alasan adanya hubungan hukum dan telah menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat sebagaimana Yurisprudensi Nomor: 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat, hal ini dapat diketahui melalui suatu tahapan pembuktian, sehingga eksepsi Tergugat I ini sudah masuk ke dalam lingkup pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum di atas, eksepsi angka ke-2 ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi angka 3 tentang "gugatan salah alamat, dengan alasan bahwa tanah perkara *a quo* telah digunakan menjadi kantor RW 01 sejak tahun 1968 dan atas sepengetahuan orang tua dari Penggugat sebagaimana secara nyata diakui oleh Penggugat dalam surat gugatannya dan telah menjadi fasilitas kepentingan umum, oleh karena itu seharusnya atas penguasaan fisik dari tanah perkara *a quo* yaitu masyarakat / kelurahan karet yang seharusnya digugat dan ada pihak lain dan seharusnya juga menjadi Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat berhak untuk menentukan siapa yang akan digugat dengan alasan adanya hubungan hukum, dan *feitelijke* (penguasaan terhadap objek sengketa) dan perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana Yurisprudensi Nomor : 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971;

Menimbang, bahwa jika ternyata masih ada pihak lain yang mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat dan telah melakukan kerugian atas objek sengketa, maka Para Penggugat dapat melakukan gugatan terhadap pihak lain tersebut secara terpisah dengan perkara ini;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I angka ke-3 ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa tentang eksepsi angka ke-4 tentang "petitum gugatan penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa dalil eksepsi Tergugat I dalam eksepsi angka ke-4 ini adalah Para Penggugat dalam petitum telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk menghukum Tergugat I dengan membayar ganti rugi sebesar Rp.5.588.000.000,- serta membayar kerugian immaterial dengan jumlah yang sama. Petitum Penggugat ini jelas

Halaman 21 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum yang tidak jelas karena tidak ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I, sehingga perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan Tergugat I yang dimintakan Para Penggugat adalah Petitum yang keliru dan tidak jelas, bahkan sebaliknya Para Penggugat yang telah berupaya mengambil dan menguasai serta berusaha menjual fasilitas umum yang telah digunakan warga sejak 1968 yang nyata dinyatakan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I mendalilkan alasan eksepsi ini adalah tentang tidak adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Tergugat, dan tentunya untuk mengetahui ada atau tidaknya hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat barulah dapat diketahui dengan adanya pembuktian dari alat bukti yang diajukan oleh para pihak, dengan demikian maka eksepsi Tergugat I angka ke-4 ini sudah masuk lingkup pokok perkara dan karena eksepsi ini tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

- Bahwa Bapak Ishak Djanggawirana (bapak Para Penggugat) menyewa tanah SBR 30 sejak tahun 1957 berdasarkan Surat tanah Kantor Inspeksi Agraria Bidang II DKI Jakarta Agno. 93/DS/PPI/Psnf/II/69 yang mencantumkan peta situasi tanah SBR 30. Surat Sewa Tanah Negara tersebut diperoleh setelah membayar ganti rugi sebanyak 3 (tiga) kali, Pertama atas tanah garap Bapak Wahid/Sarinin, kedua atas tanah Bapak Saiman, dan ketiga atas tanah Bapak Djatak;
- Bahwa sebagian dari tanah SBR 30 tidak pernah disewakan atau diserahkan tapi diperbolehkan oleh Bapak Ishak Djanggawirana untuk dipakai sebagai tempat Pos Hansip / Pos OPR untuk menjaga keamanan setempat atau sekarang dipakai sebagai Kantor RW 01 seluas 69 M2;
- Bahwa tahun 1990 Tergugat I membayar ganti rugi untuk pelepasan hak atas tanah SBR 30 seluas 735,96 M2 (tujuh ratus tiga puluh lima koma sembilan puluh enam meter persegi) kepada Bapak Ishak Djanggawirana, dan Pelepasan tanah ini masih menyisakan tanah yang

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saat ini masih dipakai sebagai Kantor RW 01 seluas 69 m2 (enam puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Kalan Setiabudi Raya Nomor 30 Jakarta Selatan;

- Bahwa dasar hukum pembebasan tanah negara oleh PT DAR adalah Keputusan Gubernur Nomor 11/1972 tentang Penyempurnaan Prosedur Permohonan Izin Membebaskan dan Penunjukan/Penggunaan Tanah dan Benda-benda di Atasnya untuk Kepentingan Dinas/Swasta di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam Pasal 19 ayat (1) Kepgub No. 11/1972 disebutkan bahwa Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) diberikan apabila 75% dari tanah yang diberikan kepada pengembang telah dibebaskan;
- Bahwa sejak putusan Mahkamah Agung berkekuatan hukum tetap, sejak tahun 1995, berulang kali Para Penggugat menyampaikan dan mengingaykan kepada Tergugat I bahwa tanah yang digunakan sebagai kantor RW 01 adalah milik bapak Ishak Djanggawirana (bapak para Penggugat) dan meminta Tergugat II untuk mengosongkan kantor RW. 01 yang tidak terpakai dan tidak terurus karena sejak pembebasan tanah disekitar Setiabudi Raya letak kantor RW.01 jauh dari warganya;
- Bahwa berdasarkan PBB milik Tergugat I ini dibayar sejak tahun 1993 yang berarti pula SIPPT PT DAR untuk proyek tanah 4820 m2 telah keluar sejak tahun 1993. Sejak tahun 1993 hingga saat ini, Tergugat I secara diam-diam mengakui bahwa tanah 69 m2 menjadi bagian dari HGB PT DAR, padahal Tergugat I sangat memahami bahwa tanah 69 m2 adalah milik Penggugat selaku Ahli Waris Ishak Djanggawirana dan perbuatan Tergugat II untuk menguasai sebagian dari tanah SBR 30 seluas 69 M2 yang saat ini berdiri kantor RW 01 tanpa hak, sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat dan Para Ahli waris;

Menimbang, bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Para Penggugat, dengan mendalilkan bahwa Tergugat I tidak pernah menguasai tanah seluas 69 M<sup>2</sup> sebab tanah tersebut atas ijin dari orang tua para Penggugat untuk digunakan sebagai kantor RW. 01 / Tergugat II sejak tahun 1968;

Menimbang, bahwa Tergugat II menolak dalil gugatan Penggugat, dengan mendalilkan tanah sebagai objek sengketa seluas 69 M<sup>2</sup> adalah tanah Negara yang telah digunakan untuk Kantor RW. 01 Kelurahan Karet Kecamatan Setiabudi Jakarta Selatan sejak tahun 1968, dan sebelumnya digunakan untuk

Halaman 23 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pos Komando / monitor Pengawasan G.30 SPKI di wilayah Jakarta Selatan, Pos Golongan Karya Wilayah Jakarta Selatan dan Pos Pemantau Persiapan Pemilu 1971, dan pada tahun 2014 kantor RW tersebut direnovasi oleh PT. ADHIMIX sebagai kompensasi gangguan sebab mengerjakan proyek di sekitar kantor RW. 01 tersebut;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I dan Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Pengugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR / 283 RBg, maka Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Para Penggugat telah mengajukan alat bukti surat P-1 sampai dengan P-19.a dan 1 (satu) orang saksi yaitu: HARDI KUSNAN, sedangkan Tergugat I untuk mempertahankan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T.I-1 sampai dengan T.I-11 dan Tergugat II telah mengajukan alat bukti diberi tanda bukti T.II-1 sampai dengan T.II-5;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-jawab para pihak, maka yang harus dipertimbangkan dalam perkara *a quo* adalah:

1. Apakah Penggugat sebagai pemilik atas tanah objek sengketa seluas 69 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Raya Setiabudi No. 30 Jakarta Selatan;
2. Apakah ada penguasaan Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah objek sengketa sehingga perbuatan tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memberikan pertimbangan hal-hal tersebut diatas, terlebih dahulu Majelis Hakim mempertimbangkan tentang surat gugatan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan posita (*Fundamentum Petendi*) dan Petitum gugatan Para Penggugat, dimana surat gugatan hanya menyebut tanah objek sengketa tentang letaknya saja, yaitu di Jalan Raya Setiabudi No.30 dan dengan luas 69 M<sup>2</sup>, dan surat gugatan tidak menyebut kualifikasi atas perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap tanah objek sengketa, apakah perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatige Daad*) atau ingkar janji / wanprestasi;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* objek gugatan Para Penggugat adalah tentang sebidang tanah yang terletak di Jalan Raya Setiabudi No. 30 dengan tidak menyebut kelurahan, Kecamatan dan Kota, serta tidak menyebut tentang panjang dan lebar tanah dan batas-batas tanah sengketa;

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan alat bukti surat yang diajukan Para Penggugat sebagai dasar kepemilikannya atas objek sengketa bukanlah berupa Sertifikat Hak Milik (SHM) dan oleh karena surat gugatan Para Penggugat tidak mencantumkan tentang batas-batas tanah objek sengketa dan ukuran panjang lebar tanah objek sengketa, maka gugatan Para Penggugat tergolong gugatan tidak jelas sesuai dengan kaedah hukum pada putusan Mahkamah Agung Nomor: 1149K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, dan disamping itu juga surat gugatan Para Penggugat baik di dalam *Fundamentum Petendi* (Posita) dan Petitum tidak menyebut kualifikasi atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, maka gugatan Para Penggugat tergolong gugatan yang tidak jelas, oleh karenanya maka gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvanklijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa karena gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat sebagai pihak yang kalah dan dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara yang akan disebut dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal KUHPdata, pasal HIR serta Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dan berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan eksepsi Tergugat I tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp.1.631.000,-(satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Senin tanggal 16 Mei 2016, oleh kami, Sohe, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Tursinah Aftianti, S.H., M.H., dan Pudji Tri Rahadi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:716/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel., tanggal 28 Nopember 2015, putusan tersebut pada hari Senin tanggal 23 Mei 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim

Halaman 25 dari 26 Perkara Perdata No.716/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

#### 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

Anggota tersebut, dibantu oleh Hj. Warsuti, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Pudji Tri Rahadi, Sh.

Sohe, S.H., M.H.

Tursinah Aftianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. Warsuti, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp. 30.000.-
Biaya proses	: Rp. 75.000.-
Panggilan	: Rp. 500.000.-
PNBP Panggilan	: Rp. 15.000.-
Biaya Sidang Setempat	: Rp. 1.000.000.-
Redaksi	: Rp. 5.000.-
<u>Materai</u>	<u>: Rp. 6.000.-</u>
Jumlah	Rp. 1.631.000.-

(satu juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah);

**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)