



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 432/PDT/2018/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

PALTY SIMANJUNTAK, S.H.,

beralamat di Jalan Cempaka Putih Tengah 13, No. 52 Rt. 007 Rw. 006, Kelurahan Cempaka Putih Timur, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat yang dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : Drs. Christoffel Malau, S.E.,M.H., Charles Sihombing, S.H.,M.H., T. Sarialam H. Sihalohe, S.H., Timoty Ezra Simanjuntak, S.H.,M.H., Salomo Jhuan Anggara, S.H., LL.M., dan Khasogi H. Sitanggang, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada SJC & Partners Legal Consultant and Advocate, berkantor di Komp. Rukan Sunter Permai Blok B No. 18, Jalan Danau Sunter Utara, Jakarta Utara 14350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 024/SJC/SKK/Pdt./111/2017, tanggal 31 Maret 2017, untuk selanjutnya disebut : **PEMBANDING semula PENGUGAT**;

Melawan

1. GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA,
beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8 — 9, Kota Jakarta Pusat,
2. KEPALA BADAN PENGELOLA ASSET DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA,
beralamat di Balai Kota Blok G-14, Lt. 15, Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8 — 9, Kota Jakarta Pusat ;
dalam hal ini keduanya diwakili oleh kuasanya : NUR FADJAR,SH.Msi.Dkk semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balai Kota Blok G Lantai IX , Jalan Medan Merdeka Selatan Nomor 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 Mei 2017. Untuk selanjutnya disebut : **PARA TERBANDING semula TERGUGAT I dan TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

Hal 1 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 04 April 2017, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dibawah Nomor Register : 187/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, tertanggal 04 April 2017, pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 02 Juli 2014, Penggugat telah membeli tanah seluas 617 m2 berikut bangunan-bangunan rumah diatasnya dari Widhyastuti, dkk dan juga jual beli dimaksud dibuat dihadapan Suprpto, SH selaku Notaris di Jakarta Pusat melalui Akta No. 01 (Bukti P — 1), adapun tanah dimaksud terletak di Jl. Cempaka Putih Barat)0(V, Rt. 003 Rw. 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dengan batas- batas :
Sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rawasari Country Club;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kantor Sekretaris Rw. 07;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Cempaka Putih Barat XXV; Untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara;
2. Bahwa penguasaan Widhyastuti dkk atas lokasi tanah tersebut telah berlangsung sejak tahun 1981 dan tidak pernah mendapat klaim dari pihak manapun, terbukti dengan diterbitkannya Surat Keterangan dari Kelurahan Cempaka Putih Barat (Bukti P — 2) dan juga atas penguasaan Widhyastuti dkk atas lokasi tanah tersebut selama 30 tahun lebih tanpa pernah mengosongkan maupun meninggalkannya, serta tanah tersebut telah berdiri pagar tembok disisi Utara, Barat, dan Selatan, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Lurah Cempaka Putih Barat diketahui Camat Cempaka Putih telah pernah menerbitkan rekomendasi permohonan hak atas penguasaan Widhyastuti, dkk atas tanah tersebut (Bukti P — 3);
3. Bahwa dengan adanya hal tersebut dan data-data pendukung lainnya atas penguasaan Widhyastuti, dkk (Bukti P — 3 s/d Bukti P - 10), maka Penggugat bersedia untuk melakukan jual bell dengan Widhyastuti, dkk, sehingga secara Hukum kapasitas Penggugat selaku Pembeli beritikad baik wajib dilindungi oleh undang-undang;
4. Bahwa setelah dilakukan jual bell dimaksud, Lurah Cempaka Putih Barat juga masih menerbitkan Surat Keterangan atas penguasaan Penggugat (Bukti P — 11) dan terbukti telah diterbitkannya SPPT-PBB atas lokasi tanahtersebut atas nama Penggugat (Bukti P — 12);

Hal 2 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa setelah membeli tanah dan bangunan rumah dimaksud, maka Penggugat membangun pagar tembok permanen disebelah Timur dan membuat gerbang sebagai akses keluar masuk tanah tersebut, dan juga Penggugat merobohkan bangunan-bangunan rumah yang sudah tua tersebut dan merapikan tanah yang telah sah menjadi haknya;
6. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2016, Walikota Jakarta Pusat telah membongkar pagar tembok sepanjang + 50 m yang berdiri disebelah Utara tanah objek perkara, Penggugat mendiamkan hal tersebut, karena Penggugat merasa tidak pernah membangunnya, namun dalam hati Penggugat ada kecurigaan atas pembongkaran dimaksud, karena berindikasi Pemda DKI Jakarta hendak "memperluas" lahan parkir kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;
7. Bahwa sekitar bulan Nopember 2014, Penggugat mendapat informasi yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah mengklaim tanah objek perkara melalui surat Tergugat II tanggal 30 Oktober 2014 (Bukti P — 13), dan Penggugat setelah menganalisa surat dimaksud, maka akhirnya Penggugat menemukan kejanggalan atas surat Tergugat tersebut, yaitu :
 - a. Bahwa pada Sertipikat Hak Pakai No. 461 / Cempaka Putih Barat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertulis luas tanah yang menjadi asset Pemda DKI Jakarta seluas 1.058 m2 (Bukti P —14), namun pada surat Tergugat II membengkok menjadi luas 1.940 m2;
 - b. Bahwa dalam surat dimaksud dinyatakan tanah seluas 1.940 m2 (termasuk objek perkara) "lokasi bidang tanah tersebut adalah asset/dikuasai Pemda DKI Jakarta.", faktanya yang menguasai objek perkara selama ini adalah Widhyastuti, dkk dan Penggugat tanpa ada pihak yang mengklaim, sehingga surat Tergugat II tersebut sudah menciptakan kebohongan birokrasi di negara ini, karena sejak dulu Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menguasai objek perkara;
8. Bahwa dengan adanya surat dimaksud, maka Penggugat langsung menghadap di kantor Tergugat II, namun beberapa kali Penggugat berupaya menghadap tidak pernah bertemu dengan pihak yang berkompeten, dan Penggugat berupaya untuk melakukan penyelesaian melalui Badan Pengawas Daerah DKI Jakarta, hal tersebut juga tidak pernah mendapat sambutan;
9. Bahwa sekitar bulan Juli 2016, Tergugat II telah mendirikan plang nama diatas objek perkara dengan tulisan " TANAH MILIK PEMERINTAH

Hal 3 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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)



PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA", namun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjelaskan dasar kepemilikannya hanya menuliskan "NOMOR BARANG", dan Tergugat II langsung menempatkan mobil-mobil yang rusak disebelah gerbang yang dibuat Penggugat yang bertujuan menghalangi Penggugat untuk keluar masuk ke lokasi objek perkara, dan cara-cara tersebut tidak patut dilakukan Tergugat I dan Tergugat II selaku birokrasi pemerintahan yang layak nya menjadi panutan bagi masyarakat;

10. Bahwa belakangan ini Penggugat mendapat informasi yang patut dipercaya, yang mengatakan atas lokasi objek perkara akan didirikan bangunan oleh Tergugat I atau yang mendapat hak daripadanya, sehingga patut menurut Hukum agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim terlebih dahulu membuatkan putusan provisionil menunggu perkara a quo berkekuatan Hukum tetap;
11. Bahwa Penggugat seorang pensiunan Kejaksaan RI, tidak sedikitpun berniat untuk menghalangi kemajuan dan kelancaran pembangunan yang akan dilakukan Tergugat I, namun sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas harga tanah Penggugat dengan nilai jual pasar sekarang ini sebesar Rp. 12.800.000,- x 617 m2 = Rp. 7.897.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);
12. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengklaim tanah milik Penggugat dengan cara menyajikan data yang tidak benar berupa Bukti P — 13, sudah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat secara materiil dan moril, yaitu :
 - a. Kerugian materiil :

Harga tanah milik Penggugat nilai jual pasar sekarang ini sebesar Rp. 12.800.000,- x 617 m2 = Rp. 7.897.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus seketika setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;
 - b. Kerugian moril :

Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II, rumah tangga Penggugat sering ribut, hilangnya kepercayaan keluarga dan para sahabat terhadap Penggugat seorang pensiunan Kejaksaan RI, Penggugat dan keluarganya menjadi malu dan stress, sebenarnya semua hal tersebut tidak dapat dinilai dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim membuat putusan nantinya, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut ganti kerugian moril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus seketika setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;

13. Bahwa diragukan itikad Tergugat I dan Tergugat II akan mengubah bentuk objek perkara akan dilakukan pembangunan gedung oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka beralasan menurut Hukum agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (conversatoir beslaag) atas objek perkara dengan letak dan batas-batas sebagaimana poin 3 posita gugatan Penggugat;
14. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat didasari bukti — bukti otentik yang tidak dapat lagi dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voorrad bij voorbar);
15. Bahwa Penggugat juga meragukan itikad Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi isi putusan sebagaimana mestinya, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (inkracht van gewisjde);
16. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka sah menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan uraian — uraian di atas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Dalam Provisionil

Hal 5 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Meletakkan sita jaminan atas objek perkara dengan letak dan batas-batas sebagaimana posita poin 1 gugatan Penggugat;

H. Dalam Pokok Perkara PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah demi Hukum sita jaminan yang dijalankan;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek perkara berdasarkan Akta No. 01 tentang Penjualan dan Pembelian tanggal 02 Juli 2014, yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat)0(V, Rt. 003 Rw. 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Utara dengan batas- batas :
Sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Rawasari Country Club;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Kantor Sekretaris Rw. 07;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Cempaka Putih Barat)0(V;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek perkara dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun seketika putusan perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisde);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 7.897.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian moril yang diderita Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap kelalaian Tergugat melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada

Hal 6 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding dan verzet (Uit voobar bij vooraad);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat menghadap Kuasanya tersebut di atas Drs. Christoffel Malau, S.E.,M.H., Charles Sihombing, S.H.,M.H., T. Sarialam H. Sihalofo, S.H., Timoty Ezra Simanjuntak, S.H.,M.H., Salomo Jhuan Anggara, S.H., LLM., dan Khasogi H. Sitanggang, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada SJC & Partners Legal Consultant and Advocate, berkantor di Komp. Rukan Sunter Permai Blok B No. 18, Jalan Danau Sunter Utara, Jakarta Utara 14350, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 024/SJC/SKK/Pdt./I11/2017, tanggal 31 Maret 2017, Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya bernama, yaitu : Nur Fadjar, S.H.,M.Si., Imron Hasan, S.H., Haratua D.P. Purba, S.H., Johan Horas Irwanto, S.H., Adityo Nugroho, S.H., Canang Datu Hariyoso, S.H., Handry Hidayat, S.H., Eko Noviyanto, S.H., Yourdha Triyudanto, S.H., Mindo Simamora, S.H., Nadia Zunairoh, S.H., Mariem Triasmita, S.H., Yulia Paramita, S.H., Romanus Purba, S.H., M. Reza Phahlevi dan Kotot Indarto, semuanya Pegawai Biro Hukum Setda Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, berkantor pada Biro Hukum Gedung Balaikota Blok G Lantai IX, Jalan Medan Merdeka Selatan No. 8-9, Kota Administrasi Jakarta Pusat, baik secara bersama-sama maupun sendiri-sendiri berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 15 Mei 2017 ;

Menimbang , bahwa Majelis Hakim telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak, yang kemudian diikuti dengan perdamaian melalui lembaga Mediasi, sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1 Tahun 2016 jo Pasal 130 HIR, dan untuk itu Majelis Hakim telah bermusyawarah dan menunjuk : Bapak Taryan Setyawan, S.H., salah satu Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Mediator, berdasarkan Penetapan Nomor : 187/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst tanggal 22 Juni 2017;

Menimbang, bahwa Mediator telah melaksanakan upaya perdamaian melalui acara mediasi, namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil (gagal), sesuai dengan Laporan Mediator tertanggal 31 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sebagaimana Gugatan Penggugat tersebut diatas telah diajukan perubahannya pada persidangan tanggal 10 Agustus 2017, pada

Hal 7 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 02 Juli 2014, Penggugat telah membeli tanah seluas 617 m2berikut bangunan-bangunan rumah diatasnya dari Widhyastuti, dkk dan juga jual beli dimaksud dibuat dihadapan Suprpto, SH selaku Notaris di Jakarta Pusat melalui Akta No. 01 (Bukti P — 1), adapun tanah dimaksud terletak di Jl. Cempaka Putih Barat XXV, Rt. 003 Rw. 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Pusat, dengan batas- batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Cempaka Putih Barat)0(V,
 - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah warga;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rawasari Country Club;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat ;Untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara;
2. Bahwa penguasaan Widhyastuti dkk atas lokasi tanah tersebut telah berlangsung sejak tahun 1981 dan tidak pernah mendapat klaim dari pihak manapun, terbukti dengan diterbitkannya Surat Keterangan dari Kelurahan Cempaka Putih Barat (Bukti P — 2) dan juga atas penguasaan Widhyastuti dkk atas lokasi tanah tersebut selama 30 tahun lebih tanpa pernah mengosongkan maupun meninggalkannya, serta tanah tersebut telah berdiri pagar tembok disisi Utara, Barat, dan Selatan, sehingga berdasarkan hal tersebut maka Lurah Cempaka Putih Barat diketahui Camat Cempaka Putih telah pernah menerbitkan rekomendasi permohonan hak atas penguasaan Widhyastuti, dkk atas tanah tersebut (Bukti P — 3);
3. Bahwa dengan adanya hal tersebut dan data-data pendukung lainnya atas penguasaan Widhyastuti, dkk(Bukti P — 3 s/d Bukti P - 10), maka Penggugat bersedia untuk melakukan jual bell dengan Widhyastuti, dkk, sehingga secara Hukum kapasitas Penggugat selaku Pembeli beritkad balk wajib dilindungi oleh undang-undang;
4. Bahwa setelah dilakukan jual bell dimaksud, Lurah Cempaka Putih Barat juga masih menerbitkanSurat Keterangan atas penguasaan Penggugat (Bukti P — 11) danterbukti telah diterbtikannya SPPT-PBB atas lokasi tanahtersebut atas nama Penggugat (Bukti P — 12);
5. Bahwa setelah membeli tanah dan bangunan rumah dimaksud, maka Penggugat membangun pagar tembok permanen disebelah Timur dan membuat gerbang sebagai akses keluar masuk tanah tersebut, dan juga Penggugat merobohkan bangunan-bangunan rumah yang sudah tua

Hal 8 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dan merapikan tanah yang telah sah menjadi haknya;

6. Bahwa pada tanggal 31 Maret 2016, Walikota Jakarta Pusat telah membongkar pagar tembok sepanjang + 50 m yang berdiri disebelah Utara tanah objek perkara, Penggugat mendiamkan hal tersebut, karena Penggugat merasa tidak pernah membangunnya, namun dalam hati Penggugat ada kecurigaan atas pembongkaran dimaksud, karena berindikasi Pemda DKI Jakarta hendak "memperluas" lahan parkir kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;
7. Bahwa sekitar bulan Nopember 2014, Penggugat mendapat informasi yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah mengklaim tanah objek perkara melalui surat Tergugat II tanggal 30 Oktober 2014 (Bukti P — 13), dan Penggugat setelah menganalisa surat dimaksud, maka akhirnya Penggugat menemukan kejanggalan atas surat Tergugat tersebut, yaitu :
 - a. Bahwa pada Sertipikat Hak Pakai No. 461 / Cempaka Putih Barat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertulis luas tanah yang menjadi asset Pemda DKI Jakarta seluas 1.058 m2 (Bukti P —14), namun pada surat Tergugat II membenakak menjadi luas 1.940 m2;
 - b. Bahwa dalam surat dimaksud dinyatakan tanah seluas 1.940 m2 (termasuk objek perkara) "lokasi bidang tanah tersebut adalah asset/dikuasai Pemda DKI Jakarta.", faktanya yang menguasai objek perkara selama ini adalah Widhyastuti, dkk dan Penggugat tanpa ada pihak yang mengklaim, sehingga surat Tergugat II tersebut sudah menciptakan kebohongan birokrasi di negara ini, karena sejak dulu Tergugat I dan Tergugat II tidak pernah menguasai objek perkara;
8. Bahwa dengan adanya surat dimaksud, maka Penggugat langsung menghadap di kantor Tergugat II, namun beberapa kali Penggugat berupaya menghadap tidak pernah bertemu dengan pihak yang berkompeten, dan Penggugat berupaya untuk melakukan penyelesaian melalui Badan Pengawas Daerah DKI Jakarta, hal tersebut juga tidak pernah mendapat sambutan;
9. Bahwa sekitar bulan Juli 2016, Tergugat II telah mendirikan plang nama
 - c. diatas objek perkara dengan tulisan " TANAH MILIK PEMERINTAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA", namun Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat menjelaskan dasar kepemilikannya hanya menuliskan "NOMOR BARANG", dan Tergugat II langsung menempatkan mobil-mobil yang rusak disebelah gerbang yang dibuat Penggugat yang

Hal 9 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



bertujuan menghalangi Penggugat untuk keluar masuk ke lokasi objek perkara, dan cara-cara tersebut tidak patut dilakukan Tergugat I dan Tergugat II selaku birokrasi pemerintahan yang layaknya menjadi panutan bagi masyarakat;

10. Bahwa belakangan ini Penggugat mendapat informasi yang patut dipercaya, yang mengatakan atas lokasi objek perkara akan didirikan bangunan oleh Tergugat I atau yang mendapat hak daripadanya, sehingga patut menurut Hukum agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim terlebih dahulu membuatkan putusan provisionil menunggu perkara a quo berkekuatan Hukum tetap;

11. Bahwa Penggugat seorang pensiunan Kejaksaan RI, tidak sedikitpun berniat untuk menghalangi kemajuan dan kelancaran pembangunan yang akan dilakukan Tergugat I, namun sepatutnya Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu memberikan ganti rugi kepada Penggugat atas harga tanah Penggugat dengan nilai jual pasar sekarang ini sebesar Rp. 12.800.000,- x 617 m² = Rp. 7.897.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

12. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang telah mengklaim tanah milik Penggugat dengan cara menyajikan data yang tidak benar berupa Bukti P — 13, sudah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat secara materiil dan moril, yaitu :

a. Kerugian materiil :

Harga tanah milik Penggugat nilai jual pasar sekarang ini sebesar Rp. 12.800.000,- x 617 m² = Rp. 7.897.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus seketika setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;

b. Kerugian moril :

Bahwa dengan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II, rumah tangga Penggugat sering ribut, hilangnya kepercayaan keluarga dan para sahabat terhadap Penggugat seorang pensiunan Kejaksaan RI, Penggugat dan keluarganya menjadi malu dan stress, sebenarnya semua hal tersebut tidak dapat dinilai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan materi, tetapi untuk memudahkan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim membuat putusan nantinya, maka tidaklah berlebihan apabila Penggugat menuntut ganti kerugian moril sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II secara tunai dan sekaligus seketika setelah putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;

13. Bahwa diragukan itikad Tergugat I dan Tergugat II akan mengubah bentuk objek perkara akan dilakukan pembangunan gedung oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka beralasan menurut Hukum agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim meletakkan sita jaminan (conversatoir beslaag) atas objek perkara dengan letak dan batas-batas sebagaimana poin 3 posita gugatan Penggugat;
14. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat didasari bukti — bukti otentik yang tidak dapat lagi dibantah lagi kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka mohon putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voorrad bij voorbar);
15. Bahwa Penggugat juga meragukan itikad Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi isi putusan sebagaimana mestinya, maka sudah sepatutnya Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap keterlambatan melaksanakan isi putusan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisde);
16. Bahwa dengan terbuktinya Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, maka sah menurut hukum Tergugat I dan Tergugat II untuk dihukum membayar biaya perkara yang timbul.

Berdasarkan uraian — uraian di atas, maka Penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

- I. Dalam Provisionil
 - Meletakkan sita jaminan atas objek perkara dengan letak dan batas-batas sebagaimana posita poin 1 gugatan Penggugat;
- II. Dalam Pokok Perkara PRIMAIR:
 1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Hal 11 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah demi Hukum sita jaminan yang dijalankan;
3. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas objek perkara berdasarkan Akta No. 01 tentang Penjualan dan Pembelian tanggal 02 Juli 2014, yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat XXV, Rt. 003 Rw. 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Jakarta Utara dengan batas- batas :
Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Cempaka Putih Barat)0(V;
Sebelah Barat berbatasan dengan rumah warga;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Rawasari Country Club;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat ,
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek perkara dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun seketika putusan perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisde);
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 7.897.600.000,- (tujuh milyar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara a quo Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian moril yang diderita Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), yang harus dibayarkan Tergugat sekaligus dan tunai seketika setelah putusan Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht van gewisjde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari setiap kelalaian Tergugat melaksanakan putusan perkara a quo yang telah berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding dan verzet (Uit voobar bij voorraad);
10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Hal 12 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

SUBSIDAIR:

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan atau Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan jawabannya, tertanggal 28 Agustus 2017, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEDUDUKAN HUKUM DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa yang menjadi objek pada perkara a quo adalah tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat XXV, RT 003 RW 007 Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat;
2. Bahwa Penggugat pada gugatannya mengklaim sebagai pemilik atas tanah tersebut seluas 617 m2 (enam ratus tujuh belas meter persegi) yang diperoleh dari Widhyastuti, dkk melalui jual beli yang dituangkan dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta;
3. Bahwa pada akta tersebut tidak disebutkan alas hak apa yang dijadikan dasar penjual untuk menjual kepada Penggugat, bahkan pada klausul huruf a dan b bagian Pihak Kedua disebutkan :
 - a. sebuah bangunan rumah, berikut dengan semua turutannya yang menjadi bagian dad bangunan rumah tersebut, yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat)0W, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, dan didirikan di atas tanah yang lebih jelas akan diuraikan dalam sub b berikut ini;
 - b. segala hak dengan nama apapun juga yang sekarang ada pada-dan/atau kelak akan didapat oleh penjual, atas :
 - sebidang tanah yang dikuasai negara, terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Barat luasnya kurang lebih 617 m2 (enam ratus tujuh belas meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat) 0W, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, dengan batas-batas

Hal 13 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah diketahui oleh para pihak".

4. Bahwa selain itu pada angka 4 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan Lurah Cempaka Putih Barat pernah menerbitkan rekomendasi permohonan hak atas penguasaan Penggugat dan telah terbit SPPT PBB atas nama Penggugat;
5. Bahwa surat rekomendasi yang dikeluarkan oleh Lurah dan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melainkan hanya merupakan dokumen pendukung sebagai syarat terbitnya suatu sertifikat;
6. Bahwa selain bukan suatu kepemilikan yang sah atas tanah, surat — surat rekomendasi yang diregister di Lurah Cempaka Putih Barat dan Camat Cempaka Putih sudah tidak berlaku lagi karena Lurah Cempaka Putih telah menerbitkan Surat Nomor 236/-1.711 tanggal 15 Agustus 2017 hal Pembatalan Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa dan Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah sehingga dengan demikian Surat-Surat Pernyataan yang dimiliki oleh Penggugat sudah tidak berlaku lagi;
7. Bahwa SPPT PBB Penggugat saat ini juga sudah tidak berlaku lagi. Hal ini sesuai dengan Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih No. 003/PBB/CP/I11/2016 tanggal 22 Maret 2016 tentang Pembatalan Ketetapan SPPT PBB-P2 atas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 31.73.040.003.019.0296.0 Nama Wajib Pajak Palty Simandjuntak, SH dan alamat objek pajak Jl.Cempaka Putih Barat XXV RT.03 RW.07 Kelurahan Cempaka Putih Barat;
8. Bahwa dengan batalnya Surat — Surat Pernyataan Penggugat dan SPPT PBB objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 31.73.040.003.019.0296.0 Nama Wajib Pajak Palty Simandjuntak, SH yang dijadikan dasar oleh Penggugat untuk mengklaim tanah objek perkara a quo, maka sudah tidak terbantahkan lagi Penggugat tidak ada hubungan dengan tanah objek perkara a quo;
9. Bahwa oleh karena di dalam akta tersebut disebutkan dengan jelas tanah yang diperjualbelikan dikuasai Negara, serta tidak disebutkan alas hak yang sah yang membuktikan bahwa objek perkara a quo adalah milik Penggugat, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara a quo;

Hal 14 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa selain itu pada Pasal 7 Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014, Widhyastuti dkk selaku Penjual atas tanah objek perkara a quo menyatakan berjanji mengikatkan diri jika kelak atas tanah yang diperjualbelikan perlu dibuktikan dan dibalik nama atas nama Penjual terlebih dahulu agar dapat dilakukan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk jelasnya dikutip sebagai berikut :

"Jika kelak ternyata bahwa sesuatu hak yang diperoleh dari instansi yang berwenang atas tanah di mana bangunan rumah tinggal yang dijual tersebut didirikan diberikan atas namanya penjual terlebih dahulu dan mengenai pemindahannya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksudkan dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 (seribu sembilan ratus sembilan puluh tujuh) Tentang Pendaftaran Tanah, maka penjual dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada pembeli untuk memberikan bantuannya yang diperlukan guna dapat dilaksanakan pemindahan dan penyerahan hak itu kepada pembeli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksudkan di atas dengan ketentuan bahwa pembeli tidak diwajibkan lagi untuk membayar sesuatu apapun kepada penjual fl

11. Bahwa dari klausul pada Pasal 7 tersebut membuktikan Penggugat belum melaksanakan jual beli yang sah (resmi) atas objek perkara a quo sehingga semakin membuktikan Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara a quo;
12. Bahwa oleh karena Penggugat ternyata tidak mempunyai hubungan hukum dengan objek perkara a quo maka Penggugat tidak memiliki kedudukan hukum untuk mengajukan gugatan dan jelas gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima sebagaimana disebutkan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, yaitu :
- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya tanggal 7 Juli 1971 No. 294K/Sip/1971 mensyaratkan bahwa "Gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum".
 - b. Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 8 Oktober 1973 No. 442K/Sip/1973 yang menyebutkan "Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima".
13. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, gugatan Penggugat

Hal 15 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

II. AKTA PENJUALAN DAN PEMBELIAN NOMOR 01 TANGGAL 02 JULI 2014 ANTARA PENGUGAT DAN WIDHYASTUTI, DKK BATAL DEMI HUKUM KARENA MEMUAT PERJANJIAN YANG TIDAK BENAR

14. Bahwa Penggugat pada gugatannya mengklaim sebagai pemilik atas tanah seluas 617 m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) yang diperoleh dari Widhyastuti, dkk melalui jual beli yang dituangkan dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta;
15. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak tegas isi dari Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 tersebut karena memuat perjanjian yang tidak berdasar pada suatu kebenaran dan tidak sesuai dengan fakta, sehingga seharusnya Akta tersebut batal demi hukum;
16. Bahwa yang pertama jelas dalam akta tersebut tidak pernah disebutkan alas hak yang dijadikan dasar penjual untuk menjual kepada Penggugat, sehingga ada tersirat riwayat perolehan tanah tersebut berusaha ditutupi oleh pihak-pihak yang melakukan perjanjian dalam Akta tersebut agar tidak bisa ditelusuri oleh instansi terkait berkenaan dengan asal muasal tanah yang diklaim oleh Penggugat;
17. Bahwa informasi kebohongan pertama tercantum pada klausul huruf a Pihak Kedua dimana disebutkan :
"a.-sebuah bangunan rumah, berikut dengan semua turutannya yang menjadi bagian dari bangunan rumah tersebut, yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat 10N, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, dan didirikan di atas tanah yang lebih jelas akan diuraikan dalam sub b berikut ini;
18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas klausul huruf a Pihak Kedua tersebut karena fakta diatas tanah objek perkara a quo tidak pernah ada bangunan milik Ida Caswiyah ataupun Widhyastuti. Fakta yang benar bahwa di atas tanah objek perkara a quo dibangun bedeng yang ditempati oleh Hamdani (Pekerja Harian Lepas Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat), bedeng Dinas Pekerjaan Umum Tata Air yang ditempati Sugito (Pekerja Harian Lepas Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat) serta bangunan composting;

Hal 16 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa hal tersebut didukung juga oleh SPPT PBB penggugat yang telah dibatalkan dengan Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih No. 003/PBB/CP/III/2016 tanggal 22 Maret 2016, tercantum di dalamnya Nilai Jual Objek Pajak Bangunan Rp.0 (nol rupiah) sehingga semakin jelas terbukti tidak pernah ada bangunan/rumah di atas tanah objek perkara a quo;
20. Bahwa selanjutnya pada klausul b bagian Pihak Kedua juga disebutkan "b.- segala hak dengan nama apapun juga yang sekarang ada pada-dan/atau kelak akan didapat oleh penjual, atas :
-sebidang tanah yang dikuasai negara, terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Barat luasnya kurang lebih 617 m2 (enam ratus tujuh be/as meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat)0(V, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, dengan batas-batas telah diketahui oleh para pihak".
21. Bahwa telah jelas tercantum tanah yang diperjualbelikan dikuasai negara, yang berarti bukan merupakan milik Widhyastuti,dkk, sehingga terbukti kembali Akta tersebut berisi kebohongan informasi;
22. Bahwa untuk selanjutnya mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim mengenai harga yang tercantum di dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 adalah sebesar Rp. 617.000.000,00 (enam ratus tujuh belas juta rupiah) seperti di kutip sebagai berikut :
"-Penjualan dan pembelian serta pemindahan dan penyerahan hak ini menurut keterangan kedua belah pihak telah terjadi dan diterima untuk harga sebesar Rp. 617.000.000,00 (enam ratus tujuh belas juta rupiah) dan jumlah mana telah diterima oleh penjual dari pembeli pada saat akta ini ditandatangani ,
23. Bahwa jika dibandingkan dengan harga yang tercantum di dalam SPPT PBB Penggugat yang telah dibatalkan dengan Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih No. 003/PBB/CP/111/2016 tanggal 22 Maret 2016, nilai objek pajak untuk Bumi/Tanah saja sebesar Rp. 3.470.625,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh enam ratus dua puluh lima rupiah) sehingga harga yang tercantum di Akta Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 tersebut sangat tidak masuk akal dan patut diduga merupakan suatu harga konspirasi antara Penjual dan Pembeli karena jika dibagi dengan tanah yang diklaim Penggugat seluas 617 m2 (enam ratus tujuh belas meter

Hal 17 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

persegi) didapat harga per meternya sangat rendah yaitu hanya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);

24. Bahwa selanjutnya di dalam posita dan petitum gugatannya Penggugat meminta ganti rugi per meter sebesar Rp.12.800.000,- (dua belas juta delapan ratus ribu rupiah) atas klaim terhadap tanah objek sengketa a quo dimana angka tersebut sangat mengada — ada, tidak mempunyai suatu dasar perhitungan yang jelas dan sangat terkesan Penggugat hanya mencari keuntungan semata dari Tergugat I dan Tergugat II;
25. Bahwa dari perbedaan-perbedaan harga yang Penggugat sampaikan di Akta Jual Beli No. 1 tanggal 02 Juli 2014, SPPT-PBB dan Gugatan, menunjukan Penggugat sudah mengetahui bahwa Tanah Objek Perkara a quo adalah Tanah yang bermasalah, sehingga patut diduga klaim pembelian Tanah Objek Perkara a quo oleh Penggugat hanya untuk tujuan mendapat ganti rugi dan mencari keuntungan semata dari Tergugat I dan Tergugat II;
26. Bahwa dari uraian-uraian tersebut diatas terbukti Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta memuat suatu perjanjian yang tidak benar, penuh tipu-muslihat dan dibuat dengan suatu konspirasi sehingga sudah seharusnya batal demi hukum;
27. Bahwa Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata jelas mengatur syarat-syarat sahny suatu perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1320 KUHPerdata

"Untuk sahny suatu perjanjian diperlukan empat syarat

1. sepakat mereka yang mengikatkari dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal

28. Bahwa perjanjian yang mengandung upaya tipu muslihat/penipuan seperti Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta akan batal demi hukum sebagaimana termuat di dalam Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

Pasal 1321 KUHPerdata

"Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan"

29. Bahwa selanjutnya unsur tipu muslihat/penipuan merupakan suatu alasan

Hal 18 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk membatalkan suatu perjanjian sebagaimana diatur di dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang dikutip sebagai berikut:

Pasal 1328 KUHPerdata

"Penipuan merupakan suatu alasan untuk pembatalan perjanjian, apabila tipu muslihat, yang dipakai oleh salah satu pihak, adalah sedemikian rupa hingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak "

30. Bahwa dengan batal demi hukum Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dijadikan dasar jual beli atas tanah objek perkara a quo, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Jakarta Pusat yang menangani perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

III. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

31. Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik lahan seluas 617 m2 (enam ratus tujuh belas meter persegi) yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat) ON, RT 003 RW 007 Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Kota Administrasi Jakarta Pusat yang diperoleh dari Widhyastuti, dkk (ahli waris dari Soeminto) melalui jual beli yang dituangkan dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta;

32. Bahwa pada Pasal 7 Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014, Widhyastuti dkk selaku penjual atas tanah objek perkara a quo menyatakan berjanji mengikatkan diri jika kelak atas tanah yang diperjualbelikan perlu dibuktikan dan dibalik nama atas nama penjual terlebih dahulu agar dapat dilakukan jual beli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Untuk jelasnya berikut bunyi Pasal 7 dimaksud :

"Jika kelak ternyata bahwa sesuatu hak yang diperoleh dari instansi yang berwenang atas tanah di mana bangunan rumah tinggal yang dijual tersebut didirikan diberikan atas namanya penjual terlebih dahulu dan mengenai pemindahannya harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksudkan dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 (seribu sembilanratus sembilan puluh tujuh) Tentang Pendaftaran Tanah, maka penjual dengan ini berjanji dan mengikat diri kepada pembeli untuk memberikan bantuannya yang

Hal 19 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperlukan guna dapat dilangsungkannya pemindahan dan penyerahan hak itu kepada pembeli secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksudkan di atas dengan ketentuan bahwa pembeli tidak diwajibkan lagi untuk membayar sesuatu apapun kepada penjual n 1

33. Bahwa selain itu pada angka 2 halaman 2 Penggugat mendalilkan Widhyastuti, dkk menguasai tanah objek perkara a quo sejak tahun 1981 tanpa pernah mengosongkan maupun meninggalkannya;
34. Bahwa oleh karena Widhyastuti, dkk selaku penjual berjanji mengikatkan diri kepada Penggugat selaku pembeli, dan agar dapat menjelaskan dengan rind perihal riwayat penguasaan tanah objek perkara a quo beserta bukti kepemilikannya yang sah, maka seharusnya Widhyastuti, dkk ditarik sebagai pihak pada perkara a quo;
35. Bahwa selanjutnya pada angka 2 dan 4 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan Lurah Cempaka Putih Barat diketahui Camat Cempaka Putih, mengeluarkan rekomendasi permohonan hak atas penguasaan Widhyastuti, dkk kemudian rekomendasi permohonan hak atas penguasaan Penggugat setelah dilakukan jual beli, dan dilanjutkan dengan terbitnya SPPT PBB atas nama Penggugat.
36. Bahwa Surat rekomendasi permohonan hak atas penguasaan Penggugat dan SPPT PBB sudah tidak berlaku lagi sejak Lurah Cempaka Putih menerbitkan Surat Nomor 236/-1.711 tanggal 15 Agustus 2017 dan juga Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih No. 003/PBB/CP/III/2016 tanggal 22 Maret 2016 tentang Pembatalan Ketetapan SPPT PBB-P2 atas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 31.73.040.003.019.0296.0 Nama Wajib Pajak Palty Simandjuntak, SH dengan alamat objek pajak Jl.Cempaka Putih Barat XXV RT.03 RW.07 Kelurahan Cempaka Putih Barat, maka seharusnya Penggugat turut menarik Lurah Cempaka Putih Barat, Camat Cempaka Putih, dan Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (Kepala UPPRD) Kecamatan Cempaka Putih sebagai pihak pada perkara a quo;
37. Bahwa pada angka 6 halaman 3 gugatannya, Penggugat juga mendalilkan Walikota Jakarta Pusat telah membongkar tembok sepanjang \pm 50 m (kurang lebih lima puluh meter) yang berdiri di sebelah Utara tanah objek perkara a quo, maka sudah seharusnya Walikota Jakarta Pusat dan Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Administrasi Jakarta Pusat selaku unsur yang melakukan pembongkaran turut ditarik menjadi pihak pada

Hal 20 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

perkara a quo guna menjelaskan dengan rinci kronologis permasalahan yang terjadi apabila benar telah dilakukan pembongkaran;

38. Bahwa selanjutnya objek perkara berupa tanah yang terletak di Jl. Cempaka Putih Barat 0(V RT 003 RW 07 Kelurahan Cempaka Putih Barat Kecamatan Cempaka Putih Kota Administrasi Jakarta Pusat seluas 617 m2 yang diklaim Penggugat merupakan bagian dari Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor 18562/PUH tanggal 17 September 1960 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk Badan Pengembangan Lingkungan Cempaka Putih (sekarang PT Jakarta Tourisindo) yang sampai sekarang belum dicabut, artinya tanah objek perkara a quo masih ada keterkaitan secara hukum (masih ada hubungan hukum) dengan PT. Jakarta Tourisindo, sehingga sudah seharusnya Penggugat juga menarik PT. Jakarta Tourisindo sebagai pihak pada perkara a quo;
39. Bahwa oleh karena Penggugat tidak menjadikan Widhyastuti, dkk, Lurah Cempaka Putih Barat, Camat Cempaka Putih, Kepala Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah (Kepala UPPRD) Kecamatan Cempaka Putih, Walikota Jakarta Pusat, Satuan Polisi Pamong Praja (Satpol PP) Kota Administrasi Jakarta Pusat dan PT. Jakarta Tourisindo sebagai pihak pada perkara a quo, maka gugatan menjadi kurang pihak dan sudah seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);
40. Bahwa kurangnya pihak dalam suatu gugatan dijelaskan oleh M. Yahya Harahap, S.H., yang menyatakan suatu gugatan error in persona jika pihak yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap atau kurang pihak. Hal ini sebagaimana dinyatakan dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 112 sebagai berikut :
"Bentuk error in persona yang lain disebut plurium litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :
 1. Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat;
 2. Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya."
41. Bahwa hal tersebut juga sejalan dengan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

Hal 21 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1078.K/Sip/1972 tanggal 11 Nopember 1975 yang menyatakan :

"Bahwa Tergugat II Pembanding mendalilkan bahwa tanah sengketa telah dijual kepadanya oleh Paultje Pinontoan dan is minta agar Sartje dan Paultje Pinontoan juga dipanggil dalam Perkara ini, Bahwa seharusnya Paultje Pinontoan itu diikutsertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada Tergugat — Terbanding dan Sartje Pinontoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan Penggugat — Terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima;"

- b. Putusan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 938 K/Sip/1971 tanggal 4 Oktober 1972 :

"Jual beli antara tergugat-asal dengan orang ke-3 tidak dapat dibatalkan tanpa di-ikut sertakannya orang ke-3 tersebut sebagai tergugat dalam perkara itu."

42. Bahwa oleh karena pihak-pihak dalam perkara a quo tidak dicantumkan secara lengkap maka sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 151 K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyebutkan pihak-pihak yang berperkara hams dicantumkan secara lengkap maka gugatan Penggugat yang kurang pihak hams dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

IV. GUGATAN KABUR DAN TIDAK JELAS (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL)

- A. Gugatan Penggugat Obscuur Libel Karena Kerugian Materiil Dan Moril Yang Penggugat Dalilkan Tidak Jelas

43. Bahwa di dalam petitum gugatannya Penggugat mengklaim mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 7.897.600.000,- (tujuh miliar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah), dimana angka tersebut didalilkan dari nilai jual pasar di daerah obyek sengketa sebesar Rp.12.800.000,- (dua betas juta delapan ratus ribu rupiah) dikalikan luas tanah objek sengketa a quo;

44. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil angka tersebut karena sangat mengada — ada dan tidak mempunyai dasar perhitungan yang jelas. Seandainya angka tersebut dibandingkan dengan harga yang tercantum di dalam SPPT PBB Penggugat yang telah dibatalkan dengan Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih No. 003/PBB/CP/I11/2016 tanggal 22 Maret 2016, nilai objek pajak untuk

Hal 22 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

Bumi/Tanah saja sebesar Rp. 3.470.625,- (tiga juta empat ratus tujuh puluh enam ratus dua puluh lima rupiah) sehingga angka di dalam Petitum Penggugat sangat jauh perbedaannya dengan Nilai Jenis Objek Pajak (NJOP) daerah Cempaka Putih;

45. Bahwa selanjutnya di dalam gugatannya Penggugat mendalilkan rumah tangganya sering ribut dan kehilangan kepercayaan dari sahabat akibat dari perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, sehingga mengakibatkan kerugian moril bagi Penggugat sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah). Dalil tersebut juga tidak disertai suatu dasar-dasar perhitungan yang jelas dan hanya klaim sepihak sehingga sangat terkesan Penggugat hanya mencari keuntungan semata dari Tergugat I dan Tergugat II;
46. Bahwa oleh karena penuntutan ganti kerugian dalam posita gugatan a quo tidak wajar dan tidak berdasarkan hukum maka jelas sekali tuntutan ganti kerugian Penggugat dalam gugatan a quo adalah tidak jelas dan kabur (obscur libel);
47. Bahwa sesuai dengan doktrin hukum Prof.Dr.Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata Indonesia" halaman 41 menyatakan "ditentukan bahwa berdasarkan Pasal 8 Rv suatu petitum surat gugatan harus dijelaskan secara jelas dan tegas. Tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna dapat berakibat tidak diterimanya tuntutan tersebut"
48. Bahwa hal tersebut juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 yang pada intinya berbunyi sebagai berikut: "Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebut dengan jelas apa yang dituntut, hams dinyatakan tidak dapat diterima "
49. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sangat jelas gugatan Penggugat telah bertentangan dengan ketentuan Pasal 8 Rv dan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 492K/Sip/1970 tanggal 21 November 1970 karena jumlah tuntutan tidak wajar dan tidak berdasar hukum. Oleh karena itu, gugatan yang disusun dengan kabur dan tidak jelas ini selayaknya dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim (Niet Onvankelijke Verklaard)
- B. Gugatan Penggugat Obscur Libel Karena Adanya Kontradiksi Antara Posita Dengan Petitum 50. Bahwa pada angka 11 halaman 4 Posita gugatannya, Penggugat mendalilkan tidak berniat untuk menghalangi

Hal 23 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemajuan dan kelancaran pembangunan yang akan dilakukan Tergugat I, namun sebelumnya Penggugat meminta ganti rugi terlebih dahulu sebesar Rp. 12.800.000,- x 617 m² = Rp. 7.897.600.000,- (tujuh miliar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah);

50. Bahwa sedangkan dalam Petitum angka 5 dan 6 halaman 7 Penggugat memohon Majelis Hakim Perkara a quo untuk :

"5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II atau yang mendapat hak daripadanya untuk mengosongkan objek perkara dan menyerahkannya kepada Penggugat tanpa suatu beban apapun seketika putusan perkara a quo berkekuatan Hukum tetap (inkracht van gewijsde);

6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat sebesar Rp. 7.897.600.000,- (tujuh miliar delapan ratus sembilan puluh tujuh juta enam ratus ribu rupiah) yang harus dibayarkan Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan perkara berkekuatan Hukum tetap (inkracht van gewijsde) melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk diserahkan kepada Penggugat;

51. Bahwa terlihat jelas ketidaksesuaian antara Posita dan Petitum Penggugat tersebut dimana di dalam Posita Penggugat akan menyerahkan tanah objek perkara a quo jika telah diberikan suatu ganti rugi materiil oleh Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan dalam Petitum Penggugat memohon agar Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk menyerahkan tanah objek perkara a quo kepada Penggugat sekaligus juga dihukum membayar ganti rugi materiil kepada Penggugat;

52. Bahwa kontradiksi antara posita dengan petitum dikemukakan oleh M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya "Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan", halaman 452 yang untuk jelasnya kami kutip sebagai berikut:

"Sudah dijelaskan, posita dengan petitum gugatan harus saling mendukung. Tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal itu tidak dipenuhi, mengakibatkan gugatan menjadi kabur. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum, harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Mesti terbina sinkronisasi dan konsistensi antara posita dengan petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan, tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi kalau secara prinsipil dan substansial keseluruhan petitum tidak sejalan dengan posita, gugatan

Hal 24 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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)



dinyatakan tidak dapat diterima."

53. Bahwa hal tersebut juga disampaikan di dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 13 Mei 1975 Nomor 67.K/Sip/1975 yang berbunyi sebagai berikut :

bahwa karena petitum tidak sesuai dengan dalil-dalil gugatan (posita) maka permohonan kasasi dapat diterima, dan putusan Pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri dibatalkan."

54. Bahwa dari uraian tersebut diatas dan terbukti adanya kontradiksi antara posita dengan petitum dalam gugatan yang diajukan Penggugat, maka sudah selayaknya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa perkara a quo menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

C. Gugatan Para Penggugat Obscuur Libel Karena Batas-Batas Tidak Jelas

55. Bahwa di dalam Posita Gugatannya Penggugat mengklaim dirinya adalah pemilik sebidang tanah seluas 617 m² (enam ratus tujuh belas meter persegi) berikut bangunan-bangunan rumah diatasnya terletak di Jl. Cempaka Putih Barat RT.003 RW.007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :

- sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;
- sebelah Barat berbatasan dengan Rawasari Country Club;
- sebelah Selatan berbatasan dengan Kantor Sekretaris RW 07;
- sebelah Timur berbatasan dengan Jl.Cempaka Putih Barat)0N;

56. Bahwa pada saat agenda sidang Pembacaan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Agustus 2107 Penggugat mengajukan perbaikan gugatan dimana salah satunya adalah perubahan batas-batas yang dicantumkan di dalam gugatan menjadi:

- sebelah Utara berbatasan dengan Jl.Cempaka Putih Barat)0(V;
- sebelah Barat berbatasan dengan Rumah Warga;
- sebelah Selatan berbatasan dengan Rawasari Country Club;
- sebelah Timur berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;

57. Bahwa di dalam Surat Keterangan dari Lurah Cempaka Putih Barat yang diregister dengan Nomor 49/-1.711 tanggal 21 Agustus 2014 yang telah dibatalkan dengan Surat Lurah Cempaka Putih Barat Nomor 236/-1.711 tanggal 15 Agustus 2017 Penggugat menyebutkan batas-batas tanah objek

Hal 25 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo sebagai berikut :

- sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Kelurahan Cempaka Putih Barat;
- sebelah Barat berbatasan dengan Kantor Sekretariat RW.07;
- sebelah Selatan berbatasan dengan Jl.Cempaka Putih Barat)(XV; sebelah Timur berbatasan dengan Rawasari Country Club;

58. Bahwa selanjutnya di dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta tidak menyebutkan secara jelas batas — batas tanah objek perkara a quo. Untuk lebih jelasnya kami kutip dari klausul huruf b bagian Pihak Kedua sebagai berikut :

" b.-segala hak dengan nama apapun juga yang sekarang ada pada-dan/atau kelak akan didapat oleh penjual, atas :

-sebidang tanah yang dikuasai negara, terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka Putih, Kelurahan Cempaka Putih Barat luasnya kurang lebih 617 m2 (enam ratus tujuh betas meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat)(V, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, dengan batas-batas telah diketahui oleh para pihak sehingga tidak perk, diuraikan dalam akta inr

59. Bahwa dengan adanya kontradiksi antara satu keterangan dengan keterangan yang Penggugat sampaikan di dalam Gugatan pertama, Gugatan perbaikan, Surat Keterangan maupun Akta Jual-Beli tersebut diatas terlihat Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah objek perkara a quo sehingga tidak pernah tahu dan paham mengenai batas-batasnya;

60. Bahwa tidak jelasnya batas-batas objek perkara a quo disebutkan dalam beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai berikut :

Putusan MA No.1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979 yang menyatakan:

"Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan jelas letak/ batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima";

Putusan MA No.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan :

"gugatan yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima"

61. Bahwa oleh karena gugatan yang disusun dengan kabur dan tidak jelas ini

Hal 26 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selayaknya dibatalkan atau setidaknya tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan Tergugat I dan Tergugat II dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap dimuat pada bagian pokok perkara ini dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain ;
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil — dalil Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan II ;
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II hanya menanggapi dalil Penggugat yang dianggap perlu untuk ditanggapi dan diberi jawaban ;
4. Bahwa Penggugat mengklaim dirinya adalah pemilik sebidang tanah seluas 617 m2 (enam ratus tujuh belas meter persegi) berikut bangunan-bangunan rumah di atasnya terletak di A Cempaka Putih Barat RT.003 RW.007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, dengan batas-batas yang tidak bisa disebutkan Penggugat secara jelas;
5. Bahwa Penggugat mendalilkan perolehan tanah tersebut dari Widhyastuti, dkk melalui jual beli yang dituangkan dalam Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta;
6. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Widhyastuti, dkk atas tanah objek perkara a quo berdasarkan Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 sama sekali tidak menyebutkan alas hak apa yang dijadikan dasar penjual untuk menyerahkan kepada Penggugat, bahkan pada klausul huruf a dan b bagian Pihak Kedua disebutkan :

"a.-sebuah bangunan rumah, berikut dengan semua turutannya yang menjadi bagian dari bangunan rumah tersebut, yang terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat 0(V, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, Kelurahan Cempaka Putih Barat, Kecamatan Cempaka Putih, dan didirikan di atas tanah yang lebih jelas akan diuraikan dalam sub b berikut ini;

b.-segala hak dengan nama apapun juga yang sekarang ada pada-dan/atau kelak akan didapat oleh penjual, atas :

-sebidang tanah yang dikuasai negara, terletak dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Kecamatan Cempaka

Hal 27 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putih, Kelurahan Cempaka Putih Barat luasnya kurang lebih 617 m2 (enam ratus tujuh betas meter persegi), setempat dikenal sebagai Jalan Cempaka Putih Barat)0(V, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 007, dengan batas-batas telah diketahui oleh para pihak".

7. Bahwa oleh karena di dalam akta tersebut disebutkan dengan jelas tanah yang diperjualbelikan dikuasai negara, serta tidak disebutkan alas hak yang sah dalam jual beli antara Penggugat dan Widhyastuti, dkk, maka Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan objek perkara a quo;
8. Bahwa untuk membuktikan hubungan hukum Penggugat dengan objek perkara a quo, Tergugat I dan Tergugat II mensomir Penggugat untuk menunjukan dokumen / alas hak jual beli atas tanah objek perkara a quo. Apabila Penggugat tidak dapat membuktikan adanya alas hak tersebut maka tidak terbantahkan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum terhadap kepemilikan tanah objek perkara a quo;
9. Bahwa juga patut dipertanyakan dasar penguasaan dari Almarhum Achmad Soeminto maupun Widhyastuti, dkk selaku ahli warisnya terhadap tanah objek perkara a quo karena berdasarkan Surat PT. Jakarta Tourisindo kepada Lurah Cempaka Putih Barat No. 105/-1.711 tanggal 25 Februari 2015 hal Informasi Status Tanah, menyebutkan tanah objek perkara a quo merupakan bagian dari Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 18562/PUH tanggal 17 September 1960 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk Badan Pengembangan Lingkungan Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) yang sampai sekarang belum dicabut;
10. Bahwa di dalam surat tersebut juga dijelaskan bahwa berdasarkan catatan pada buku besar PT. Jakarta Tourisindo (dahulu BPL Cempaka Putih/BPP Cempaka Putih/PD.Wisata Niaga Jaya), tanah yang terletak di Jl.Cempaka Putih Barat)0(V RT.003 RW.07 Jakarta Pusat (samping kantor kelurahan) belum/tidak pernah diterbitkan Surat Penunjukan Tanah (SPT);
11. Bahwa dari uraian Surat PT. Jakarta Tourisindo kepada Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih tersebut sudah jelas dan tegas menerangkan kepemilikan PT. Jakarta Tourisindo atas tanah objek perkara a quo, sehingga Tergugat I dan Tergugat II menolak klaim dari almarhum H. Achmad Soeminto ataupun Penggugat atas kepemilikan tanah objek perkara a quo;
12. Bahwa didalam angka 4 halaman 2 gugatannya, Penggugat mendalilkan

Hal 28 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lurah Cempaka Putih Barat pernah menerbitkan Surat Keterangan Permohonan Hak atas penguasaan Penggugat dan telah terbit SPPT PBB atas nama Penggugat;

13. Bahwa surat keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah dan SPPT PBB bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Hukum Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, melainkan hanya merupakan dokumen pendukung sebagai syarat terbitnya suatu sertifikat;
14. Bahwa mohon perhatian Yang Mulia Majelis Hakim perkara a quo mengenai Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Lurah Cempaka Putih Barat kepada Penggugat tersebut patut dipertanyakan legalitasnya karena pada saat surat diterbitkan, Camat Cempaka Putih tidak berkenan untuk menandatangani yang disebabkan tidak adanya alas hak yang dipunyai oleh Penggugat terhadap tanah objek perkara a quo;
15. Bahwa karena legalitas Surat Keterangan tersebut diragukan maka Lurah Cempaka Putih menerbitkan Surat Nomor 236/-1.711 tanggal 15 Agustus 2017 hal Pembatalan Surat Pernyataan Tidak Dalam Sengketa dan Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah dimana dijelaskan dalam surat tersebut bahwa Surat Pernyataan Tanah/Bangunan Tidak Dalam Sengketa dan Surat Pernyataan Kepemilikan Tanah/Bangunan yang telah dicatat dalam buku register Kelurahan Cempaka Putih Barat No. 49/-1.711 tanggal 21 Agustus 2014 dinyatakan batal dan dihapus dalam buku register Kelurahan Cempaka Putih Barat. Sehingga dengan demikian Surat Keterangan yang dimiliki oleh Penggugat sudah tidak berlaku lagi;
16. Bahwa seandainya Penggugat tetap mendalilkan SPPT PBB sebagai bukti kepemilikan atas tanah objek perkara a quo periu Yang Mulia Majelis Hakim ketahui bahwa SPPT PBB tersebut saat ini juga sudah tidak berlaku lagi. Hal ini sesuai dengan Keputusan Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih No. 003/PBB/CP/I11/2016 tanggal 22 Maret 2016 tentang Pembatalan Ketetapan SPPT PBB-P2 atas objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 31.73.040.003.019.0296.0 Nama Wajib Pajak Palty Simandjuntak, SH dan alamat objek pajak Jl.Cempaka Putih Barat)0(V RT.03 RW.07 Kelurahan Cempaka Putih Barat;
17. Bahwa yang menjadi dasar pembatalan oleh Kepala Unit Pelayanan Pajak Daerah Cempaka Putih SPPT PBB-P2 atas objek Pajak Bumi dan

Hal 29 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 31.73.040.003.019.0296.0 Nama Wajib Pajak Palty Simandjuntak, S.H. (Penggugat) adalah tidak dipenuhinya persyaratan pada saat Penggugat melakukan pendaftaran SPPT PBB yaitu fotocopi Sertifikat Tanah/Girik dan fotocopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) sebagaimana diatur di dalam Pasal 3 ayat (2) Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 202 Tahun 2012 yang berbunyi sebagai berikut :

2. Penyampaian SPOP PBB-P2 untuk subjek pajak perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut :
 - a. Fotocopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
 - b. Fotocopi Kartu Keluarga (KK);
 - c. Fotocopi Sertifikat Tanah/Girik; dan
 - d. Fotocopi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bagi bangunan yang telah memiliki IMB sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan-undangan.
18. Bahwa dengan batalnya Surat Keterangan Permohonan Hak atas penguasaan Penggugat dan SPPT PBB objek Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan dengan NOP 31.73.040.003.019.0296.0 Nama Wajib Pajak Palty Simandjuntak, SH yang dijadikan dasar oleh penggugat untuk mengklaim tanah objek perkara a quo, maka sudah tidak terbantahkan lagi Penggugat tidak ada hubungan dengan tanah objek perkara a quo;
19. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat di angka 7 halaman 3 yang menyatakan "Tergugat II sudah menciptakan kebohongan birokrasi di negara terkait data Sertipikat Hak Pakai No.461/Cempaka Putih Barat atas nama Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Penafsiran Penggugat bahwa Sertipikat Hak Pakai No.461/Cempaka Putih Barat terletak pada tanah objek perkara a quo adalah dalil yang keliru, karena Sertipikat Hak Pakai tersebut sebenarnya menunjuk kepada lokasi berbeda yang saat ini diatasnya berdiri Gedung Olahraga Pencak Silat;
20. Bahwa tanah obyek perkara a quo jelas merupakan Aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang berasal dari Badan Pengembangan Lingkungan (BPL) Cempaka Putih (sekarang menjadi PT.Jakarta Tourisindo) berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 18562/PUH

Hal 30 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 17 September 1960 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk Badan Pengembangan Lingkungan Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo), dimana BPL Cempaka Putih seperti juga Badan Pengembangan Lingkungan wilayah lain seperti BPL Pluit, BPL Muara Angke, dan BPL Pulo Gadung dahulu merupakan Satuan Kerja Perangkat Daerah milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta yang saat ini berubah menjadi Badan Usaha Milik Daerah (BUMD);

21. Bahwa selain itu yang jelas membuktikan tanah obyek perkara a quo merupakan Aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah diterbitkan Surat Ukur yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Pusat No.89 /1985 tanggal 28 Januari 1985 dengan luas 2.755 m² (dua ribu tujuh ratus lima puluh lima meter persegi) dan terdaftar pada Tergugat II dengan Nomor Aset :

11.09.01.50.01.027.00.1985

01 01 11 02.03.0001

yang saat ini diatasnya berdiri Kelurahan Cempaka Putih Barat;

22. Bahwa dengan demikian terbukti tanah obyek perkara a quo sudah dikuasai secara fisik secara terus menerus oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak mulai diterbitkannya Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 18562/PUH tanggal 17 September 1960 tentang Surat Izin Penunjukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) untuk Badan Pengembangan Lingkungan Cempaka Putih (sekarang PT. Jakarta Tourisindo) sampai sekarang. Adapun semua surat-surat rekomendasi maupun dokumen-dokumen lain yang dipunyai Penggugat untuk mengklaim kepemilikan tanah obyek perkara a quo diluar sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II;

23. Bahwa karena tanah obyek perkara a quo adalah Aset milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta maka wajar tindakan yang dilakukan oleh Satuan Polisi Pamong Praja Kecamatan Cempaka Putih yang melakukan pembersihan pagar tembok sisi utara tanah objek perkara a quo untuk memperluas lahan parkir di Kelurahan Cempaka Putih Barat;

24. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dengan tegas menolak dalil Penggugat terkait dengan sita jaminan yang dimohonkan Penggugat, karena 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

Hal 31 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

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."

25. Bahwa ditolak dengan tegas dalil Penggugat sebagaimana disebutkan dalam posita dan petitum surat gugatannya mengenai permohonan putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), karena selain gugatan yang diajukan Penggugat adalah tidak jelas, tidak benar dan tidak berdasar hukum, serta gugatan Penggugat juga bertentangan dengan ketentuan Pasal 197 ayat (8) HIR dan Pasal 180 HIR;

26. Bahwa untuk selebihnya Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil-dalil dan tuntutan Penggugat karena tidak dilandaskan pada alasan hukum yang jelas, tepat dan benar, disamping juga tidak sesuai dengan fakta yang sesungguhnya terjadi;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutus perkara dalam Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- 1. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;
- 2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet on vanklijk verklaard);
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA

- 1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2. Menyatakan batal dan tidak sah Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 01 tanggal 02 Juli 2014 yang dibuat di hadapan Suprpto, S.H., Notaris dan PPAT di Jakarta;
- 3. Menghukum Penggugat untuk membayar segala biaya/ongkos perkara yang ditetapkan.

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

Menimbang, menerima dan mengutip mengenai duduk perkara

Hal 32 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

sebagaimana tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat , Nomor 187/Pdt.G./2017/PN.JKT.PST, tanggal 08 Januari 2018;

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Menolak Provisi dari Penggugat;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar ongkos perkara sebesar Rp 2.516.000,- (Dua juta lima ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan AKTA PERMOHONAN BANDING , tanggal ; 12 Januari 2018 , Nomor : 02/SRT.PDT.BDG/2018/PN.JKT.PST, Jo Nomor : 187/Pdt.G./2017/PN.JKT.PST, yang dibuat oleh : BUKAERI,SH.MM , Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat , menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat , telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat , tanggal 08 Januari 2018 , Nomor. 187/Pdt.G./2017/PN.JKT.PST, dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 20 Maret 2018 ;

Menimbang , bahwa kuasa Pembanding Semula Penggugat Telah mengajukan memori banding tanggal 17 April 2018 , diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 18 April 2018 dan telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan tergugat II pada tanggal 20 April 2018 ;

Menimbang , bahwa kuasa Para Terbanding Semula Tergugat I dan Tergugat II Telah mengajukan kontra memori banding tanggal 03 Mei 2018 diterima dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 18 April 2018 dan telah diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada

Hal 33 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 08 Mei 2018 ;

Menimbang, bahwa Surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) Nomor 187/Pdt.G./2017/PN.JKT.PST , Jo Nomor : 002/Srt.Pdt.Bdg/2018/PN.Jkt.Pst , diberitahukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 28 Maret 2018 , Nomor : 187/Pdt.G./2017/PN.JKT.PST, Jo Nomor : 002/Srt.Pdt.Bdg/2018/PN.Jkt.Pst diberitahukan kepada Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II pada tanggal 20 Maret 2018 , untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari pemberitahuan

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai cara serta persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonan bandingnya Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding yang isinya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Mohon agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 187/PDT/G/20117/PN.JKT.PST, tanggal 08 Januari 2018 dibatalkan dengan alasan antara lain ;
 - Pertimbangan hukum yang keliru. ;
 - Mempertimbangkan surat bukti yang tidak ada aslinya ;
 - Menggelapkan fakta-fakta yang terungkap pada pemeriksaan setempat;
 - Tanah yang dibeli Penggugat didasarkan pada pernyataan kepemilikan tanah yang ditandatangani oleh Ketua RT, Ketua Rw, Lurah dan Camat sehingga dibuatkan jual beli dihadapan Notaris PPAT , oleh karena itu Penggugat adalah pemilik sah obyek perkara ;

Hal 34 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

- Ada Rekomendasi permohonan Hak Atas Tanah Negara yang diketahui Camat sehingga atas penguasaan fisik selama 33 tahun atas obyek perkara sehingga secara hukum atas tanah dapat diterbitkan sertifikat hak;
- Atas obyek perkara belum / tidak pernah diterbitkan Surat Penunjukan Tanah sehingga jual beli yang dilakukan ahli warisan ACHMAD SOEMITRO yang dibuat dihadapan Notaris- PPAT adalah sah menurut Hukum;

2. Mohon agar Pengadilan Tinggi mengadili sendiri dengan mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan, segala sesuatu yang dikemukakan dalam memori banding dianggap termuat dan menjadi bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II mengajukan kontra memori banding yang isi pada pokoknya sebagai berikut :

1. Judex Factie tingkat pertama telah memutus perkara A quo dengan benar sesuai peraturan perundang-undangan ;
2. Bukti P-7 bukan merupakan akta jual-beli tanah yang dilakukan dihadapan Notaris selaku PPAT;
3. Tanah yang diperjual belikan oleh ahli waris Suminto dan dibeli Penggugat tidak bisa dibuktikan kepemilikannya dan diakui sebagai tanah Negara ;
4. Pada Akta penjualan dan pembelian atas obyek perkara disebutkan dengan jelas bahwa tanah yang diperjual belikan dikuasai negara, serta tidak disebutkan atas hak yang sah atas obyek perkara A quo , maka jelas terbukti bahwa obyek perkara bukan milik Penggugat ;
5. Saksi-saksi juga semua mengatakan tidak mengetahui atas hak apa yang dijadikan dasar penjual untuk menjual tanah kepada Penggugat ;
6. Surat-surat rekomendasi yang dikuatkan oleh Camat / Lurah dan SPPT-PBB bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang sah ;

Hal 35 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

7. Mohon agar Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 187/PDT/G/20117/PN.JKT.PST, tanggal 08 Januari 2018,

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan, segala sesuatu yang dikemukakan dalam kontra memori banding Para Terbanding semula Tergugat I dan Tergugat II dianggap termuat dan menjadi bagian dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mempelajari dan mencermati berkas perkara, berita acara persidangan , bukti-bukti yang terlampir dalam berkas perkara, telah mempelajari putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Nomor : 187/Pdt.G./2017/PN.JKT.PST, tanggal 08 Januari 2018, telah pula membaca memori banding Pembanding dan kontra memori banding Para Terbanding , maka Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut ;

DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang telah mempertimbangkan dengan baik tuntutan Provisi yang diajukan Penggugat/Pembanding , sehingga putusan provisi dapat dikuatkan ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat banding mempelajari pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama pada bagaian eksepsi , ternyata telah pula dipertimbangkan dengan baik dan benar sehingga majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan menguatkan putusan pada bagian eksepsi ini ;

Hal 36 dari 39 hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa inti dari memori banding Penggugat/Pembanding dapat disimpulkan ada 2 pokok perkara yaitu :

- Bukti kepemilikan atas tanah obyek perkara yang dimiliki penjual yang menjual tanah kepada Penggugat adalah sah dan merupakan bukti kepemilikan yang kuat;
- Jual beli tanah obyek perkara antara penjual dan Penggugat/Pembanding telah dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang (Notaris-PPAT) sehingga kepemilikan Penggugat/Pembanding atas tanah A quo adalah sah ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa bukti kepemilikan atas tanah obyek sengketa yang dimiliki penjual tersebut, bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah yang sah yang diakui peraturan perundang-perundangan yang berlaku sehingga penjual tersebut bukan pemilik yang sah atas tanah obyek perkara dan tidak berhak dan berwenang menjual tanah tersebut kepada siapapun , termasuk kepada Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat banding dapat menyetujui pula seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama karena telah dipertimbangkan dengan baik dan benar , sehingga pertimbangan tersebut diambil alih dan dipakai menjadi pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat tetap pada pihak

Hal 37 dari 39 hal Putusan Nomor 432/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

yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat Peradilan :

Memperhatikan ketentuan hukum yang berkenaan dengan pemeriksaan perkara ini antara lain , Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947, dan ketentuan dalam HIR ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat , Nomor. 187/Pdt.G/2017/PN.JKT.PST, tanggal 08 Januari 2018 , yang dimohonkan banding ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat , untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, 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 hari **Kamis** , tanggal **20 September 2018** , oleh kami : ABID SALEH MENDROFA. SH, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua, Dr. HERU IRIANI,SH.MHum,. dan ACHMAD YUSAK,SH.MH., masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 09 Agustus 2018 , Nomor. 432/Pen/Pdt/2018/PT.DKI. ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Selasa** , tanggal **25 September 2018** , oleh Ketua Majelis tersebut serta dihadiri para Hakim Anggota tersebut dan : BUDIMAN, SH.MH sebagai Panitera Pengganti

Hal **38** dari **39** hal Putusan Nomor 432/PDT/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor.
432/Pen/Pdt/ 2018/PT.DKI, tanggal 09 Agustus 2018 , tanpa dihadiri oleh Para
pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Dr, HERU IRIANI,SH.MHum ,

ABID SALEH MENDROFA. SH

ACHMAD YUSAK , SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

BUDIMAN,SH,M.H

Perincian biaya banding :

- | | |
|-----------------------|-----------------|
| 1. Materai | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 5.000,- |
| 3. <u>Pemberkasan</u> | : Rp. 139.000,- |
| Jumlah | : Rp. 150.000,- |