



P U T U S A N

NOMOR 323/PDT/G//2019/PN.JKT.UTR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. MUNIRAH Binti KAISAN, beralamat di KP Malaka HB RT. 007, RW. 006, Kelurahan Rorotan, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara.
2. ROMLIH Bin KAISAN beralamat, di Jalan Sungai Tiram RT. 003, RW.04, Kelurahan Marunda, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
3. SANAH Binti KAISAN beralamat di KP Malaka HB RT.007,RW.06 Kelurahan Rorotan Kecamatan Cilincing Jakarta Utara.
4. ABDUL ROSID Bin KAISAN beralamat di KP Malaka HB RT.007,RW.06 Kelurahan Rorotan Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
5. SUNA'AH Binti KAISAN beralamat di KP Malaka HB RT.007,Rw.06 Kelurahan Rorotan Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
6. AMUBAROK Bin KAISAN, beralamat di KP Malaka HB RT.007,RW.06 Kelurahan Rorotan Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara.
7. SUSILAWATI Binti KAISAN beralamat di KP Malaka HB RT. 007, RW. 06 Kelurahan Rorotan Kec. Cilincing Jakarta Utara;

Bahwa No. 1 s/d 7 diwakili oleh kuasanya SUTOPO SIMBOLON., SH Advokat & Legal Consultants SIMBOLON SUTOPO & PARTNERS berkedudukan di Jalan Cilincing Raya No.41, Cilincing Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal Mei 2019, Untuk selanjutnya disebut sebagai Para PENGGUGAT;

MELAWAN

1. PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) yang telah berganti nama menjadi PT Marunda Distribusindo Raya beralamat di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;
2. PT Sayap Mas Utama yang beralamat di Jalan Tipar Cakung Kavling F5-7, Kelurahan Cakung Barat Kecamatan Cakung Jakarta Tiimur, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;
3. Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara, yang berkedudukan di Jalan Melur No.10 RT.1/RW.12, Rawabadak Utara, Koja Jakarta Utara, untuk selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Hal 1 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Setelah mempelajari bukti surat dan saksi yang diajukan oleh Penggugat dipersidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat Gugatannya, tertanggal 20 Mei 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 20 Mei 2019, dengan Register Nomor 323/PDT/G/2019 /PN.Jkt.Utr, mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa klien kami ahliwaris KAISAN Bin BIMUN / Penggugat adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Blok Dadap RT. 008, RW. 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikenal dengan Jalan. Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, dengan luas kurang lebih 14.720 M2 berdasarkan Surat Girik C 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN, (Bukti P-1);
2. Bahwa TIHAMAH Binti BIMUN tidak mempunyai keturunan (tidak mempunyai anak), oleh karena TIHAMAH Binti BIMUN tidak mempunyai keturunan (tidak mempunyai anak) semasa hidupnya TIHAMAH Binti BIMUN mengibahkan tanahnya kepada saudara laki-lakinya yang bernama KAISAN Bin BIMUN sebagaimana yang tercatat dalam Surat Pernyataan Hibah tertanggal 06 Maret 1961, (Bukti P-2);
3. Bahwa TIHAMAH Binti BIMUN berdasarkan Surat Keterangan Waris Nomor: 94/1.755.1 tertanggal 11 Juli 2002 adalah saudara perempuan dari KAISAN Bin BIMUN, yangmana KAISAN Bin BIMUN adalah Bapak dari klien kami, (Bukti P-3);
4. Bahwa tanah Girik C 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN sejak diibahkan kepada orang tua Klien kami KAISAN Bin BIMUN pada tanggal 06 Maret 1961 tanah tersebut langsung dikuasai dan dikelola oleh orang tua Klien kami menjadi tanah areal persawahan yang dikerjakan langsung sejak dari Orang Tua klien kami dan sampai pada klien kami hingga saat ini masih dikuasai oleh ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat dan tanah tersebut belum pernah dialihkan ataupun dijual belikan kepada pihak lain termasuk kepada Tergugat I maupun kepada Tergugat II, (Bukti P-4);
5. Bahwa Penggugat melalaui kuasanya terdahulu mengajukan pengukuran terhadap tanah Girik C 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN kepada Turut Tergugat BPN Jakarta Utara dan didapatkan hasil lapangan bahwa tanah Girik C 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN kurang lebih seluas 5.000 M2 dikuasai oleh PT. Natural Hijau Semesta (PT. NHS)/PT. Marunda Distribusindo Raya/Tergugat I dengan adanya bangunan

Hal 2 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tembok yang menjorok masuk kedalam lokasi tanah Girik C 239 Persil 90 S III, (Bukti P-5);

6. Bahwa melalui Kuasa Hukum terdahulu ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat telah mengirimkan surat teguran secara tertulis kepada Tergugat I dan juga kepada Tergugat II terkait dengan penguasaan tanah milik ahliwaris KAISAN Bin BIMUN tersebut pada tanggal 23 Oktober 2017 dan atas surat teguran tersebut Tergugat I memberikan tanggapan bahwa tanah yang masuk dalam lokasi tanah Girik C 239 Persil 90 S III adalah milik Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 4610, (Bukti P-6);
7. Bahwa setelah kami menyimak dan mempelajari gambar situasi tanah yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat BPN Jakarta Utara yang ada pada klien kami tidak terdapat atau tidak tercatat SHGB No. 4610 tetapi terdapat atau tercatat Sertifikat Milik 463 yang berbatasan langsung dengan tanah milik klien kami ahliwaris Kaisan Bin Bimun/ Penggugat dan bukan masuk menjorok kedalam tanah Girik C 239 Persil 90 S III milik klien kami, / Penggugat (Bukti P-7);
8. Bahwa terhadap tanggapan surat teguran kuasa hukum ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat terdahulu kami telah mengirimkan surat permohonan penjelasan secara tertulis kepada Turut Tergugat Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara terkait dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor: 4610, tetapi Turut Tergugat BPN Jakarta Utara tidak memberikan tanggapan baik secara lisan maupun secara tertulis, (Bukti P-8);
9. Bahwa tanah yang terletak di Blok Dadap RT. 008, RW. 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikenal dengan Jalan. Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikuasai oleh Tergugat I seluas kurang lebih 5.000 M² adalah milik ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat yang diperoleh dari Ibah saudara kandung dari Bapak Klien kami yaitu KAISAN Bin BIMUN berdasarkan Surat Pernyataan Ibah tanggal 06 Maret 1961 yang luas keseluruhannya adalah kurang lebih 39.720 M² yang telah dipecah pecah menjadi beberapa surat girik yang salah satunya mempunyai luas kurang lebih 14.720 M² sesuai dengan Surat Girik C 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN;
10. Bahwa selain bukti surat Girik dan bukti surat keterangan Ibah juga berdasarkan Surat Keterangan Girik C 239 Nomor: 96/Ag-240/IV/1984 tertanggal 10 April 1984 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Segaramakmur terdahulu menyatakan bahwa Girik C 239 Persil 90 S III seluruhnya adalah

Hal 3 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.

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)



seluas 39.720 M2 (tiga puluh Sembilan ribu tujuh ratus dua puluh) adalah atas nama TIHAMAH Binti BIMUN dan saat ini terhadap luas tanah tersebut telah dipecah menjadi beberapa pecahannya yang lokasinya berdampingan dalam satu bidang termasuk yang berbatasan langsung dengan jalan cakung drain (Bukti P-9 dan Bukti P-10);

11. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Klarifikasi Girik Nomor: 276/-1.755, tertanggal 29 Agustus 2017 yang dikeluarkan oleh Lurah Cilincing Jakarta Utara menyatakan Girik C No. 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN tercatat dan teregister di Buku C Kelurahan Cilincing Jakarta Utara, (Bukti P-11);
12. Bahwa kami selaku kuasa hukum ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat terhadap permasalahan penguasaan tanah milik klien kami yang dikuasai tanpa hak oleh PT. Natural Hijau Semesta (PT. NHS) / PT. Marunda Distribusindo Raya/ Tergugat I yang luasnya kurang lebih seluas 5.000 M2 menyikapi dengan mengirimkan surat teguran/ Somasi kepada Tergugat I dan juga mengirimkan surat tembusan teguran/ Somasi kepada Tergugat II tertanggal 13 Mei 2019 yang pada intinya menyatakan agar Tergugat I melakukan pembongkaran tembok secara sukarela, dan atau mengganti rugi tanah yang dikuasai oleh Tergugat I tanpa hak tetapi surat teguran/ Somasi tidak mendapatkan tanggapan baik dari Tergugat I maupun dari Tergugat II, (Bukti P-12);
13. Bahwa oleh karena surat teguran/ Somasi kami tidak mendapat tanggapan maka kami menyimpulkan bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mempunyai itikat baik untuk menyelesaikan permasalahan ini maka oleh karena itu kami selaku kuasa hukum ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat menuntut dengan melakukan Gugatan kepada Tergugat I dan Tergugat II serta meminta penjelasan kepada Turut Tergugat BPN Jakarta Utara dengan memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara agar melakukan pemeriksaan atas permohonan Gugatan ini dan membuat Putusan hukuksesuai dengan hukum yang berlaku;
14. Bahwa Penggugat pada Gugatan ini menuntut Tergugat I dan Tergugat II melakukan pembongkaran tembok yang menjorok masuk kedalam tanah Girik C 239 Persil 90 S III milik Penggugat atau melakukan pembayaran ganti rugi atas penguasaan tanah Girik C 239 Persil 90 S III milik Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) per meter dengn perincian Rp. 5.000.000,- X 5.000 M2 (tanah yang dikuasai Tergugat I tanpa hak) = Rp. 25.000.000.000,- kepada Penggugat;

Hal 4 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Berdasarkan uraian-uraian dan fakta hukum tersebut diatas yang didukung dengan bukti-bukti autentik maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memutuskan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tanah yang terletak di Blok Dadap RT. 008, RW. 09, Kelurahan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikenal dengan Jalan. Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan Surat Girik C 239 Persil 90 S III atas nama TIHAMAH Binti BIMUN adalah milik ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat;
3. Menyatakan tanah seluas kurang lebih 5.000 M2 yang dikuasai Tergugat I yang terletak di Blok Dadap RT. 008, RW. 09, Kelurahan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikenal dengan Jalan. Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara berdasarkan Surat Girik C 239 Persil 90 S III adalah tanah milik ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat;
4. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membongkar atau membayar biaya ganti rugi pembebasan tanah yang terletak di Blok Dadap RT. 008, RW. 09, Kelurahan Cilincing, Jakarta Utara atau yang dikenal dengan Cakung Drain Kelurahan Cilincing Kecamatan Cilincing Jakarta Utara seluas 5.000 M2 yang merupakan tanah milik ahliwaris KAISAN Bin BIMUN/ Penggugat yang saat ini dikuasai Tergugat I senilai Rp. 5.000.000,- X 5.000 M2 = Rp. 25.000.000.000,- (Dua Puluh Lima Milyar Rupiah), kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Para Penggugat** telah datang diwakili oleh Kuasanya SUTOPO SIMBOLON., SH Advokat & Legal Consultants SIMBOLON SUTOPO & PARTNERS berkedudukan di Jalan Cilincing Raya No.41, Cilincing Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal Mei 2019, untuk Tergugat I dan Tergugat II hadir, diwakili oleh kuasanya, TITUS SUHARI., SH dan JUMADI, SH., Para Advokat pada Kantor Hukum TITUS SUHARI & REKAN, yang beralamat di Menara BCA 45 Floor, Regus Grand Indonesia, Jalan M.H.Thamrin No.1-Jakarta Pusat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 24 Juni 2019, untuk Turut Tergugat tidak hadir walaupun telah dilakukan pemanggilan secara patut namun tidak hadir;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi PERMA Nomor 1 tahun 2016 tentang Mediasi, selanjutnya Majelis Hakim telah menunjuk Oloan

Hal 5 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Harianja,SH., MH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator, namun berdasarkan Laporan Mediator bahwa upaya perdamaian dalam proses mediasi telah gagal mencapai kesepakatan, maka selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat Gugatan para Penggugat, yang ternyata isi dan maksudnya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawabannya tanggal 24 Juli 2019, yaitu sebagai berikut :

Jawaban Tergugat I.

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA

1. Bahwa **PENGGUGAT** telah tidak cermat dalam menyusun gugatannya, pada halaman pertama gugatan, disebutkan **PENGGUGAT** mengajukan gugatan terhadap PT. Natural Hijau Semesta (PT. NHS) yang telah berganti nama menjadi PT. Marunda Distribusindo Raya sebagai **TERGUGAT I**. Perlu ditegaskan, sejak didirikan pada tahun 2012 PT. Natural Hijau Semesta tidak pernah berganti nama, termasuk dan tidak terbatas, tidak pernah berganti nama menjadi PT. Marunda Distribusindo Raya. Bahwa PT. Natural Hijau Semesta dengan PT. Marunda Distribusindo Raya adalah dua subyek hukum yang berbeda.
2. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah menggabungkan 2 (dua) subyek hukum yang berbeda *in casu* PT. Natural Hijau Semesta dengan PT. Marunda Distribusindo Raya sebagai **TERGUGAT I**, maka gugatan **PENGGUGAT** mengandung *error in persona*, karena telah salah menyebutkan dan/atau menetapkan subyek hukum pihak yang dijadikan **TERGUGAT I**.
3. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. nomor: 1260 K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982, kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

"Gugatan yang salah pihak tidak dapat diterima."

4. Bahwa dengan demikian, gugatan **PENGGUGAT** dikualifikasi mengandung cacat formil dan/atau tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena **PENGGUGAT** telah salah menetapkan Pihak yang hendak digugat. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima.

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

- **Tidak Jelas Dan Kabur Pihak Yang Dijadikan Sebagai TERGUGAT I**

Hal 6 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



5. Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan di angka 1 sampai dengan 4 di atas, yang mana PT. Natural Hijau Semesta dengan PT. Marunda Distribusindo Raya adalah 2 (*dua*) subyek hukum yang berbeda. Sehingga menjadi membingungkan, tidak jelas dan kabur, pihak mana yang hendak digugat oleh **PENGGUGAT?** PT. Natural Hijau Semesta atau PT. Marunda Distribusindo Raya?
6. Bahwa dikarenakan **PENGGUGAT** telah menggabungkan 2 (*dua*) subyek hukum yang berbeda dan dijadikan seolah-olah sebagai 1 (*satu*) subyek hukum yang sama, maka hal tersebut mengakibatkan gugatan **PENGGUGAT** menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), hal mana terkait penentuan pihak (*subyek hukum*) yang dijadikan **TERGUGAT I**. Untuk itu mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan gugatan **PENGGUGAT** tidak dapat diterima.
 - **Tidak Jelas Batas-Batas Tanah Obyek Sengketa**
7. Bahwa salah satu syarat formil dalam merumuskan surat gugatan adalah menerangkan obyek sengketa secara jelas dan pasti. Dalam perkara *a quo* yang menjadi obyek sengketa adalah sebidang tanah, maka guna memenuhi syarat formil gugatan, **PENGGUGAT** dalam gugatannya harus menerangkan secara pasti terkait letak dan batas-batas tanah obyek sengketa. Apabila obyek sengketa tidak dijelaskan secara jelas dan pasti, maka gugatan dapat dinyatakan *obscuur libel*. Hal tersebut mengacu pada yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. nomor: 556 K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, yang kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

"Jika obyek gugatan tidak jelas, maka gugatan tidak dapat diterima."
8. Bahwa ternyata di dalam gugatannya, **PENGGUGAT** sama sekali tidak menyebutkan batas-batas tanah obyek sengketa yang diklaim sebagai milik **PENGGUGAT**. **PENGGUGAT** hanya secara umum menyebutkan letak obyek sengketa, yang menurut **PENGGUGAT** berada di Blok Dadap Rt. 008, Rw. 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, yang dikenal dengan Jalan Cakung Drain, Cilincing – Jakarta Utara.
9. Bahwa tidak dapat diketahui secara pasti, ada berapa bidang tanah yang berada di Blok Dadap Rt. 008, Rw. 09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, dan juga tidak diketahui secara pasti, disebelah mana dan berbatasan dengan apa letak Obyek Sengketa pada Blok Dadap yang disebutkan oleh **PENGGUGAT** tersebut. Dengan demikian,

Hal 7 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



gugatan **PENGUGAT** tidak dapat menjelaskan dan membuat terang benderang terkait letak pasti atas obyek sengketa dalam perkara *a quo*.

10. Bahwa dengan tidak disebutkan dan/atau tidak diketahui batas-batas bidang tanah obyek sengketa, mengakibatkan tidak ada kejelasan bidang tanah yang mana yang dipermasalahkan oleh **PENGUGAT** pada gugatan *a quo*. Hal mana mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas dan kabur (*obscur libel*).

11. Bahwa terkait tidak disebutkannya batas-batas bidang tanah obyek sengketa dalam gugatan, terdapat rujukan sebagai dasar hukum dalam bentuk Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., sebagai berikut :

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. nomor: 1147 K/Sip/1975, tanggal 17 April 1979, kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :
"Surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima."
- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. nomor: 1391 K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :
"Karena gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa digugat, hanya menyebutkan (bertanda V) saja, maka gugatan tidak dapat diterima."
- c. Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. nomor: 415 K/Sip/1975, tanggal 20 Juni 1979, kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :
"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan Negeri dimana objek sengketanya berupa bidang tanah, maka dalam fundamentum petendi surat gugatannya harus disebutkan dengan jelas batas-batas tanah yang disengketakan. Bilamana batas-batas tanah sengketa tidak disebutkan dengan jelas dalam surat gugatan tersebut, maka Hakim harus menyatakan gugatan tersebut tidak dapat diterima."

12. Bahwa dengan tidak disebutkan batas-batas tanah obyek sengketa dalam gugatan *a quo* dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. sebagaimana telah **TERGUGAT I** kutip di atas, maka menurut hukum gugatan **PENGUGAT** dikualifikasi sebagai gugatan yang tidak jelas dan kabur (*obscur libel*). Untuk itu mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT I** mohon agar seluruh dalil eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;

Hal 8 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



2. Bahwa **TERGUGAT I** menolak secara tegas dalil-dalil **PENGUGAT** dalam gugatannya, kecuali yang diakui oleh **TERGUGAT I** ;

RIWAYAT PEROLEHAN BIDANG TANAH OLEH TERGUGAT I

3. Bahwa bidang tanah di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara seluas 34.199 m², dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 4610 (“SHGB No 4610”), diperoleh **TERGUGAT I** dari PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 3 Desember 2012 Nomor: 17, yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta. Sedangkan sebelumnya, PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE memperoleh bidang tanah tersebut dari PT. SUMMARECON AGUNG berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa, Nomor: 181 tanggal 14 September 1992 yang dibuat oleh dan di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta.
4. Bahwa atas dasar Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 3 Desember 2012 Nomor: 17 tersebut, pada tanggal 30 Oktober 2014 **TERGUGAT I** mengajukan surat permohonan Hak Guna Bangunan atas bidang tanah *a quo* kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.
5. Bahwa atas dasar surat permohonan Hak Guna Bangunan yang diajukan oleh **TERGUGAT I**, telah dilakukan serangkaian proses pemeriksaan dan validasi oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta. Hingga pada akhirnya, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta menerbitkan Keputusan Nomor: 06/HGB/BPN.31/2015 tanggal 10 Februari 2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Sebidang Tanah Seluas 34.199 m² Terletak Di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Atas Nama PT. NATURAL HIJAU SEMESTA, Berkedudukan di Jakarta Timur.
6. Bahwa atas dasar Keputusan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta nomor: 06/HGB/BPN.31/2015 tertanggal 10 Februari 2015, diterbitkanlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4610 di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara, seluas 34.199 m² atas nama PT. NATURAL HIJAU SEMESTA *in casu* **TERGUGAT I**, yang mana saat ini telah dikuasai dan dimanfaatkan dengan baik oleh **TERGUGAT I** sebagaimana ijin lokasi dan peruntukan atas bidang tanah tersebut.

Hal 9 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



7. Bahwa dengan demikian jelas, seluruh proses terkait perolehan bidang tanah SHGB No. 4610 oleh PT. NATURAL HIJAU SEMESTA *in casu* **TERGUGAT I** yang terletak di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, telah diperoleh secara sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

TERGUGAT I TIDAK MENGENAL DAN/ATAU TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT

8. Bahwa mengenai dalil gugatan **PENGGUGAT** pada angka 1 sampai dengan 4 halaman 2 gugatannya, yang pada pokoknya **PENGGUGAT** mendalilkan mengenai perolehan tanah obyek sengketa dan juga **PENGGUGAT** menyatakan sampai dengan saat ini menguasai serta belum pernah menjual kepada pihak lain termasuk kepada **TERGUGAT I**, maka **TERGUGAT I** menanggapi sebagai berikut :

Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan pada angka 3 di atas, **TERGUGAT I** memperoleh bidang tanah SHGB No. 4610 dari PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE seluas 34.199 m², berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 3 Desember 2012 Nomor: 17, yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta.

Bahwa seluruh bidang tanah SHGB No. 4610 seluas 34.199 m², seluruhnya dikuasai dan dimanfaatkan sesuai peruntukannya oleh **TERGUGAT I**, maka dengan demikian secara tegas **TERGUGAT I** menyatakan tidak mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum dengan **PENGGUGAT** termasuk dan tidak terbatas, tidak mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum dengan Almh. Tihamah Binti Bimun maupun dengan Alm. Kaisan Bin Bimun. Lebih lanjut, dalil **PENGGUGAT** yang menyatakan sampai dengan saat ini menguasai bidang tanah obyek sengketa adalah dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena jika yang dimaksud adalah tanah milik **TERGUGAT I**, sudah jelas tanah tersebut dalam penguasaan **TERGUGAT I** dan saat ini sebagian ditempati oleh **TERGUGAT II** selaku penyewa, maka sudah selayaknya dalil yang demikian ditolak dan dikesampingkan.

SELURUH BANGUNAN MILIK TERGUGAT I BERADA DI ATAS BIDANG TANAH SHGB No 4610 ATAS NAMA TERGUGAT I

9. Bahwa **TERGUGAT I** menolak dalil gugatan **PENGGUGAT** pada angka 5 sampai dengan 11 halaman 2 sampai dengan 3 gugatannya, yang pada pokoknya **PENGGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah

Hal 10 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



menguasai bidang tanah milik **PENGUGAT** seluas 5.000 m², dengan adanya bangunan tembok milik **TERGUGAT I** yang dianggap oleh **PENGUGAT** menjorok masuk ke dalam lokasi tanah milik **PENGUGAT**.

TERGUGAT I menanggapi sebagai berikut :

Bahwa perlu **TERGUGAT I** tegaskan, seluruh bangunan termasuk tembok pembatas milik **TERGUGAT I** dibangun di atas bidang tanah SHGB No. 4610 milik **TERGUGAT I**, sehingga tidak ada yang menjorok masuk dan/atau berada di dalam bidang tanah milik orang lain termasuk di dalam bidang tanah milik **PENGUGAT**.

Bahwa pembangunan tembok pembatas oleh **TERGUGAT I** didasarkan pada pengukuran batas bidang tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional sebagaimana termaktub pada Surat Ukur nomor: 00058/Cilincing/2015 yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan SHGB No. 4610. Dengan demikian, demi hukum dapat dipastikan bahwa pembangunan tembok pembatas oleh **TERGUGAT I** tidak berada di atas bidang tanah milik orang lain dan/atau tidak berada di atas bidang tanah milik **PENGUGAT**.

Bahwa ternyata dalil **PENGUGAT** saling bertentangan, pada angka 5 halaman 2 **PENGUGAT** menyatakan bahwa bangunan tembok milik **TERGUGAT I** menjorok masuk ke dalam bidang tanah milik **PENGUGAT**, sedangkan dalil **PENGUGAT** pada angka 7 halaman 3 menyatakan bahwa setelah **PENGUGAT** mempelajari gambar situasi tanah yang dikeluarkan oleh **TURUT TERGUGAT**, diketahui bahwa tidak tercatat SHGB No. 4610 milik **TERGUGAT I** yang berbatasan langsung dengan bidang tanah milik **PENGUGAT**. Bahwa kedua dalil **PENGUGAT** tersebut saling bertentangan, secara logika, jika **PENGUGAT** mendalilkan bidang tanah **TERGUGAT I** tidak berbatasan langsung dengan tanah **PENGUGAT** tentu juga tidak mungkin bangunan tembok milik **TERGUGAT I** dapat masuk menjorok ke dalam tanah **PENGUGAT**.

Dengan demikian, terlihat jelas bahwa dalil **PENGUGAT** yang menyatakan bangunan tembok milik **TERGUGAT I** telah masuk menjorok ke dalam tanah **PENGUGAT** serta dalil **PENGUGAT** yang menyatakan **TERGUGAT I** telah menguasai bidang tanah milik **PENGUGAT** seluas 5.000 m² adalah dalil yang keliru, tidak berdasar dan mengada-ada. Maka sudah selayaknya ditolak dan dikesampingkan.

Hal 11 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



**TIDAK ADA KESALAHAN DARI TERGUGAT I KEPADA PENGUGUT,
SEHINGGA TUNTUTAN PENGUGUT TERKAIT PEMBONGKARAN
TEMBOK ATAU GANTI RUGI TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK**

10. Bahwa tuntutan ganti rugi harus didasarkan pada adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, hal tersebut sebagaimana ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana **TERGUGAT I** kutip di atas, seharusnya **PENGUGUT** menguraikan terlebih dahulu adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh **TERGUGAT I**. Namun dikarenakan tidak ada satu pun perbuatan **TERGUGAT I** yang melawan hukum, maka jelas tuntutan **PENGUGUT** terkait pembongkaran tembok milik **TERGUGAT I** atau tuntutan ganti kerugian tidak berdasar dan harus ditolak.

Bahwa berdasarkan pendapat Ahli Hukum **Prof. Dr. Mariam Darus Badruzaman, S.H.** untuk menentukan apakah suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum harus memenuhi seluruh syarat-syarat sebagai berikut :

- Harus ada Perbuatan.
- Perbuatan itu harus melawan Hukum.
- Ada kerugian.
- Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian.
- Ada kesalahan. (PERBUATAN MELAWAN HUKUM oleh ROSA AGUSTINA halaman 36).

Demikian juga **Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M.** di dalam bukunya PERBUATAN MELAWAN HUKUM, PENDEKATAN KONTEMPORER, Penerbit PT. Citra Aditya bakti, Cet. Ke-1 Tahun 2002 halaman 10 yang mengatakan suatu perbuatan melawan hukum harus mengandung unsur-unsur sebagai berikut :

1. Adanya suatu Perbuatan.
2. Perbuatan tersebut melawan hukum.
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
4. adanya kerugian dari pihak korban.
5. adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.



Bahwa dalam hal ini **TERGUGAT I** tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak ada juga unsur kesalahan pada **TERGUGAT I**, karena **TERGUGAT I** menguasai bidang tanah di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara dan pembangunan pagar milik **TERGUGAT I** di atas bidang tanah milik **TERGUGAT I** sendiri. Karena perolehan bidang tanah oleh **TERGUGAT I** telah diperoleh secara sah dan sesuai hukum, yang mana diperoleh dari PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 3 Desember 2012 Nomor: 17, yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta, hingga pada akhirnya diterbitkan SHGB No. 4610 atas nama **TERGUGAT I**. Lebih lanjut, pembangunan tembok yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** telah di bangun di atas bidang tanah SHGB No. 4610 milik **TERGUGAT I**.

Oleh karenanya, tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** terhadap **PENGUGAT**. Maka tuntutan **PENGUGAT** kepada **PARA TERGUGAT** untuk membongkar tembok milik **TERGUGAT I** atau memberikan ganti kerugian kepada **PENGUGAT** adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya sudah selayaknya ditolak dan di kesampingkan.

11. Bahwa sebagaimana yang telah **TERGUGAT I** uraikan di atas, diantaranya :

- a. **TERGUGAT I** memperoleh bidang tanah obyek sengketa telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
- b. **TERGUGAT I** tidak mengenal dan tidak memiliki hubungan hukum dengan **PENGUGAT**, termasuk dengan Almh. Tihamah Binti Bimun maupun dengan Alm. Kaisan Bin Bimun;
- c. Pembangunan tembok milik **TERGUGAT I** berada di atas bidang tanah SHGB No. 4610 milik **TERGUGAT I**, bukan di tanah milik **PENGUGAT**;

Berdasarkan fakta-fakta di atas, menjadi jelas dan terang benderang, bahwa tidak ada kesalahan dan/atau perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** terhadap **PENGUGAT**, maka tuntutan **PENGUGAT** kepada **PARA TERGUGAT** untuk membongkar tembok milik **TERGUGAT I** atau memberikan ganti kerugian kepada **PENGUGAT** adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya sudah selayaknya ditolak dan di kesampingkan.



Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah **TERGUGAT I** sampaikan di atas, **TERGUGAT I** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 323/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr agar sudi kiranya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi dari **TERGUGAT I** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II di depan persidangan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya :

Jawaban Tergugat II:

A. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGUGAT SALAH PIHAK - *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa pokok permasalahan dalam gugatan *a quo* adalah **PENGUGAT** mendalilkan bahwa **TERGUGAT I** telah membangun tembok yang masuk menjorok ke bidang tanah milik **PENGUGAT**, sehingga **TERGUGAT I** dianggap telah menguasai bidang tanah milik **PENGUGAT**, yang menurut **PENGUGAT** seluas 5.000 m². Terhadap hal tersebut, sama sekali tidak ada keterkaitan antara peristiwa hukum yang didalilkan **PENGUGAT** dengan kedudukan dan/atau perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT II**.
2. Bahkan **PENGUGAT** tidak dapat menguraikan peran dan/atau keterlibatan **TERGUGAT II** dalam peristiwa hukum yang didalilkan pada gugatan *a quo*. Hal mana membuktikan bahwa tidak ada korelasi dan/atau hubungan hukum baik antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT II**, maupun antara perbuatan **TERGUGAT II** dengan peristiwa hukum yang didalilkan oleh **PENGUGAT**. Sehingga gugatan *a quo* telah salah pihak, dan tidak sepatutnya diajukan kepada **TERGUGAT II**.
3. Bahwa merujuk pada Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. nomor: 1260 K/Sip/1980 tanggal 31 Maret 1982, kaidah hukumnya berbunyi sebagai berikut :

"Gugatan yang salah pihak tidak dapat diterima."

4. Bahwa dengan demikian, gugatan **PENGUGAT** dikualifikasi mengandung cacat formil dan/atau tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena **PENGUGAT** telah salah menetapkan Pihak yang hendak digugat. Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa

Hal 14 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



dan memutus perkara *a quo* agar menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa **TERGUGAT II** mohon agar seluruh dalil eksepsi di atas merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa **TERGUGAT II** menolak secara tegas dalil-dalil **PENGUGAT** dalam gugatannya, kecuali yang diakui oleh **TERGUGAT II**;

TANAH DAN BANGUNAN OBYEK SENGKETA BUKAN MILIK TERGUGAT II

3. Bahwa perlu **TERGUGAT II** tegaskan, tanah dan bangunan di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo* bukan milik **TERGUGAT II**, melainkan milik **TERGUGAT I** berdasarkan SHGB No. 4610 seluas 34.199 m² atas nama PT. NATURAL HIJAU SEMESTA *in casu* **TERGUGAT I**. Dengan demikian, segala hak dan kewajiban terkait bidang tanah tersebut, sepenuhnya menjadi tanggung jawab **TERGUGAT I** selaku pemilik.
4. Bahwa **TERGUGAT II** hanya sebagai penyewa atas bangunan gudang milik **TERGUGAT I** seluas 13.950 m² yang merupakan bagian kecil dari total keseluruhan luas SHGB No. 4610 milik **TERGUGAT I** yakni seluas 34.199 m², berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 November 2018 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 31 Oktober 2019.

TERGUGAT II TIDAK MENGENAL DAN/ATAU TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGUGAT

5. Bahwa perlu **TERGUGAT II** tegaskan, **TERGUGAT II** tidak mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum dengan **PENGUGAT** termasuk dan tidak terbatas, tidak mengenal dan/atau tidak memiliki hubungan hukum dengan Almh. Tihamah Binti Bimun maupun dengan Alm. Kaisan Bin Bimun.
6. Bahwa sehubungan dengan penguasaan sebagian kecil bidang tanah di jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, **TERGUGAT II** hanya terikat dan memiliki hubungan hukum dengan **TERGUGAT I**, berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 November 2018 yang akan berakhir sampai dengan tanggal 31 Oktober 2019.
7. Bahwa sehubungan dengan substansi gugatan yang pada pokoknya **PENGUGAT** mempermasalahkan bangunan tembok milik **TERGUGAT I** yang dianggap oleh **PENGUGAT** telah memasuki bidang tanah miliknya, hal tersebut sama sekali tidak ada kaitannya dengan

Hal 15 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



TERGUGAT II. Dikarenakan sama sekali tidak ada peran dan/atau perbuatan yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** atas peristiwa hukum yang didalilkan oleh **PENGUGAT** tersebut.

8. Bahwa lebih lanjut, dalam gugatannya **PENGUGAT** tidak dapat menguraikan perbuatan **TERGUGAT II** yang dianggap telah melawan hukum, serta **PENGUGAT** tidak dapat menguraikan hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT II**. Dengan demikian, sangat jelas dan tak terbantahkan bahwa benar tidak ada hubungan hukum antara **PENGUGAT** dengan **TERGUGAT II**.

TIDAK ADA KESALAHAN DARI TERGUGAT II KEPADA PENGUGAT, SEHINGGA TUNTUTAN PENGUGAT TERKAIT PEMBONGKARAN TEMBOK ATAU GANTI RUGI TIDAK BERDASAR DAN HARUS DITOLAK

9. Bahwa tuntutan ganti rugi harus didasarkan pada adanya suatu perbuatan yang melawan hukum, hal tersebut sebagaimana ketentuan pada Pasal 1365 KUHPerdata, yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata sebagaimana **TERGUGAT II** kutip di atas, seharusnya **PENGUGAT** menguraikan terlebih dahulu adanya dugaan perbuatan melawan hukum yang diduga dilakukan oleh **TERGUGAT II**. Namun dikarenakan tidak ada satu pun perbuatan **TERGUGAT II** yang melawan hukum, maka jelas tuntutan **PENGUGAT** terkait pembongkaran tembok milik **TERGUGAT I** atau tuntutan ganti kerugian tidak berdasar dan harus ditolak.

Bahwa jika penguasaan sebagian kecil bidang tanah di jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara oleh **TERGUGAT II** dianggap sebagai Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut jelas tidak dapat dibenarkan. Karena **TERGUGAT II** menguasai sebagian kecil bidang tanah milik **TERGUGAT I** berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 November 2018 yang terbatas penguasaannya sampai dengan tanggal 31 Oktober 2019. Oleh karenanya, baik ditinjau dari segi manapun tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **TERGUGAT II** terhadap **PENGUGAT**. Maka tuntutan **PENGUGAT** kepada **PARA TERGUGAT** untuk membongkar tembok milik **TERGUGAT I** atau memberikan ganti kerugian kepada **PENGUGAT** adalah tuntutan yang tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya sudah selayaknya ditolak dan di kesampingkan.

Hal 16 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Bahwa berdasarkan uraian-uraian yang telah **TERGUGAT II** sampaikan di atas, **TERGUGAT II** mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor : 323/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Utr agar sudi kiranya menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi dari **TERGUGAT II** untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan **PENGUGAT** tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap jawaban para Tergugat tersebut Para Penggugat mengajukan Replik tertanggal 31 Juli 2019, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 7 Agustus 2019 ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatan Penggugat tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materi secukupnya sebagaiberikut :

1. Fotocopy sesuai aslinya, Surat Girik C 239 persil 90 S III atas nama Tihamah Binti Bimun yang telah terlagalisir oleh Kepala Desa Segara Makmur Bekasi Jawa Barat dan Kepala Kelurahan Cilincing Jakarta Utara Tahun 1960. (Bukti P-1);
2. Fotocopy sesuai aslinya Surat Pernyataan Hibah Timah Binti Bimun tanggal 06 Maret 1961, diketahui Kepala Desa Segara makmur, Bekasi, Jawa Barat. (Bukti P-2);
3. Fotocopy sesuai asli Surat Keterangan Waris tanggal 05 Agustus 2003 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Rorotan Jakarta Utara dan Kepala Kelurahan Cilincing Jakarta Utara, Surat Keterangan Kematian Nomor.430/Ag-240/X/1985, surat keterangan waris tanggal 18 Juni 2002. (Bukti P-3);
4. Fotocopy sesuai asli Surat Pernyataan Status Kepemilikan Tanah dan Pernyataan Belum Pernah Menjual Belikan Tanah tertanggal 1 Mei 2019 (Bukti P-4)
5. Hasil Priant Out Photo Lokasi Tanah yang dipersengketakan (Bukti P-5);
6. Hasil Priant Out Photo Plang nama Tertulis PT Marunda Distribusindo Raya (Bukti P-5a)
7. Fotocopy sesuai foto copy berupa Surat Klarifikasi atas Surat Nomor. 179/CLE/HY/NHS/xi/2017 tanggal 23 Oktober 2017 (Bukti P-6);
8. Fotocopy sesuai foto copy Gambar Situasi Tanah Hasil Pengukuran Tanah Girik C 239 S III atas nama Tihamah Bin Bimun dengan BPN Jakarta Utara (Bukti P-7);

Hal 17 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



9. Fotocopy sesuai foto copy Gambar Situasi Tanah Tahun 1985 yang terdahulu sebelum Tergugat I ada dalam lokasi tanah sengketa (bukti P-7a);
10. Fotocopy sesuai asli bukti Pengiriman Surat Kepada Badan Pertanahan Jakarta Utara tanggal 6 Mei 2019 (Bukti P-8);
11. Fotocopy sesuai asli Surat Penjelasan Keterangan Girik C 239 S III atas nama Tihamah Bin Bimun Nomor 96/Ag-240/IV/1984 (Bukti P-9);
12. Fotocopy sesuai asli Girik Pecahan Girik C 239 S III atas nama Tihamah Bin Bimun Luas 24.250 M2 (meter persegi) di legalisir dan diketahui kepala Desa Segara Makmur Bekasi Jawa Barat dan diketahui oleh Camat Tarumajaya Bekasi Jawa barat dan Camat Cilincing Jakarta Utara (P-10);
13. Fotocopy sesuai asli Surat Girik C Nomor 217 Persil 90 S III Luas 23.040 M2 (meter persegi) atas nama Picung bin Gepeng (Bukti-10a);
14. Fotocopy sesuai asli Surat Girik C Nomor 109 Persil 90 S III Luas 15.755 M2 (meter persegi) atas nama Patimah Binti Mansyur (Bukti P-10b);
15. Fotocopy sesuai asli Surat Girik C Nomor 90 Persil 90 S III Luas 12.145 M2 (meter persegi) atas nama Picung bin Gepeng (Bukti P-10b);
16. Fotocopy sesuai asli Surat Permohonan Klarifikasi Girik Nomor 276/1.755 tanggal 29 Agustus 2017 (Bukti P-11);
17. Fotocopy sesuai asli Surat Somasi kepada Tergugat I dan Tergugat II tertanggal 13 Mei 2019 (Bukti P-12)

Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu P-1 s/d P-12, setelah dicocokkan dengan aslinya, sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-5, dan P-5a,, berupa *print out*, P-6, P-7 dan P-8 sesuai dengan foto copy;

Menimbang, bahwa Majelis pada Hari Jumat tanggal 11 Oktober 2019, telah melakukan PEMERIKSAAN SETEMPAT atas obyek yang disengketakan dengan hasil bahwa:

1. Pihak Penggugat dan Tergugat hadir kuasanya masing-masing;
2. Para pihak Penggugat dan Tergugat menyepakati obyek yang disengketakan, adalah tanah yang terletak di Blok Dadap, Rt.08/RW.009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakrta Utara yang terkenal dengan Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakrta Utara dengan luas sekitar 5000 m2 (lima ribu meter persegi), yaitu :
 - yang telah dipagar tembok di bagian Utara dan bagian Barat
 - sebelah Utara pengakuannya milik Para Penggugat
 - sebelah Barat (pengakuannya milik Para Penggugat dan menurut Tergugat I adalah milik Tergugat I)

Hal 18 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



- sebelah Timur tanah milik Tergugat (terdapat gudang milik Tergugat) sedangkan
 - sebelah Selatan adalah tanah tumpukan sampah (pengakuannya milik Penggugat);
3. Pihak Para Penggugat menyatakan bahwa obyek sengketa adalah bagian dari hak milik Penggugat sesuai bukti Surat Girik C 239 persil 90 S III atas nama Tihamah Binti Bimun dan Surat Pernyataan Hibah Timah Binti Bimun tanggal 06 Maret 1961;
4. Pihak Tergugat I (PT NATURAL HIJAU SEMESTA) menyatakan bahwa obyek sengketa adalah bagian dari bukti kepemilikan SHGB No. 4610 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4610) yang diperoleh dari PT NUSA KIRANA RAL ESTATE berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 17 tanggal 3 Desember 2012 oleh Notaris DR Irawan Soeridjo, SH, MSi di Jakarta . Sebelumnya PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE memperoleh bidang tanah tersebut dari PT. SUMARECON AGUNG berdasarkan Akta Pemindahan hak No. 181 tanggal 14 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu di Jakarta;
5. Pihak Penggugat menyatakan tidak pernah menjual obyek sengketa kepada siapapun;
6. Bahwa tanah obyek sengketa secara fisik sekarang dikuasai Tergugat I yaitu PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR);

Menimbang, bahwa selain bukti surat yang diajukan oleh Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang bernama : LEMBENG dan JUNAIDIN, yang memberikan keterangan sebagaiberikut :

1. **Saksi LEMBENG** disumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagaiberikut :
 - Bahwa saksi kenal dengan Ahliwaris Kaisan Bin Bimun (orang tua para ahliearis) hanya Ro,lih bin Kaisan
 - Bahwa saksi mengetahui bahwa tanah yang terletak di Blok Dadap Rt.008, Rw.09, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, yang dikenal dengan Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing Jakarta Utara, adalah milik Romlih Bin Kaisan;
 - Bahwa saksi pernah mengerjakan tanah yang dimiliki dan dikuasai Romlih bin Kaisan sejak tahun 1970;
 - Bahwa pada Tahun 2070 tanah itu masih rata berupa sawah;



- Bahwa saksi pernah bekerja di tanah milik yang dikuasai Romlih itu dan saksi mendapat upah yaitu mendapat padi yang diikat;
- Bahwa PT Sayap Mas pada Tahun 1970 belum ada baru ada pada tahun 2017;
- Bahwa bukti P-7a dan P-7, menurut saksi letak dan batas-batas tanah sejajar tidak menjorok masuk atau bertumpang tindih;
- Bahwa pada Tahun 1970 tanah tidak ada yang tumpang tindih;
- Bahwa saksi tidak mengenal PT Natural Hijau Semesta;
- Bahwa PT sayap Mas Utama bikin pabrik sejak tahun 2014;
- Bahwa tanah yang disengketakan saksi tidak tahu persis;
- Bahwa tanah yang didepan sampah itu adalah milik Romli S, saksi tahu karena saksi sejak kecil pernah bekerja disitu;
- Bahwa bukti T-2.b saksi tidak mengetahui;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kalau ada sebagian tanah sudah dialihkan haknya;
- Bahwa setahu saksi surat Girik tidak pernah diperlihatkan oleh Romlih bin Kaisan;
- Bahwa bukti P-7 dan P-7a saksi pernah melihat pada Tahun 2014 yang memperlihatkan waktu itu pak Lurah;
- Bahwa saksi tidak mengetahui asal usul tanah sengketa;
- Bahwa luas tanah Romlih bin Kaisan kurang lebih 10 hektar;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada ganti rugi pembebasan tanah;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan saksi tidak tahu;
- Bahwa tanah itu dulu dikuasai oleh Romlih bin Kaisan dan untuk surat-suratnya saksi tidak tahu;

2. **Saksi JUNAIDIN**, disumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Romlih Bin Kaisan;
- Bahwa saksi tidak mengenal dengan Para Penggugat;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan P Natural Hijau Semesta dan PT Sayap Mas Utama;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan lahan tanah di daerah Marunda, bloknnya saksi tidak tahu, tahunnya sampah;
- Bahwa tahun 1989 saksi sudah disitu, yang menguasai tanah itu adalah Romlih Bin Kaisan;
- Bahwa saksi bekerja untuk nyabut-nyabut rumput ditengah-tengah sawah yang menyuruh Romlih;



- Bahwa saksi tidak mengetahui dasar kepemilikan tanah oleh Romlih, saksi tidak pernah melihat Giriknya, IPEDA atau PBBnya;
- Bahwa saksi tidak tahu tanah itu pernah beralih kepada PT yang saksi tahu tanah itu sawah;
- Bahwa yang saksi ketahui tanah itu milik Romlih bin Kaisan karena waktu itu yang mengerjakan sendiri Romlih;
- Bahwa saksi tidak mengetahui batas-batas dan luas bidang tanah Romlih bin Kaisan;
- Bahwa yang saksi ketahui ada 6 bidang tanah;

Menimbang, bahwa untuk menyangkal gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II mengajukan bukti surat yang telah diberi materai secukupnya sebagaiberikut:

No.:	Tanda Bukti	Dokumen	Keterangan	Copy / Asli
1.	TI-1.A	Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. NATURAL HIJAU SEMESTA, No.: 101 tanggal 14 Februari 2017, yang dibuat oleh dan di hadapan Dr. Irawan Soerodjo, S.H., Msi.	Alat Bukti TI-1.A sampai dengan TI-1.D, membuktikan bahwa PT. Natural Hijau Semesta (TERGUGAT I) dengan PT. Marunda Distribusindo Raya adalah dua subyek hukum yang berbeda. Bahwa dikarenakan PENGGUGAT telah menggabungkan 2 (<i>dua</i>) subyek hukum yang berbeda <i>in casu</i> PT. Natural Hijau Semesta dengan PT. Marunda Distribusindo Raya sebagai TERGUGAT I , maka gugatan PENGGUGAT mengandung cacat formil dan/atau tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, baik dalam segi <i>error in persona</i> maupun <i>Obscuur Libel</i> , karena telah salah menyebutkan dan/atau menetapkan subyek hukum pihak yang dijadikan TERGUGAT I serta juga telah	Asli
2.	TI-1.B	Surat dari Kementerian Hukum dan HAM R.I. Nomor: AHU-AHA.01.03-0109187 tanggal 06 Maret 2017 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. NATURAL HIJAU SEMESTA;		Asli

Hal 21 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



3.	TI-1.C	Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. SAYAP MAS UTAMA, No.: 234 tanggal 31 Agustus 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Dr. Irawan Soerodjo, S.H., Msi.	menggabungkan dua subyek hukum yang berbeda sebagai TERGUGAT I . Untuk itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara <i>a quo</i> agar menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima. Alat Bukti TI-1.A sampai dengan TI-1.D juga membuktikan bahwa PT. Natural Hijau Semesta (TERGUGAT I) dengan PT. Sayap Mas Utama (TERGUGAT II) adalah dua subyek hukum yang berbeda. Sehingga terbukti TERGUGAT I bukanlah tanggungan TERGUGAT II dan TERGUGAT II bukan tanggungan TERGUGAT I ;	Asli
4.	TI-1.D	Surat dari Kementerian Hukum dan HAM R.I. Nomor: AHU-AHA.01.03-0964988 tanggal 16 September 2015 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. SAYAP MAS UTAMA;		Asli
5.	TI-2.A	Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 181 tanggal 14 September 1992 antara PT. SUMMARECON AGUNG dengan PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE yang dibuat oleh dan di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta;	Alat Bukti TI-2.A dan TI-2.B membuktikan bahwa TERGUGAT I memperoleh bidang tanah di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara seluas 34.199 m ² dari PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 3 Desember 2012 Nomor: 17, yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta (<i>Vide Bukti TI-</i>	Copy

Hal 22 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



6.	TI-2.B	Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 17 tanggal 3 Desember 2012 antara PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE dengan PT. NATURAL HIJAU SEMESTA (TERGUGAT I) yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta.	2.B). Sedangkan sebelumnya, PT. NUSA KIRANA REAL ESTATE memperoleh bidang tanah tersebut dari PT. SUMMARECON AGUNG berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa, Nomor: 181 tanggal 14 September 1992 yang dibuat oleh dan di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta (<i>Vide Bukti TI-2.B</i>). Oleh karenanya riwayat perolehan bidang tanah <i>a quo</i> oleh TERGUGAT I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku; Alat bukti ini juga membuktikan bahwa TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, disebutkan sebagai berikut : <i>"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak."</i> Dari Surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut, maka jelas TERGUGAT I adalah pembeli beritikad baik dan apabila	Asli
----	--------	--	---	------

Hal 23 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



			PENGGUGAT dirugikan karena merasa tidak pernah melepaskan hak atas tanah berdasarkan Girik C 239 Persil 90 S III MAKA seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap PT Nusa Kirana Real Estate dan tidak kepada TERGUGAT I ;	
7.	TI-3	Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 06/HGB/BPN.31/2015 tanggal 10 Februari 2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Sebidang Tanah Seluas 34.199 m ² Terletak Di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Atas Nama PT. NATURAL HIJAU SEMESTA, Berkedudukan di Jakarta Timur;	Alat Bukti TI-3 membuktikan bahwa proses pensertifikatan hak atas tanah milik TERGUGAT I telah melalui prosedur yang benar sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemberian Hak Guna Bangunan dikeluarkan oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan yang berwenang;	Asli
8.	TI-4	Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4610 seluas 34.199 m ² atas nama PT. NATURAL HIJAU SEMESTA <i>in casu</i> TERGUGAT I ;	Alat Bukti TI-4 membuktikan bahwa TERGUGAT I pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 34.199 m ² di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara;	Asli

Hal 24 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



9.	TI-5.A	Surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT terdahulu (Law Firm Gultom Harianja Talan Radja & Associates Advokat, Silicitor), Nomor: 01/GHTR-SP/X/2017 tertanggal 23 Oktober 2017, Perihal : Klarifikasi Tindak Lanjut Pertemuan;	Alat Bukti TI-5.A dan TI-5.B membuktikan bahwa atas tanah obyek perkara, TERGUGAT I tidak pernah menjanjikan pembayaran dalam bentuk apapun kepada PENGGUGAT . Hal tersebut dapat dilihat pula pada Bukti TI-5.A, yang mana pada Surat klarifikasi tersebut (<i>vide Bukti TI-5.A</i>) PENGGUGAT sama sekali tidak mendalilkan bahwa TERGUGAT I pernah menjanjikan suatu pembayaran dan/atau ganti rugi atas tanah obyek perkara, sehingga sangat aneh dan mengada-ada apabila saat ini PENGGUGAT membangun opini seolah-olah ada janji-janji pembayaran pada pertemuan dimaksud (<i>Vide Penjelasan Bukti P-6 halaman 4 Daftar Bukti PENGGUGAT Jo. Dalil Replik angka 3 halaman 6 dan angka 2 halaman 9</i>). Oleh karenanya, dalil yang mengada-ada dari PENGGUGAT tersebut tidak terbukti dan sudah seharusnya ditolak dan dikesampingkan.	Asli
10.	TI-5.B	Surat dari PT Natural Hijau Semesta (TERGUGAT I) nomor: 179/CLE/HY/NHS/X I/2017 tanggal 3 Nopember 2017, Perihal: Klarifikasi atas Surat Tanggal 23 Oktober 2017. (<i>Surat Asli ada pada PENGGUGAT</i>)	Bahwa terbukti, pertemuan pada hari Selasa tanggal 17 Oktober 2017 antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I bukan pertemuan untuk membahas ganti kerugian, pembayaran dan/atau sejenisnya, melainkan adalah wujud itikad baik dari TERGUGAT I atas adanya klaim bidang tanah SHGB No. 4610 milik TERGUGAT I oleh	Copy
11.	TI-5.C	Tanda Terima atas Surat dari PT Natural Hijau Semesta (TERGUGAT I) nomor: 179/CLE/HY/NHS/X I/2017 tanggal 3 Nopember 2017, Perihal: Klarifikasi atas Surat Tanggal		Asli

Hal 25 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



		23 Oktober 2017.	<p>PENGGUGAT (<i>vide</i> Bukti TI-5.B). Dalam pertemuan tersebut, terbukti PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan yang sah dan tervalidasi sebagaimana yang telah dijanjikan sebelumnya, sehingga dapat disimpulkan bahwa klaim bidang tanah oleh PENGGUGAT tersebut tidak berdasar dan mengada-ada. Oleh karenanya, dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I akan melakukan pembayaran kepada PENGGUGAT, jelas dalil yang tidak berdasar dan mengada-ada, maka sudah sepatutnya ditolak;</p>	
12.	TI-6	Surat dari Kuasa Hukum PENGGUGAT (<i>Simbolon Sutopo & Partners</i>) yang ditujukan kepada PT. Natural Hijau Semesta (TERGUGAT I), tanggal 13 Mei 2019, Hal: Somasi.	<p>Alat Bukti TI-6 membuktikan bahwa teguran/somasi yang dikirimkan PENGGUGAT kepada TERGUGAT I tidak tepat dan tidak berdasar.</p> <p>Bahwa TERGUGAT I (PT. Natural Hijau Semesta) adalah pemilik yang sah atas bidang tanah di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara seluas 34.199 m² berdasarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4610 (<i>Vide</i> Bukti TI-4). Yang mana proses perolehannya telah melalui prosedur yang benar dan telah sesuai dengan hukum yang berlaku (<i>Vide</i> Bukti TI-2.A dan TI-2.B).</p>	Asli

Hal 26 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat yaitu TII-1 s/d T-II-6, setelah dicocokkan dengan aslinya, sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Terugat II mengajukan bukti berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya sebagai berikut:

No.:	Tanda Bukti	Dokumen	Keterangan	Copy/Asli
1.	TII-1.A	Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. SAYAP MAS UTAMA, No.: 234 tanggal 31 Agustus 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Dr. Irawan Soerodjo, S.H., Msi.	Alat Bukti TII-1.A dan TII-1.B membuktikan bahwa PT. Natural Hijau Semesta (TERGUGAT I) dengan PT. Sayap Mas Utama (TERGUGAT II) adalah dua subyek hukum yang berbeda. Sehingga terbukti TERGUGAT I bukanlah tanggungan TERGUGAT II dan TERGUGAT II bukan tanggungan TERGUGAT I ;	Asli
2.	TII-1.B	Surat dari Kementerian Hukum dan HAM R.I. Nomor: AHU-AHA.01.03-0964988 tanggal 16 September 2015 tentang Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. SAYAP MAS UTAMA;		Asli
3.	TII-2	Perjanjian Sewa	Alat Bukti TII-2	Asli

Hal 27 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



	Menyewa tanggal 1 November 2018 antara PT. NATURAL HIJAU SEMESTA (TERGUGAT I) dengan PT. SAYAP MAS UTAMA (TERGUGAT II);	membuktikan bahwa TERGUGAT II hanya sebagai penyewa atas bangunan gudang milik TERGUGAT I seluas 13.950 m ² yang merupakan bagian kecil dari total keseluruhan luas SHGB No. 4610 milik TERGUGAT I yakni seluas 34.199 m ² , berdasarkan Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 1 November 2018 dan akan berakhir sampai dengan tanggal 31 Oktober 2019. Sehingga terbukti TERGUGAT II tidak memiliki hubungan hukum dengan Almh. Tihamah Binti Bimun maupun dengan Alm. Kaisan Bin Bimun;	
--	---	---	--

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I dan II telah mengajukan Kesimpulan pada tanggal 31 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan yang tercatat dalam Barita Acara Sidang seluruhnya dianggap termasuk dalam putusan ini ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat dan Tergugat I, Tergugat II tidak mengajukan apa-apa lagi dalam persidangan ini dan hanya mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa :

Hal 28 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Gugatan Penggugat *eror in persona* karena Penggugat telah menggabungkan antara subyek hukum yang berbeda yaitu PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) dengan PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR);
2. Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscuur lbel*)
 - Tidak jelas dan kabur pihak yang dijadikan sebagai pihak Tergugat I;
 - Tidak jelas batas-batas obyek sengketa;

Sebagaimana dituangkan dalam jawabannya tertanggal 24 Juli 2019, pada hal 1 s/d 5, yang untuk singkatnya dianggap tertuang dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I, Para Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menyatakan :

- Bahwa informasi yang terkait dengan nama PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) dan PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR) adalah didapat dari security Tergugat I yang bernama NANDA (bukti P-12) pada saat Para Penggugat mengirimkan Somasi tertanggal 13 Mei 2019 yang pada pokoknya karyawan tersebut menyatakan PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) berganti nama menjadi PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR);
- Bahwa pencantuman nama PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) berganti nama menjadi PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR) dalam gugatan Para penggugat adalah terkait surat yang dikeluarkan PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) tertanggal 3 Nopember 2017, berkaitan pertemuan antara ahli waris Penggugat dengan PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) dan PT Sayap Mas Utama (PT SMU)/Tergugat II yang dilakukan di Klapa Gading Jakarta Utara;

Sebagaimana dituangkan dalam Repliknya tertanggal 31 Juli 2019, pada hal 1 s/d 3, yang untuk singkatnya dianggap tertuang dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan meneliti hal eksepsi yang diajukan pihak Tergugat I, dan bantahan atas eksepsi oleh Para Penggugat terhadap eksepsi poin 1 (satu) tersebut diatas, sehingga Majelis Hakim memberikan pendapatnya bahwa penulisan Tergugat I didalam gugatan Para Penggugat yaitu PT Natural Hijau Semesta (PT NHS) berganti nama menjadi PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR), tidak salah sebab sesuai jawaban Tergugat I bahwa Pihak Tergugat I (PT Natural Hijau Semesta) menyatakan bahwa obyek sengketa adalah bagian dari bukti kepemilikan SHGB No. 4610 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4610) yang diperoleh dari PT Nusa Kirana Ral Estate berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor 17 tanggal 3 Desember 2012 oleh Notaris DR Irawan Soeridjo, SH, MSi di Jakarta dan sesuai dengan bukti P-12 serta

Hal 29 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.

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)



hasil pemeriksaan setempat tanah yang menjadi obyek sengketa secara fisik dikuasai oleh PT Marunda Distribusinda Raya (PT MDR). Dengan demikian eksepsi Tergugat I ini ditolak;

Menimbang, bahwa untuk eksepsi poin 2 tersebut diatas, Majelis Hakim setelah melakukan Pemeriksaan Setempat ke obyek sengketa pada Hari Jumat tanggal 11 Oktober 2019 dan mendapatkan hasil sebagaimana Hasil Pemeriksaan Setempat tersebut diatas, dengan demikian gugatan Para Penggugat batas-batasnya sudah jelas, maka eksepsi Tergugat tentang masalah obscur libel ditolak;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam eksepsinya pada pokoknya mendalilkan bahwa Gugatan Penggugat Salah Pihak - *Error In Persona* sebagaimana Jawaban halaman 1 s/d 2 dari Tergugat II;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan eksepsi Tergugat I diatas, maka eksepsi Tergugat II dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa untuk eksepsi Tergugat II yang lain yaitu Tergugat II tidak mempunyai hubungan dengan Para Penggugat, menurut Majelis Hakim sudah menyangkut pokok perkara yang akan dipertimbangkan dalam pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas sehingga Majelis Hakim menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Eksepsi Tergugat II dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dari gugatan ini adalah: Apakah tanah yang terletak di Blok Dadap, Rt.08/RW.009, Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara yang terkenal dengan Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara dengan luas sekitar 5000 m2 (lima ribu meter persegi), yaitu :

- yang telah dipagar tembok di bagian Utara dan bagian Barat '
- sebelah utara pengakuannya milik Para Penggugat
- sebelah barat pengakuannya milik Para Penggugat dan menurut pengakuan Tergugat I adalah milik Tergugat I;
- sebelah Timur tanah milik Tergugat (terdapat gudang milik Tergugat);
- sebelah Selatan adalah tanah tumpukan sampah (pengakuannya milik Penggugat);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah bagian dari hak milik Para Penggugat sesuai bukti Surat Girik C 239 persil 90 S III atas nama Tihamah Binti Bimun dan Surat Pernyataan Hibah Timah Binti Bimun tanggal 06 Maret 1961 ? ataukah milik Pihak **Tergugat I** (PT Natural Hijau Semesta) yang merupakan bagian dari bukti kepemilikan SHGB No. 4610 (Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 4610) yang diperoleh dari PT Nusa Kirana Real Estate berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 17 tanggal 3 Desember 2012 oleh Notaris DR Irawan Soeridjo, SH, MSI di Jakarta. Yang sebelumnya PT. Nusa Kirana Real Estate memperoleh bidang tanah tersebut dari PT. Sumarecon Agung berdasarkan Akta Pemindahan hak No. 181 tanggal 14 September 1992 yang dibuat dihadapan Notaris John Leonard Waworuntu di Jakarta ?

Menimbang, bahwa untuk menguatkan gugatannya Para Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagaimana P-1 s/d P-12 serta 2 orang saksi yaitu LEMBENG dan JUNAIDIN;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagaimana T-1 s/d T-6, sedangkan untuk Tergugat II mengajukan bukti surat sebagaimana TII-Ia dan T-II-Ib ;

Menimbang, bahwa bukti P-1 berupa surat Girik C 239 Persil 90 SIII atas nama Tihamah bin Bimun, menurut Majelis Hakim bukti surat ini hanya membuktikan bahwa Tihamah bin Bimun pernah menguasai tanah sesuai dengan girik tersebut, dan surat girik bukanlah bukti kepemilikan atas sebidang tanah akan tetapi hanyalah bukti catatan tentang pembayaran pajak hasil bumi atas tanah yang pernah dikuasainya (Surat Katetapan Pajak Hasil Bumi). Dan bukti surat girik ini dapat/bisa ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik atas tanah bila yang menguasai tanah tersebut mengajukan pendaftaran tanah sebagaimana prosedur yang ditentukan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa bukti P-2 berupa pernyataan hibah tertanggal 09 Maret 1961, adalah bukti penghibahan atas penguasaan tanah yang pernah dilakukan oleh Tihamaah bin Bimun, akan tetapi ternyata tidak diteruskan oleh Para Penggugat untuk didaftarkan ke pemerintah desa setempat yang akan di tuliskan/didaftarkan dalam buku Leter C atas nama Para Penggugat di kelurahan/desa sebagai asas kepastian hukum dalam penguasaan tanah tersebut,

Menimbang, bahwa Para Penggugat yang pernah menguasai tanah (bukti P-1) terbukti tidak pernah mengurusnya untuk ditingkatkan menjadi sertifikat hak milik atas tanah sebagaimana surat girik tersebut sesuai PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai alas hak pemilikan atas tanah;

Hal 31 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.

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)



Menimbang, bahwa bukti P-3 berupa Surat keterangan Waris, tertanggal 5 Agustus 2003 hanya memberitahukan bahwa Tihamaah bin Bimun telah meninggal dunia dan mempunyai adik Kaisan bin Bimun, dan dalam perkawinannya dengan Saimah telah dikarunia anak yaitu Para penggugat sebagaimana diatas. Dan bukti ini tidak memberikan alas hak atas tanah yang disengketakan, sehingga bukti ini dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-4 berupa Surat Pernyataan Status Kepemilikan Atas Tanah dan Pernyataan Belum Pernah Menjual tertanggal 1 Mei 2019, yang pada pokoknya adalah surat pernyataan secara sepihak yang mengikat pada dirinya sendiri, sehingga tanpa dibuktikan di pengadilan dengan alat bukti lain surat pernyataan ini tidak mempunyai kekuatan pembuktian. Dengan demikian bukti P-4 dikesampingkan;

Menimbang, bukti P-5 dan P-5a berupa Photo Lokasi Tanah dan Photo Plang nama PT Marunda Distribusindo Raya, bukti surat ini hanya menggambarkan lokasi tanah sengketa dan lokasi PT Marunda Distribusindo Raya yang mana telah disengketakan oleh para pihak. Dengan demikian bukti ini tidak berhubungan dengan alas hak kepemilikan atas tanah yang disengketakan, maka haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa bukti P-6 s/P-12 adalah bukti yang menggambarkan proses mediasi yang dilakukan oleh Para Pihak serta menggambarkan situasi lingkungan disekitar tanah sengketa, tidak membuktikan tentang alas hak dari tanah yang disengketakan secara khusus, sehingga bukti-bukti surat tersebut tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa saksi LEMBENG dan JUNAIDIN hanya menerangkan bahwa kedua saksi sekitar tahun 1970-an pernah melihat yang menguasai dan mengerjakan tanah sengketa adalah Romlih Bin Kaisan, akan tetapi alas haknya apa dan bagaimana diperolehnya para saksi tidak mengetahuinya;

Menimbang, bahwa bukti surat T-I.A s/d T-I.D hanya menggambarkan status hukum dan perubahan data perseroan dari PT. Natural Hijau Semesta (PT. NHS) dan PT. Sayap Mas Utama (PT. SMU) serta siapa saja para Pemegang Sahamnya, dengan demikian bukti surat ini tidak ada hubungan obyek tanah sengketa sehingga tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa bukti surat T.I-2A, T.I-2B, T.I-3, TI-4 yaitu berupa :

- a. Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor: 181 tanggal 14 September 1992 antara PT. Summarecon Agung dengan PT. Nusa Kirana Real Estate yang dibuat oleh dan di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta;



- b. Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah Nomor: 17 tanggal 3 Desember 2012 antara PT. Nusa Kirana Real Estate dengan PT. Natural Hijau Semesta (Tergugat I) yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta.;
- c. Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 06/HGB/BPN.31/2015 tanggal 10 Februari 2015 tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Sebidang Tanah Seluas 34.199 m² Terletak Di Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Atas Nama PT. Natural Hijau Semesta (Tergugat I), Berkedudukan di Jakarta Timur;
- d. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 4610 seluas 34.199 m² atas nama PT. Natural Hijau Semesta (Tergugat I);

Menimbang, bahwa berdasarkan Alat Bukti Surat TI-2.A dan TI-2.B tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT I (PT. Natural Hijau Semesta) memperoleh bidang tanah di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara seluas 34.199 m² dari PT. Nusa Kirana Real Estate berdasarkan Akta Perjanjian Pelepasan dan Penyerahan Hak Atas Tanah tanggal 3 Desember 2012 Nomor: 17, yang dibuat oleh dan di hadapan Doktor Irawan Soerodjo, S.H., Msi, Notaris di Jakarta (*Vide Bukti TI-2.B*). Sedangkan sebelumnya, PT. Nusa Kirana Real Estate memperoleh bidang tanah tersebut dari PT. Summarecon Agung berdasarkan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa, Nomor: 181 tanggal 14 September 1992 yang dibuat oleh dan di hadapan John Leonard Waworuntu, Notaris di Jakarta (*Vide Bukti TI-2.A*). Oleh karenanya riwayat perolehan bidang tanah *a quo* oleh TERGUGAT I telah sah sesuai ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa Alat Bukti Surat TI-2.A dan TI-2.B sesuai dengan ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

1. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan;
2. Dalam hal atas suatu suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan beritikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu

Hal 33 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut;

Menimbang, bahwa dengan alat bukti Surat TI-2.A dan TI-2.B juga membuktikan bahwa TERGUGAT I adalah pembeli yang beritikad baik, maka berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung RI No. 7 Tahun 2012 Tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, disebutkan sebagai berikut :

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah). Pemilik asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada penjual yang tidak berhak.”

Menimbang, bahwa dari Surat Edaran Mahkamah Agung RI tersebut, maka jelas TERGUGAT I (PT. Natural Hijau Semesta) adalah pembeli beritikad baik dan apabila Para PENGGUGAT dirugikan karena merasa tidak pernah melepaskan hak atas tanah berdasarkan Girik C 239 Persil 90 S III maka seharusnya Para PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap PT Nusa Kirana Real Estate dan tidak kepada TERGUGAT I ;

Menimbang, bahwa alat bukti surat T.I-3 tersebut membuktikan bahwa proses pensertifikatan hak atas tanah milik TERGUGAT I (PT. Natural Hijau Semesta) telah melalui prosedur yang benar dan Pemberian Hak Guna Bangunan dikeluarkan oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku in casu sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dengan dasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga alat bukti surat T.I-4 tersebut membuktikan bahwa TERGUGAT I (PT. Natural Hijau Semesta) pemilik yang sah atas bidang tanah seluas 34.199 m² di Jalan Cakung Drain Kelurahan Cilincing, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa untuk alat bukti surat TI-5.A s/d T.I-5.C dan TI-6, bahwa alat bukti tersebut hanya menerangkan proses sengketa pada saat sebelum diajukan gugatan ke pengadilan, dengan demikian alat bukti surat tersebut tidak ada hubungan atas kepemilikan obyek sengketa, sehingga tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan dan pertimbangan diatas maka Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya yaitu tanah

Hal 34 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.

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)



sengketa merupakan bagian dari hak miliknya, sedangkan Tergugat I dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, sehingga gugatan Para Penggugat ditolak berkaitan dengan kepemilikan obyek tanah;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok Para penggugat dinyatakan ditolak, maka petitum lain dari gugatan Penggugat tidak perlu dipertimbangkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.II-2 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Tertanggal 1 Nopember 2018 antara PT. Natural Hijau Semesta dengan PT Sayap Mas Utama, sehingga Tergugat II tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat dan terbukti Tergugat II hanya mempunyai hubungan dengan Tergugat I yaitu sebagai Penyewa;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat II tidak ada hubungan hukum dengan Para Penggugat, sehingga Tergugat II haruslah dikeluarkan dari gugatan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Penggugat tidak bisa membuktikan dalil gugatannya sehingga di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat, akan pasal-pasal dari undang-undang yang bersangkutan khususnya Pasal 1365 KUHPerdara serta peraturan lain yang berhubungan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya
- Menghukum Para Penggugat untuk membiayai perkara ini sebesar Rp.1.377.000.,(satu juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);

Demikian putusan ini dijatuhkan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari RABU, tanggal 14 Nopember 2019 oleh kami CHRISFAJAR SOSIAWAN.,SH., MH., sebagai Hakim Ketua Majelis, SUTEDJO BOMANTORO, SH., MH dan DODONG IMAN RUSDANI, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini KAMIS tanggal 28 Nopember 2019, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh YETTI, SH., MH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Turut Tergugat .

HAKIM- HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Hal 35 dari 36 Hal Putusan Nomor:323/PDT/G./2019/ PN.Jkt.Utr.



SUTEDJO BOMANTORO, SH., MH. CHRISFAJAR SOSIAWAN, SH., MH.-

DODONG IMAN RUSDANI, SH., MH

PANITERA PENGANTI

Y E T T I, SH., MH

Biaya-biaya :

- PNB	: Rp. 30.000.-
- ATK	: Rp. 75.000.-
- Panggilan	: Rp.700.000.-
- PNB Panggilan P	: Rp. 10.000.-
- PNB Panggilan T	: Rp. 30.000.-
- Redaksi	: Rp. 10.000.-
- PNB PS	: Rp. 500.000.-
- Redaksi	: Rp. 10.000.-
- Materai	: Rp. 12.000.-
- Jumlah	: Rp.1.377.000.-

(Satu juta tiga ratus tujuh puluh tujuh ribu rupiah);



Disclaimer

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