



P U T U S A N
Nomor 350/PDT/2019/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana yang tersebut di bawah ini dalam perkara :

WAWAN ANDIYANTO bin H. ABDULLAH, beralamat di Jl. H. Mading Kembangan Utara RT. 010 RW. 02, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya yang bernama Enny Rohaeni, SH., MSi., advokat dan legal Konsultans berkantor di Jalan Sasak II No. 50 RT.005/02 Kelurahan Kelapa Dua Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Agustus 2018, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING** semula **PENGUGAT**;

Melawan:

1. PT. ANTILOPE MADJU, beralamat di Lantai III Mall Puri Indah, Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, diwakili oleh Ir. Husni Widjajakusuma, selaku Direktur Utama Perseroan dan Jeffri Sandra Tanudjaja selaku Wakil Direktur Utama Perseroan, dalam hal ini memberi Kuasa Hukum kepada : 1. Herry Sulistyono, SH. 2. Wiasa Harsya Mulya, SH. 3. Roddie Putra Suharyanto, SH dan 4. Rismanto M. Pakpahan, SH. para Advokat/ Konsultan Hukum berkantor di Jalan Taman Bukit Hijau No. 40 Pondok Indah, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 November 2018, selanjutnya disebut sebagai: **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;

2. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT, beralamat di Komplek Perumahan Permata Buana, Jl. Kembangan Utama, Kota Administrasi Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh : Agha Setia Putra Ekasaptadi, SH. selaku

Hal 1 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Kepala Seksi Penanganan Masalah dan Pengendalian
Pertanahan Cs. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal
26 April 2018, selanjutnya disebut sebagai : **TERBANDING II**
semula **TERGUGAT II** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam:

- I. Surat Gugatan tertanggal 21 Februari 2018 yang didaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 Februari 2018 yang terdaftar
dalam register Nomor 188/Pdt.G/2018/ PN.JKT.BRT., mengemukakan hal-hal
sebagai berikut :

A. DALAM POKOK PERKARA :

**PENGUGAT ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH BEKAS HAK MILIK
YANG TERLETAK DI RT. 013 RW. 01 KELURAHAN KEMBANGAN
SELATAN, KECAMATAN KEMBANGAN, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA
BARAT.**

1. Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari H. Abdullah alias Dullah bin
Saidi, sesuai Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Barat Nomor
02/Pdt.P/2015/PA.JA tanggal 12 Februari 2015. Penggugat adalah pemilik
tanah bekas Hak Milik Adat berdasarkan Girik C Nomor 3986 Persil 155
D.II dengan total luas 615 M2, dengan perolehan terdiri dari:
 - seluas 320 M2 diperoleh berdasarkan PPAT Camat Kembangan Akta
Jual Beli Nomor 198/Kembangan/1991 tanggal 27 Mei 1991 antara H.
Mahmud bin Naim selaku Penjual kepada H. Abdullah bin Saidi selaku
Pembei, dari Girik asal C Nomor 602 Persil 155 D.II yang terletak di Kp.
Kembang Kerep RT. 013 RW. 01, Kecamatan Kembangan, Jakarta
Barat;
 - seluas 295 M2 diperoleh berdasarkan PPAT Camat Kembangan Nomor
206/Kembangan/1991 tanggal 29 Mei 1991 antara H. Mahmud bin Naim
selaku Penjual kepada H. Abdullah bin Saidi selaku Pembeli, dari Girik

Hal 2 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



asal C Nomor 602 Persil 155 D.II yang terletak di Kp. Kembang Kerep
RT. 013 RW. 01, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;

2. Bahwa tanah bekas Hak Milik Adat asal C Nomor 602 Persil 155 D.II luas asal 7.010 M2 telah dimutasi menjadi Girik C Nomor 3986 Persil 155 D. seluas total 615 M2 yang terletak di RT. 013 RW. 01 pada tanggal 4 Juli 1991, Kelurahan

Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Tanah seluas 320M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H. Misan ;

Tanah seluas 295M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tembok sekolah ;
- Sebelah Selatan: Berbatasan dengan tanah Sanun ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;

Pada saat beli tanah yang seluas 320M2 dan 295M2 dalam keadaan kosong tidak ada bangunan (sampai sekarang), hal ini sesuai Hasil Pengecekan Setempat tertanggal 15 Mei 1991 yang diterbitkan oleh Lurah Kembangan, Kecamatan Kembangan, Kotamadya Jakarta Barat.

3. Bahwa berdasarkan data pada Buku Catatan Tanah (Letter C) di Kantor Kelurahan Kembangan Selatan, tanah bekas Hak Milik Adat C Nomor 3986 Persil 155 D.II tersebut masih tercatat atas nama Abdullah bin Saidi, terdiri dari dua bidang tanah yang berdampingan, yaitu seluas $\pm 320\text{M}^2$ dan seluas $\pm 295\text{M}^2$ yang berasal dari asal Girik C Nomor 602 Persil 155 D.II seluas $\pm 7010\text{M}^2$ atas nama Mahmud bin Nairn, sesuai surat Lurah Kembangan Selatan Nomor 138/1.711.01 tanggal 06 September 2017

Hal 3 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



yang ditujukan kepada Penggugat.

4. Bahwa berdasarkan data pada Buku Catatan Tanah (Letter C) yang ada di Kelurahan, asal Girik C Nomor 602 Persil 155 D.II seluas $\pm 7010\text{M}^2$ atas nama Mahmud bin Naim terdapat catatan peralihan antara lain :

- Pada tanggal 30-10-1984 dijual kepada Djasad bin H. Niran seluas $\pm 250\text{M}^2$;
- Pada tanggal 30-10-1984 dijual kepada Suwad bin H. Niran seluas $\pm 250\text{M}^2$
- Pada tanggal 30-10-1984 dijual kepada H. Djakari bin H. Niran seluas $\pm 300\text{M}^2$;
- Pada tanggal 23-09-1989 dijual kepada Sdr. Ellis seluas $\pm 602\text{M}^2$;
- Pada tanggal 16-07-1992 dijual kepada Achmad Naing seluas $\pm 100\text{M}^2$;
- Pada tanggal 24-07-1985 dijual kepada Muhadi bin Muhamad seluas $\pm 117\text{M}^2$;
- Pada tanggal 23-10-1986 dijual kepada Sdr. Ellis seluas $\pm 779\text{M}^2$;
- Pada tanggal 24-05-1991 dijual kepada Abdullah seluas $\pm 320\text{M}^2$;
- Pada tanggal 24-05-1991 dijual kepada Abdullah seluas $\pm 295\text{M}^2$;
- Pada tanggal 14-07-1992 dijual kepada Achmad bin Naing seluas $\pm 100\text{M}^2$;
- Pada tanggal 11-08-1993 dijual kepada PT. Antilope Madju (Tergugat I) seluas $\pm 155\text{M}^2$.

Bahwa Tergugat I awalnya hanya membebaskan tanah seluas 155M^2 dari Girik asal C Nomor 602 Persil 155 D.II, dan tanah milik Penggugat dengan total luas 615M^2 belum pernah dibebaskan oleh Tergugat I.

5. Bahwa tanah kami tersebut di atas sampai saat ini dikuasai oleh Tergugat I (PT. Antilope Madju) dan belum pernah dibebaskan atau diperjual belikan kepada siapapun juga, namun telah dipagar dan diakui sebagai tanah miliknya dan telah bersertifikat atas nama Tergugat I (PT. Antilope Madju) juga dengan alasan karena telah mendapatkan Surat ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) sehingga dapat menguasai tanah walaupun

Hal 4 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



tanahnya masih sebagian besar belum dibebaskan kepada pemiliknya.

6. Bahwa Tergugat I selaku Pengembang dalam persyaratan untuk mendapatkan Surat Ijin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT), pada saat itu (tahun 1980 an) dengan hanya telah membebaskan tanah seiuas 25% sudah mengantongi SIPPT dari Gubernur DKI Jakarta, hal ini diakui oleh pihak Tergugat I bahwa di lokasi sekitar tanah Penggugat masih ada yang belum dibebaskan oleh Penggugat.
7. Penggugat pernah beberapa kali mencoba menghubungi Tergugat I agar menyelesaikan tanah aquo, baik melalui Instansi Terkait maupun melalui Bagian Hukum Penggugat, namun Tergugat I tidak pernah menanggapi dan tidak mempunyai niat baik untuk menyelesaikan penguasaannya atas tanah milik Penggugat.
8. Bahwa Tergugat I hanya menjelaskan pihaknya sudah membebaskan tanah Penggugat, tetapi tidak memperlihatkan atau menjelaskan apakah masuk dalam areal penguasaan Penggugat berdasarkan Sersifikat HGB Nomor 1/Kembangan/1979 atas tanah setuas 167 Ha (sertifikat induk) atau sertifikat yang sudah dipecah.
9. Bahwa dengan adanya klaim Tergugat I atas tanah milik Penggugat tanpa adanya pembebasan atau ganti rugi, dan telah dikuasai oleh Tergugat I, maka perbuatan Tergugat I tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi :"**Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**".
10. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan tentang data kepemilikan Penggugat dan perbuatan melawan hukum (PMH), terbukti Tergugat I bukan orang (dan/atau subyek hukum) yang mempunyai hak atas objek sengketa dan/atau obyek tanah sengketa yang diakui/dikuasainya, dimana sebenarnya merupakan tanah yang sah milik Penggugat, dan oleh karenanya Penggugat sekarang ini adalah Penggugat yang benar dan baik.
11. Bahwa atas penguasaan/pengakuan tanah milik Penggugat oleh Tergugat

Hal 5 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I yang dilakukan tanpa alas hak yang sah dan secara melawan hukum tersebut, tentunya membawa kerugian bagi Penggugat, baik sebagian atau secara keseluruhannya.

12. Saat ini lokasi tanah milik Penggugat sudah dipagar dan sangat diyakini oleh Penggugat bahwa Tergugat I sedang dalam persiapan membangun, dan sangat dikhawatirkan Tergugat I melakukan kerjasama dengan pihak lain dan/atau mengalihkan atas objek tanah aquo tersebut serta jangan sampai gugatan ini menjadi sia-sia (*illusioner*), maka dengan ini Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas tanah (obyek) sengketa tersebut yang terletak di Kp. Kembang Kerep RT. 013 RW. 01 Keiurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Tanah seluas 320M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Misan ;

Tanah seluas 295 M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tembok sekolah ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sanun ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;

13. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan (*Verzet*), banding atau kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorad*) ;

14. Bahwa Tergugat II (Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tidak cermat, dan/atau tidak teliti dan/atau tidak hati-hati dalam menerbitkan sertiikat Hak Guna Bangunan atas kepemilikan tanah

Hal 6 putusan perk No. 350/PDT/2019/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)



Tergugat, karena masih ada tanah yang belum sepenuhnya dibebaskan oleh Tergugat I terkait telah karena merasa telah mengantongi SIPPT di areal tanah di Kembangan Kota Administrasi Jakarta Barat ;

15. Bahwa akibat perbuatan meiwawan hukum Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat menderita kerugian materiil sebesar 615M2 x Rp. 25.000.000,- = Rp. 15.375.000.000,- (lima belas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan ditambah dengan kerugian immaterial sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab secara renteng atas nilai kerugian senilai total Rp. 30.375.000.000,- (tiga puluh milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) tersebut.
16. Bahwa dikhawatirkan Tergugat I dan Tergugat II tidak akan melaksanakan isi putusan ini, maka kami memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo agar menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II tidak memenuhi isi putusan ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap sampai dilakukannya Pelaksanaan Putusan.

B. PERMOHONAN AMAR PUTUSAN :

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dan uraian-uraian tersebut di atas, alasan dasar permohonan gugatan dari Penggugat sudah berdasarkan hukum, sehingga patut untuk diterima.

DALAM PROVISI :

Selanjutnya Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menjatuhkan putusan dalam provisi, sebagai berikut:

1. Menerima dan/atau meletakkan sita jaminan serta menyatakan sah dan berharga *conservatoir beslag* yang diletakkan atas obyek tanah sengketa berupa sebidang tanah bekas Hak Milik Adat Girik C Nomor 3986 Persil 135 D.II seluas 320M2 dan 295M2 yang terletak di Kp. Kembang Kerep RT. 013 RW. 01Kelurahan Kembangan Selatan,

Hal 7 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Tanah seluas 320M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Misan ;

Tanah seluas 295 M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tembok sekolah ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sanun ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;

2. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat I dan Tergugat II, baik yang dilakukan sendiri-sendiri maupun bersama-sama, telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan bahwa tanah seluas ± 320 M2 dan seluas ± 295 M2 yang dikuasai oleh Tergugat I adalah tanah milik Penggugat berdasarkan Girik C Nomor 3986 Persil 155 D.II yang terletak dahulu Kp. Kembang Kerep RT. 013 RW. 01 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas, sebagai berikut:

Tanah seluas 320 M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;

Hal 8 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Misan ;

Tanah seluas 295 M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tembok sekolah ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sanun ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;

4. Menyatakan secara hukum bahwa tanah bekas Milik Adat Gink C Nomor 3986 Persil 155 D.II seluas 320M2 dan 295M2 atas nama Abdullah bin Saidi berada dalam lokasi tanah Tergugat I sesuai SIPPT atas permohonan Tergugat I;
5. Menyatakan secara hukum Sertifikat HGB Nomor 1/Kembangan/1979 atas tanah seluas 167 Ha atas nama Tergugat I Cacat Hukum dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Mengikat;
6. Menyatakan secara hukum agar Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar tanah milik Penggugat berdasarkan tanah Bekas Milik Adat Girik C Nomor 3986 Persil 155 D.II seluas 320M2 dan 295M2 atas nama Abdullah bin Saidi yang terletak di Kp. Kembang Kerep. Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat;
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar secara tanggung renteng seluruh kerugian materiil dan immaterial yang diderita Penggugat sebesar 615M2 x Rp. 25.000.000,- = Rp. 15.375.000.000,- (lima belas milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), dan Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah) sehingga Tergugat I dan Tergugat II harus bertanggung jawab secara renteng atas nilai kerugian senilai total Rp. 30.375.000.000,-(tiga puluh milyar tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dan menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dilakukannya Pelaksanaan Putusan ini;
8. Menerima dan/atau meletakkan sita jaminan serta menyatakan sah dan berharga *conservatoir beslag* yang diletakkan atas obyek tanah sengketa

Hal 9 putusan perk No. 350/PDT/2019/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 saat ini berada dalam penguasaan Tergugat I, berupa sebidang tanah Bekas Hak Milik Adat Girik C Nomor 3986 Persil 155 D.II seluas 320M2 dan 295M2 yang terletak di Kp. Kembang Kerep RT. 013 RW. 01 Kelurahan Kembangan Selatan, Kecamatan Kembangan, Kota Administrasi Jakarta Barat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Tanah seluas 320 M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah H.Mahmud ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H.Misan ;

Tanah seluas 295 M2 :

- Sebelah Utara : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan tembok sekolah ;
- Sebelah Selatan : Berbatasan dengan tanah Sanun ;
- Sebelah Barat : Berbatasan dengan tanah H. Mahmud ;

9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*Uit Voerbaar Bij Voorad*);

10. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk taat dan patuh pada putusan ini;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara.

ATAU,

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat cq. Majeils Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal 10 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



II. **Salinan Resmi Putusan Sela** Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 26 Juli 2018 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Tergugat I mengenai kompetensi absolut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan para pihak yang berperkara untuk melanjutkan perkara ini;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir;

III. **Salinan Resmi Putusan** Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI :

1. Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM EKSEPSI :

2. Menolak seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 1.760.000,- (satu juta tujuh ratus enam puluh ribu rupiah);

Membaca, Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 95/SRT.PDT.BDG/2018/PN.JKT.BRT., Jo. Nomor 188/Pdt.G/2018/ PN.JKT. BRT., yang dibuat oleh : TAVIP DWIYATMIKO SH., MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa pada tanggal 04 September 2018, Kuasa Hukum Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt, tanggal 21 Agustus 2018, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan dengan resmi kepada Terbanding I

Hal 11 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



semula Tergugat I dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding tanggal 25 Oktober 2018,

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat telah mengajukan keberatan atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018 yang dituangkan dalam memori banding tanggal 17 Oktober 2018, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Akta Penerimaan Memori Banding tanggal 19 Oktober 2018, selanjutnya memori banding tersebut diserahkan kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 01 November 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Oktober 2018;

Menimbang, bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 November 2018, yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Akta Penerimaan Kontra Memori Banding tanggal 09 November 2018, selanjutnya kontra memori banding diberitahukan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat dengan Risalah Pemberitahuan dan Penyerahan kontra memori banding tertanggal 21 November 2018;

Memperhatikan, Relas Pemberitahuan Mempelajari Berkas (Inzage) Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., telah memberitahukan kepada PEMBANDING semula PENGGUGAT tanggal 21 November 2018, kepada Kuasa Hukum TERBANDING I semula TERGUGAT I tanggal 09 November 2018, kepada TERBANDING II semula TERGUGAT II tanggal 24 November 2018 untuk mempelajari berkas perkara banding selama 14 (empat belas) hari terhitung setelah pemberitahuan tersebut sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA:

Menimbang, bahwa permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018 yang diajukan banding oleh Pembanding semula Penggugat pada tanggal 04 September 2018 telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Hal 12 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pembanding semula Tergugat mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan yudex factie Pengadilan Negeri Jakarta Barat dari halaman 33 sampai dengan 35 paragraf 1 dan 2 adalah keliru dan tidak obyektif serta tidak berdasarkan hukum;
2. Bahwa pertimbangan yudex factie Pengadilan Negeri Jakarta Barat dari halaman 35 sampai dengan 37 adalah mengada –ada, keliru dan tidak obyektif serta tidak berdasarkan hukum;
3. Tentang pertimbangan hukum Judex Factie paragraf 2 halaman 36 terkait foto bias saja foto orang tua Pembanding/Penggugat, bisa saja foto saat menjual tanah yang lain karena semasa hidupnya pekerjaannya sebagai broker/penjual tanah dan foto lagi menunduk tidak mirip dengan orang tua Pembanding/Penggugat;
4. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018;

Menimbang, atas memori banding tersebut, Terbanding I semula Tergugat I mengajukan kontra memori banding tertanggal 9 November 2018 yang intinya sebagai sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Barat dari halaman 33 sampai dengan halaman 35 paragraf 1 dan 2 telah tepat dan benar sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara sah serta tidak terdapat kekeliruan dan ketidak obyektifan sebagaimana di dalilkan oleh Pembanding;

Bahwa tidak benar dalil Pembanding yang mengatakan bahwa pertimbangan Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Barat dari halaman 33 sampai dengan 35 paragraf 1 dan 2 adalah keliru dan tidak obyektif serta tidak berdasarkan hukum adalah tidak benar dan ditolak secara tegas oleh Terbanding I /Tergugat I karena dalil Pembanding tidak sesuai dengan fakta-fakta hukum yang terungkap di muka persidangan ;

- Bahwa Judex Factie telah benar dalam menerapkan hukum secara obyektif dan sesuai dengan fakta-fakta persidangan sebagaimana fakta-fakta hukum yang tak terbantahkan;

Hal 13 putusan perk No. 350/PDT/2019/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)



- Bahwa pertimbangan hukum Judex Factie telah benar dan sesuai fakta hukum yang tak bisa dibantah lagi bahwa obyek sengketa sudah dijual habis oleh H. Abdullah Bin Saidi dengan dua Surat Pelepasan Hak.
- Bahwa berdasarkan fakta hukum yang terbantahkan lagi yang terungkap di muka persidangan (vide bukti T.1.8) yang telah dicocokkan dengan aslinya pada waktu H. Abdullah melepaskan haknya kepada Terbanding I semula Tergugat I melengkapi dengan Surat Pernyataan Tidak Sengketa yang dibuat dan ditandatangani oleh H. Abdullah (orang tua Pembanding) pada tanggal 12 Maret 1993 dengan ikut menyaksikan dan menandatangani Kepala Lingkungan II dan Kelurahan Kembangan Selatan dengan Register No. 05/1.711/01 tanggal 6 April 1993;
- Bahwa adalah fakta hukum yang terungkap di muka persidangan pada saat H. Abdullah (orang tua Pembanding) melepaskan hak nya kepada Termohon Banding I/Tergugat I , H. Abdullah juga melampirkan dan menyerahkan Keterangan Obyek Pajak untuk Ketetapan Pajak Bumi dan Bangunan No. 3986 atas nama Abdullah tertanggal 4 Juli 1991
- Bahwa bukti Judex Factie tidak keliru dan salah dalam menerapkan hukum juga diperkuat berdasarkan bukti Surat Keterangan Kelurahan Kembangan Selatan No. 45/1.711.01/KmB.S/1994 tanggal 9 -12-1994 yang telah dicocokkan dengan aslinya yang telah menjadi bukti yang sah di muka persidangan;
- Bahwa bukti Judex Factie tidak keliru dan salah dalam menerapkan hukum juga diperkuat berdasarkan (vide bukti T1.11) dan T.1.12) berupa Akta Jual Beli No. 198/Kembangan/1991 tanggal 27 Mei 1991 serta Akta Jual Beli No. 206/Kembangan/1991 tanggal 29 Mei 1991 yang dilampirkan aslinya oleh Abdullah (orang tua Pembanding) pada saat membuat peralihan hak kepada Termohon Banding I/semula Tergugat I (vide bukti T.1.4 dan T.1.5) bahwa bukti yang telah dicocokkan dengan aslinya adalah merupakan fakta hukum yang saling menguatkan satu sama lain dan semua

Hal 14 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



bukti sinkron bukti yang satu dengan bukti-bukti yang lain (vide bkti T.1.1 s/d T.1.12) sehingga adalah fakta hukum yang tak terbantah lagi sekaligus telah mematahkan seluruh dalil yang disampaikan oleh Pembanding;

2. Memperkuat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018 serta memperhatikan dengan seksama alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak, Memori Banding dan Kontra Memori Banding, maka Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menyetujui dan membenarkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukum yang termuat pada halaman 33 s/d 37 putusan a quo telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan, sehingga pertimbangan-pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama tersebut di ambil alih dan dijadikan dasar dalam pertimbangan putusan Tingkat Banding sendiri, dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat, tidak terdapat hal-hal yang dapat melemahkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018, oleh karena itu dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018 dapat dipertahankan dan harus dikuatkan;

Hal 15 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat berada pada pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya dalam perkara ini dalam dua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang-undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang No. 49 Tahun 2009 tentang perubahan atas Undang-Undang No. 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum, Undang-Undang No. 20 Tahun 1947 serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 188/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt., tanggal 21 Agustus 2018 yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari : Rabu tanggal 28 **Agustus** 2019 oleh Kami: IMAM SUNGUDI, SH., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis, ACHMAD SUBAIDI, SH.MH. dan HARYONO, SH.MH., masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 350/PDT/2019/PT.DKI., tanggal 28 Juni 2019 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 : Rabu tanggal 4 September 2019 dengan didampingi oleh para Hakim Anggota dan

Hal **16** putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

dibantu: BETTY HARTATI, MH., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI
Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. ACHMAD SUBAIDI, SH.MH.,

IMAM SUNGUDI, SH.

2. HARYONO, SH.MH.,

PANITERA PENGGANTI,

BETTY HARTATI, MH.

Perincian biaya banding :

- | | |
|-----------------------|------------------------|
| 1. Meterai | : Rp. 6.000,- |
| 2. Redaksi | : Rp. 10.000,- |
| 3. Biaya Proses | : Rp. <u>134.000,-</u> |
| Jumlah | .Rp. 150. 000,- |

Hal 17 putusan perk No. 350/PDT/2019/PT.DKI