



PUTUSAN

NOMOR : 781/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. TONY WONGSO., yang beralamat di di Jalan Sawah Lio No. 8 C RT. 010 RW 07 Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat ;

2. FANDY HERIANTO., yang beralamat di Jalan Sawah Lio No. 8 C RT. 010 RW 07 Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dalam hal ini Keduanya diwakili oleh Kuasanya Hukumnya : ABDUL RAUF, SH., YUGOS NOVA SOUVHANA, SH. M.Hum., FIRMAN DWINANTO, SH. Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum ABR & PARTNERS, yang beralamat di Apartemen Gading Nias Residence – Tower Emerald Lantai 18 RB, Jalan Pegangsaan Dua, Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 8 Juni 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I, TERGUGAT II KONPENSI / PENGGUGAT I, PENGGUGAT II REKONPENSI ;**

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA BARAT., yang beralamat Komplek Permata Buana Jalan Kembangan Raya, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : KANTI WILUJENG, SH., MSi., BUDI HARSONO, SH., M. GAZALI, SH., RIZKA ZAMZAMI., RUSTANTO., MUHAMMAD IDRIS SALIM., Para Pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, yang beralamat di Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 November 2016,

Halaman 1 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT I KONPENSI** ;

4. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Notaris PINARTI YOHANNA, SH,M.Hum., Jalan Daan Mogot No.48 Komplek Indoruko Wijaya Kusuma 6, Grogol Petamburaan, Jakarta Barat ;

5. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), Notaris HENGGAWATI, SH, yang beralamat di Jalan Kasturi No. 38 Tomang Jakarta Barat, dalam hal ini Keduanya diwakili oleh Kuasanya Hukumnya : **ABDUL RAUF, SH., YUGOS NOVA SOUVHANA, SH. M.Hum., FIRMAN DWINANTO, SH.** Para Advokat dan Konsultan Hukum Pada Kantor Hukum **ABR & PARTNERS,** yang beralamat di Apartemen Gading Nias Residence – Tower Emerald Lantai 18 RB, Jalan Pegangsaan Dua, Kelapa Gading – Jakarta Utara 14250, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tertanggal 4 September 2017, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V KONPENSI** ;

MELAWAN

NY. RIANA., beralamat di Jln Utama Selatan 7 Rt. 003/Rw.003 Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **JOKO SANTOSO, SH., HUSODO NUGROHANTO, SH.MH., PRIO HANDOKO, SH.MH.,** Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **JOKO SANTOSO,SH & REKAN** beralamat di Komplek Griya Yasa Blok. G I No.7 Pasir Gadung, Cikupa Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2017, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **PENGGUGAT KONPENSI/TERGUGAT REKONPENSI** ;

Halaman 2 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



D A N

1. **DJAMIAH.**, yang beralamat di Jalan Kemanggisian RT. 002 RW 009 No.11Kelurahan Palmerah, Kecamatan Palmerah, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERGUGAT III KOMPENSI** ;
2. **Ahli Waris Almarhum SAMBAS KARTAWIDJAJA** yaitu **Ir. Drs. HANDA KARTAWIDJAJA dan HINDA KARTAWIDJAJA dan PARA AHLI WARIS LAINNYA** yang merupakan **AHLI WARIS** dari **Almarhum SAMBAS KARTAWIDJAJA.**, yang beralamat di Jalan Padamulya VI No. 176 B Rt.003, RW 009, Kelurahan Angke, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TERGUGAT IV KOMPENSI** ;
3. **CAMAT CENGKARENG.**, Jalan Kamal Raya No. I Cengkareng Kelurahan Cengkareng Barat. Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT II KOMPENSI** ;
4. **LURAH RAWA BUAYA**, Jin Bojong Raya Rt.05 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecaatan Cengkareng, Jakarta Barat selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT III KOMPENSI** ;
5. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).**, Notaris **MARIJKE ROOSELIEN" SOPAHELWAKAN, SH.** Jalan Roa Malaka II (Orpa) No. 7 Rt. 009, Rw. 03 Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERGUGAT VI KOMPENSI** ;
6. **Direksi PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk.**, yang beralamat di Jalan Jendral Sudirman Kavling 1, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI** semula **TURUT**



TERGUGAT VII KONPENSI ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

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

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat di dalam surat gugatan tertanggal, 18 Agustus 2016 yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam register Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 18 Agustus 2016 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah sebagai pemilik sebidang Tanah yang sah yaitu Tanah Milik Adat seluas 1.350 M² yang di beli dari saudara H.MADIH BIN WAHID berdasarkan Jual Beli Mutlak pada tanggal 10 Januari tahun 1986, yaitu berdasarkan Asal Hak Girik C.780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas Nama MADIH BIN WAHID yang terletak di jalan Lingkar Luar Barat / Outer Ring Road dan atau Pondok Randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat (sebelum adanya pemekaran wilayah yaitu pada tanggal 29 Desember 1989 adalah Jalan Desa Duri Kosambi Wilayah Rt.002, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat) adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah : Tanah Milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan tempat jual beli besi tua adalah.Eks.Tanah Milik H. Basir
- Timur berbatasan dengan tanah : Tanah Milik PT. Mobilindo Putra Sentosa (B 2 M) adalah Eks.Tanah Milik H. Amsir
- Selatan berbatasan dengan tanah: Tanah



Milik PT. Kasana Teknindo
Gemilang adalah Eks. Tanah
Milik H. Husin
- Barat berbatasan dengan
tanah : Jalan
Lingkar Luar Barat / Outer Ring
Road adalah Eks. Tanah Milik
H.Madih Bin Wahid

(Batas-batas tanah saat ini sesuai dengan keadaan sekarang dan
batas-batas tanah yang dahulu sesuai dengan Surat Ikatan Jual Beli
Mutlak tanggal 10 Januari 1986).

2. Bahwa berdasarkan Surat Ikatan Jual Beli Mutlak tanggal 10
Januari 1986 sebelumnya saudara H.MADIH Bin WAHID menjual
tanah kepada PENGGUGAT terlebih dahulu telah dijual atau
dibebaskan Pemerintah melalui BINA MARGA yang sekarang sudah
menjadi jalan Outer Ring Road / Liangkar Luar Barat dan ada bukti
peta Inventarisasi Rencana Jalan Lingkar Luar Kelurahan Duri
Kosambi Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat yang ditandatangani
oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah pada Tahun 1985 dan diketahui
oleh Kepala Kantor Agraria Jakarta Barat dalam peta pada Nomor urut
30 adalah menunjuk sebagian Tanah H. MADIH BIN WAHID yang
dibebaskan oleh BINA MARGA tanahnya sebelah barat dari batas
tanah milik PENGGUGAT yang juga berasal dari Tanah milik adat atas
nama H. MADIH BIN WAHID Girik C. No. 780 Persil 51 S.II.
luas 2.370 M² , sehingga bila disatukan Tanah PENGGUGAT luas
1.350 M² digabung dengan Tanah yang sudah dibebaskan untuk
jalan Lingkar Luar Barat yang dibebaskan oleh BINA MARGA
adalah jelas menunjukan satu kesatuan sebidang Tanah atas nama
MADIH Bin WAHID yang luasnya 2.370 M² yaitu berdasarkan
Girik C. No. 780 Persil 51 S.II.

3. Bahwa PENGGUGAT memiliki bukti kepemilikan Surat Ikatan Jual
Beli Mutlak Tertanggal 10 Januari 1986 dan Girik C No.780 Persil 51
S.II Luas 2.370 M² atas Nama MADIH BIN WAHID dan sampai saat ini
masih tercatat dalam buku induk leter C Kelurahan Duri Kosambi
sebagaimana Surat Keterangan Lurah Duri Kosambi yang ditujukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepada Lurah Rawa Buaya yaitu Surat Penjelasan Girik C 780 Persil 51 S.II luas 2.370 M² atas nama MADIH Bin WAHID dengan Nomor Surat :198 / 1.711.1 tertanggal 03 Agustus 2009 dan Surat Keterangan dari Lurah Duri Kosambi No.133 / 1.711.1 tertanggal 22 Maret 2016 yang ditujukan kepada PENGGUGAT dan sampai saat ini PENGGUGAT belum pernah menjual belikan atau melepaskan haknya kepada pihak manapun termasuk kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, dan PENGGUGAT masih menguasai fisik tanah tersebut dan melakukan pengurukan dan memasang pondasi serta memagar lokasi tersebut dengan kawat besi.

4. Bahwa PENGGUGAT pemilik tanah adalah wajib pajak yang taat dalam membayar pajak sampai tahun 2016 sebagaimana tertera dalam SPPT PBB dan Resi Pembayaran SPPT dengan nomor NOP.31.74.020.002.012.1034.0 dengan alamat objek pajak jalan Pondok Randu VII RT. 014/04 Kel. Rawa Buaya Kec. Cengkareng Kota Jakarta Barat.

5. Bahwa PENGGUGAT telah menerima Surat Somasi Pertama pada tanggal 28 Maret 2016 No.001/SS/III/2016, Somasi Kedua tanggal 4 April 2016 No.002/SS/IV/2016 dan Somasi Ketiga tanggal 4 April 2016 No.002/SS/IV/2016 dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II menyampaikan isi surat somasi kepada PENGGUGAT untuk tidak melakukan kegiatan pengrusakan pagar dan memasuki area tanah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500 / 2012 tertanggal 12 Oktober 2012, yang berlokasi di (d/h Rt.13 Rw.004) Rt.014 Rw.004 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat.

6. Bahwa Surat Somasi TERGUGAT I dan TERGUGAT II ditanggapi dan atau dijawab oleh PENGGUGAT melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT JOKO SANTOSO, SH yaitu pada tanggal 14 April 2016 dengan Nomor Surat 06/Jwb-Somasi/ADV-JS/IV/2016 yang ditujukan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dengan tegas tanggapan Somasi TERGUGAT I dan TERGUGAT II, PENGGUGAT menolak

Halaman 6 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



seluruh isi Surat Somasi Pertama, kedua dan ketiga yang ditunjukkan kepada PENGGUGAT

7. Bahwa PENGGUGAT melalui Kuasanya JOKO SANTOSO, SH menyampaikan surat pemberitahuan kepada seluruh instansi yang terkait pada tanggal 20 April 2016 dengan Nomor surat 09/Pemb/ADV-JS/IV/2016 yaitu Perihal PENGGUGAT melakukan pengurukan dan kegiatan lainnya di atas tanah milik PENGGUGAT yang terletak di jalan outer ring road Pondok Randu VII Rt.014, Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kcamatan Cengkareng.

8. Bahwa PENGGUGAT walaupun sudah di Somasi oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II tetap pada pendirian melakukan kegiatan di atas tanah PENGGUGAT, namun akhirnya melalui Kuasa TERGUGAT I ke pihak Kepolisian Metro Politan Jakarta Barat, dengan laporan Polisi Nomor : LP/412/VI/2016/PMJ/Restro Jak-Bar, Tertanggal 2 Mei 2016 atas nama Pelapor TEGUH JOKO SUSENO dengan perkara pidana memasuki pekarangan orang lain tanpa hak sebagaimana di maksud dalam pasal 167 KUHP.

9. Bahwa PENGGUGAT dalam kesaksiannya pada hari Rabu .tanggal 1 Mei 2016 dihadapan Penyidik tetap memberi keterangan berdasarkan apa yang dimiliki PENGGUGAT yaitu berdasarkan Surat Ikatan Jual Beli Mutlak tertanggal 10 Januari 1986, Girik C 780 Persil 51 S.II luas 2370 M² atas nama MADIH Bin WAHID dan bukti Pembayaran Pajak Bumi dan bangunan, keterangan Leter C No. 780 Persil 51 S.II atas nama MADIH BIN WAHID, Nomor : 198/1.711.1 tertanggal 3 Agustus 2009 dan keterangan Girik C 780 Nomor : 133/1.711.1 Tertanggal 22 Maret 2016 dari Lurah Duri Kosambi dan sampai saat ini pun pihak penjual tanah kepada PENGGUGAT saudara MADIH Bin WAHID dalam usia 92 tahun dalam keadaan sehat;

10. Bahwa batas-batas tanah aqua Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum / TERGUGAT I luas 1.362 M² Tanggal 19 Oktober 2012 dengan Suarat Ukur No. 00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 Jalan Lingkar Luar Barat (d/h RT.0013 RW.004) RT.014 RW.004 (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014) dan

Halaman 7 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjadi Jaminan Sertipikat Hak Tanggungan No. 09423 / 2015 di PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, yang Letaknya di Jalan Lingkar Luar Barat (d/h RT.0013 RW.004) RT.014 RW.004 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, adalah sebagai :

- Utara berbatasan dengan tanah : Tanah Milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan tempat jual beli besi tua. Eks.tanah milik H.Basir.
- Timur berbatasan dengan tanah : Tanah Milik PT. Mobilindo Putra Sentosa (B 2 M) Eks.tanah milik H.Amsir
- Selatan berbatasan dengan tanah : Tanah Milik PT. Kasana Teknindo Gemilang.Eks. tanah milik H.Husin
- Barat berbatasan dengan tanah : Jalan Outer Ring Road / Lingkar Luar Barat. Eks.tanah milik H.Madiah bin Wahid.

11. Bahwa TERGUGAT I dengan sengaja (Wilfull) tidak Cakap, tidak Teliti telah membeli tanah dari TERGUGAT II yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT V (PPAT Notaris HENGGAWATI, SH) dengan Nomor Akta Jual Beli Nomor :550/2014 tertanggal 17 November 2014 berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1396/ Rawa Buaya Atas Nama TERGUGAT II Luas 1.362 M2 yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan Surat Ukur Nomor :00500/2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012. (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014) letaknya Jalan Lingkar Luar Barat (d/h. RT.0013

Halaman 8 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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

RW.004) RT.0014 RW.004 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

12. Bahwa TERGUGAT I setelah membeli tanah dari TERGUGAT II dan perubahan tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014 kemudian TERGUGAT I dengan sengaja (Wilfull) pada tanggal 20 Oktober 2015 telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1396/ Rawa Buaya atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 12 Oktober 2012 Nomor : 00500/2012 seluas 1.362 M² (Seribu tiga ratus enam puluh dua meter persegi) atas nama TERGUGAT I (TONY WONGSO Sarjana Muda Hukum) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09.03.01.05.08680 yang terletak di :

- Propinsi : Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta.
- Kota : Administrasi Jakarta Barat
- Kecamatan : Cengkareng
- Kelurahan : Rawa Buaya
- Jalan : Lingkar Barat (d/h Rt.013 Rw.004) Rt.014 Rw.004

13. Bahwa TERGUGAT I dengan sengaja (Wilfull) pada tanggal 20 Oktober 2015 yang telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas nama TERGUGAT I yang telah menjaminkan kepada TURUT TERGUGAT VII (PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk) sebesar 32.190.870.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) dan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya / atas nama TERGUGAT I menjadi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 09423 / 2015 berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Nomor : 192 / 2015 yang dibuat dihadapan TURUT TERGUGAT VI, akibat dari perbuatan TERGUGAT I yang telah menjaminkan Sertipikat Hak Milik No.1396 / Rawa Buaya kepada TURUT TERGUGAT VII yang telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara Materiil maupun Immateriil sehingga PENGGUGAT tidak dapat memanfaatkan Tanah tersebut baik untuk mendirikan Bangunan baik maupun

Halaman 9 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



kegiatan lainnya, karena Tanah tersebut adalah tanah milik PENGUGAT berdasarkan Persil 51 S.II, bukan berdasarkan Persil 45 S.II sebagai dasar asal Hak SHM No.1396 / Rawa Buaya.

14. Bahwa sebelum terjadinya jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dimana Sertipikat Hak Milik No.1396 / Rawa Buaya atas nama TERGUGAT I yang beli dari TERGUGAT II, letak tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.1396 / Rawa Buaya atas nama TERGUGAT II luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No.6290 / 1992 tertanggal 12 Oktober 1992 (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 19 Oktober 2005) menunjuk alamat letak tanah jalan Pondok Randu Rt. 013 Rw. 04, dimana TERGUGAT II mengajukan pengantian blanko Sertipikat sedangkan dalam Sertipikat hanya ada PENUNJUK – PENGANTIAN BLANKO SERTIPIKAT RUSAK, D.I 208/ 8800/1993, SK. KAKANWIL BPN DKI JAKARTA , D.I 208/44046/ 2005, JUAL BELI AKTA PPAT. PINARTI YOHANA, SH, MHum. No. 49/2005 Tgl. 28-09-2005 (dalam hal ini tidak ada penunjuk yang menerangkan surat Keterangan perubahan Wilayah dari Pihak terkait yang berwenang untuk itu) dalam SHM No. 1396 / Rawa Buaya yang diterbitkan pada tanggal 19 Oktober 2012 dan Suarat Ukur No.00500 / 2012 tanggal 12 Oktober 2012 atas nama TERGUGAT II dan saat ini atas nama TERGUGAT I alamat letak tanah berubah menjadi jalan lingkaran barat (d/h Rt.013 Rw.004) Rt.014 Rw.004.

15. Bahwa pengantian alamat letak tanah dalam Sertipikat Hak Milik No.1396/Rawa Buaya atas nama TERGUGAT II yang terbit menjadi Sertipikat Hak Milik No.1396/ Rawa Buaya yang sekarang atas nama TERGUGAT I luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500/2012/Rawa Buaya /12 Oktober 2012, bahwa alamat letak tanah tersebut dari dahulu adalah tetap jalan Pondok Randu VII / Lingkaran Luar Barat adalah tetap Rt.014 Rw.04 tidak pernah ada perubahan Wilayah Rukun Tangga (RT) dari Rt. 013 di mekarkan menjadi Rt.014 Kelurahan Rawa Buaya-Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat sesuai dengan surat ketua RW 04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat



tertanggal 29 Juni 2015 yaitu Perihal : Jawaban Surat Permohonan, yang diminta oleh PENGGUGAT.

16. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan dengan sengaja (Wilfull) oleh TERGUGAT II adalah tidak dibenarkan karena Sertipikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT II (FANDY HERIANTO) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No.6290/1992 tertanggal 12 Oktober 1992, (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 19 Oktober 2005), yang dibeli dari TERGUGAT III karena secara administratif permohonan pembuatan penerbitan Sertifikat yang diterbitkan pada tanggal 12 Juli 1993 dengan menggunakan data sporadik wilayah Rt.013 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat sesuai dengan Akta Jual Beli dari SAMBAS KARTAWIDJAJA dengan DJAMIAH tahun 1992 yang dibuat dihadapan PPAT Camat Cengkareng, karena sejak tahun 1993 sampai dengan tahun 2012 tidak pernah ada pemekaran wilayah Rukun Tetangga di atas tanah PENGGUGAT, yaitu sesuai dengan surat jawaban ketua Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya tertanggal 29 Juni 2015 yang dimohon oleh pihak PENGGUGAT, akibat tindakan TERGUGAT II dalam tindakannya mengganti alamat letak Tanah dalam Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya dan menjual tanah kepada TERGUGAT I, telah mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT baik secara Materiil maupun Immateriil.

17. Bahwa penggantian alamat latak tanah jalan Pondok Randu Rt. 013 Rw. 04 menjadi jalan Lingkar Barat (d/h. Rt. 013 Rw. 004) Rt.014 Rw.004 dalam Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya / atas nama TERGUGAT II dengan Surat Ukur No. 00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 yang patut diduga ada pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh TERGUGAT II telah dilaporkan oleh PENGGUGAT yang diwakili oleh Kuasanya di Polda Metro Jaya pada Tanggal 27 Juni 2016 sesuai Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL / 3160 / VI / 2016 / PMJ / Dit. Reskrim.

18. Bahwa kepemilikan TERGUGAT II yakni Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya atas Nama FANDY HERIANTO luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No.6290/1992



tertanggal 12 Oktober 1992 yang beli dari TERGUGAT III yaitu pada tanggal 28 September 2005 dihadapan PPAT Yohanna Pinarti, SH.M.Hum, dalam hal ini TERGUGAT II telah melakukan kelalaian, tidak cermat, tidak cakap dan tidak teliti dalam membeli tanah dari TERGUGAT III, sedangkan TERGUGAT III dengan sengaja tanah tersebut di jual kepada TERGUGAT II yang sebenarnya mengetahui tanah tersebut adalah tanah milik PENGGUGAT.

19. Batas-batas Tanah berdasarkan Akta Jual Beli antara Saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA dengan Saudari DJAMIAH (TERGUGAT III) dibuat dihadapan PPAT CAMAT CENGKARENG sekitar pada tahun 1992 yang letak Tanahnya di Jalan Pondok Randu RT.0013 RW.004 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah : H.Basir
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah : Sapril
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah : Eko
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah : Ring Road

(Sesuai dengan Keterangan Surat Jual Beli antara SAMBAS KARTAWIDJAJA dengan DJAMIAH (TERGUGAT III)

20. Bahwa kepemilikan Tanah TERGUGAT II beli dari TERGUGAT III yakni dalam Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No. 6290 / 1992 tertanggal 12 Oktober 1992 (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 19 Oktober 2005) berasal dari tanah bekas milik adat girik C No 6162 Persil No.45 Blok.S.II tertulis atas nama TERGUGAT III (DJAMIAH), asal Girik TERGUGAT III dari Bekas Girik C No,1400 Persil 45 Blok.S.II atas nama SAMBAS KARTAWIDJAJA tanah tersebut berdiri diatas bekas eigendom 3609. (tercantum dalam SHM No.1396 / Rawa Buaya).

21. Bahwa asal hak Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT II (FANDY HERIANTO) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No.6290 / 1992 tertanggal 12 Oktober 1992, dan kemudian menjadi atas nama TERGUGAT II Tanggal Pendaftaran Perelihan Hak 19 Oktober 2005 yaitu yang berasal beli dari TERGUGAT III adalah tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

benar karena TERGUGAT III beli dari SAMBAS KARTAWIDJAJA (Almarhum) yang beli pada tahun 1992 dihadapan PPAT Camat Cengkareng memakai asal hak girik C 1400 Persil 45 Blok.S.II dengan luas 1400 M², karna Persil 45 S.II yang luasnya 1400 M² tidak tercatat dalam buku leter C Kelurahan Duri Kosambi (sesuai dengan Surat Penjelasan Leter C. No. 1400 yang ditujukan kepada Luarah Rawa Buaya dari Lurah Duri Kosambi dengan Surat Nomor : 198 / 1.711.1 tertanggal 03 Agustus 2009 tercatat yang luasnya hanya 1.620 M² sebenarnya menurut pihak penjual saudara H.MAHFUD anak dari H.MAKMUN tanah tersebut bukan terletak pada Persil 51 yaitu diatas tanah PENGGUGAT menurut saudara H.MAHFUD melalui surat pernyataannya menyatakan bahwa orang tuanya yaitu H.MAKMUN pemilik tanah adat Girik C No.1744 Persil 45 S. II Blok.Limo luas 1400 M² terletak di kelurahan Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng tanah tersebut diatas pada tahun 1976 tepatnya pada tanggal 12 juli 1976 telah dijual kepada SAMBAS KARTAWIDJAJA (Almarhum) yaitu melalui akta jual beli PPAT Camat Cengkareng letak tanah tersebut sekarang ada dalam bangunan area PLN Duri Kosambi. Jakarta Barat dan pengakuan saksi yaitu saudara H. SOLEH menyatakan mengakui telah mengukur tanah yang di perjual belikan dari saudara H. MAKMUN dengan SAMBAS KARTAWIDJAJA adalah Persil 45 yaitu diarea PLN bukan di Persil 51 tanah milik PENGGUGAT. Dan saudara saksi H. SOLEH bahwa anaknya yang bernama HAJJAH AUNUR RUFIQOH, memiliki tanah SHM No. 04762 / Rawa Buaya dengan alas Hak memakai Girik C.No. 257 Persil 51 S.II tanahnya disebelah Utara dari Batas tanah milik PENGGUGAT yang menunjukkan bahwa tanah milik SHM. No. 04762 / Rawa Buaya atas nama HAJJAH AUNUR RUFIQOH asal Haknya memakai Persil 51 S.II, maka akibat dari tindakan TERGUGAT III memiliki Sertipikat Hak Milik No.1396 / Rawa Buaya yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat, dan menjual tanah kepada TERGUGAT II, karena jelas-jelas tanah tersebut adalah milik PENGGUGAT berdasarkan Persil 51 S.II bukan Persil 45 S.II, sehingga telah merugikan PENGGUGAT baik secara Materil maupun Immateriil.

Halaman 13 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



22. Bahwa saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA (Almarhum) semasa hidupnya memiliki tanah yang berdasarkan Girik C. No. 1400 Persil 45 S.II luas 1.620 M² sesuai dalam buku Leter C kelurahan yang tercatat hanya persil 45 S.II dengan Luas 1620 M² dan dalam Girik C No. 1400 baris pertama sudah dijual tahun 1976 kepada Perusahaan Listrik Negara (PLN) Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat dan dalam Girik C 1400 Persil 45 S.II seluas 1400 M² pada baris ke empat dalam Girik tercatat peralihan dari saudara Makmun melalui Akta Jual Beli PPAT Camat Cengkareng No. 554/12/SI/JBC/1976 tertanggal 12 Juli 1976 dalam baris ke empat tersebut, namun berasal beli dari Girik C No.784, dan sudah jelas bahwa saudara MA'MUN dan kesaksian anaknya Ust.MAHFUD tidak menjual tanah milik PENGGUGAT Persil 51 S.II.

PERLU DIKETAHUI :

Bahwa lazimnya bila seseorang membeli tanah berdasarkan surat Girik dari pihak pertama, maka apabila ingin dijual belikan kepada pihak lain, maka orang tersebut bisa menggunakan Girik pihak pertama (penjual) atau Girik tersebut dimutasi dengan nomor Girik baru di kantor PBB setempat, namun saat ini sudah tidak ada pelayanan mutasi Girik terakhir dikantor Pajak Bumi Bangunan (PBB) bulan Maret 1993), maka tidak lazim dan tidak dibenarkan memasukan peralihan jual beli dalam baris Girik yang kosong, yang sebelumnya sudah memiliki Girik ada atas nama Girik sendiri yang sebelumnya sudah ada.

23. Bahwa TERGUGAT IV adalah selaku anak dan atau Ahli waris dari SAMBAS KARTAWIDJAJA yang tidak terlepas dari hubungan sebagai Pewaris dari Almarhum SAMBAS KARTAWIDJAJA, yang mana orang tua dari TERGUGAT IV dalam Jual Beli antara SAMBAS KARTAWIDJAJA dengan saudari DJAMIAH / TERGUGAT III Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT Camat Cengkareng sekitar pada tahun 1992 menunjuk tanah PENGGUGAT Persil 51 S.II Luas \pm 1.350 M² yang letaknya di Rt. 014 Rw. 04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat (dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Camat Cengkareng tahun 1992 antara saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA dengan saudari DJAMIAH



/ TERGUGAT III letak tanah menunjuk dalam Akta Jual Beli dengan alamat Rt.013 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat) bahwa Penunjukan Tanah Persil 51 S.II milik PENGGUGAT yang dijual kepada TERGUGAT III oleh SAMBAS KARTAWIDJAJA berawal seakan-akan dari dasar Akta Jual Beli No. 554 / 12 / S.I / JBC / 1976 tertanggal 12 Juli 1976 yaitu antara H. MAKMUN dengan saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA berdasarkan Girik 1744 Persil 45 S.II luas 1.400 M² yang letaknya di Area Bangunan Perusahaan Listrik Negara (PLN), namun menurut H. MA'MUN semasa hidupnya dan anaknya yang bernama H.Ust. MAHFUD tanahnya berada dalam area bangunan Perusahaan Listrik Negara, akibat dari perbuatan SAMBAS KARTAWIDJAJA (Almarhum) orang tua dari TERGUGAT IV yang telah mengoper alih tanah milik PENGGUGAT kepada TERGUGAT III maka jelas-jelas telah merugikan PENGGUGAT baik secara Materiil maupun Immateriil.

24. Bahwa PENGGUGAT dalam mempertahankan Haknya yaitu sebidang tanah milik beberapa kali pernah menyampaikan permohonan Perlindungan Hukum Kepada Pihak Walikota Jakarta Barat, dan berdasarkan surat undangan dari Walikota Jakarta Barat tertanggal 08 Oktober 2012 dan telah dilaksanakan rapat pada tanggal 24 Oktober 2012 dan PENGGUGAT mengajukan kembali permohonan Perlindungan Hukum pada tanggal 10 Agustus 2016 Kepada Pihak Walikota Jakarta Barat.

25. Bahwa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I telah melakukan kelalaian (Negligence) dan tidak teliti dalam menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT III (DJAMIAH) dan balik nama atas nama TERGUGAT II (FANDY HERIANTO) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No.6290 / 1992 tertanggal 12 Oktober 1992 (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 19 Oktober 2005 dan balik nama atas nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Serjana Muda Hukum) yang didaftarkan Peralihan Haknya pada tanggal 24 Desember 2014, walaupun TURUT TERGUGAT I dan penggantian Blanko Sertipikat dengan merubah alamat latak tanah jalan Pondok Randu Rt. 013 Rw. 04 menjadi jalan Lingkar Barat (d/h. Rt. 013 Rw. 004) Rt.014 Rw.004



dalam Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya / atas nama TERGUGAT II (FANDY HERIANTO) dan terjadi Peralihan Hak pada tanggal 24 Desember 2014 Kepada TERGUGAT I (TONY WONGSO, Serjana Muda Hukum) dengan Surat Ukur No. 00500 / 2012 tertanggal 12 Oktober 2012 walaupun TURUT TERGUGAT I dalam hal ini bersifat pasif tetap ada kesalahan penerbitan Sertipikat Hak Milik tersebut karena tidak sesuai dengan data Fisik dan data yuridis sesuai dengan pasal 31 ayat 1 dan 2 tentang Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga sertipikat atas nama TERGUGAT I dengan sendirinya tidak sah dan batal demi hukum, dari tindakan atas kelalaian TURUT TERGUGAT I dalam hal penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1396 / Rawa Buaya diatas tanah milik PENGGUGAT Persil 51 S.II bukan Persil 45 S.II jelas-jelas mengakibatkan kerugian pada PENGGUGAT baik secara Materiiil maupun Immateriil.

26. Bahwa TURUT TERGUGAT II telah melakukan kelalaian (Negligence) dan tidak teliti dalam menerbitkan AKTA JUAL BELI atas nama TERGUGAT III pada tahun 1992 yang beli dari saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA secara administrasi data fisik dan data yuridis yaitu menunjuk bidang tanah milik PENGGUGAT. Yaitu Persil 51 S.II, akibat dari tindakan TURUT TERGUGAT II yang telah menerbitkan proses Akta Jual Beli dari SAMBAS KARTAWIDJAJA kepada TERGUGAT III telah menunjuk tanah PENGGUGAT yaitu Persil 51 S.II bukan Persil 45 S.II sehingga telah menimbulkan kerugian terhadap PENGGUGAT, baik secara Materiiil maupun Immateriil.

27. Bahwa TURUT TERGUGAT III telah melakukan kelalaian (Negligence) dalam mengeluarkan surat keterangan tentang kepemilikan saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA karena sebelumnya tidak meneliti lebih cermat mengenai riwayat tanah terlebih dahulu karena di Kelurahan Duri Kosambi sebagai Pemegang Buku Induk Leter C yang tercatat hanyalah Girik C No.1400 Persil 45 S.II Luas 1.620 M² atas nama SAMBAS KARTAWIDJAJA sedangkan dalam Girik C.No.1400 Persil 45 S.II luas 1.620 M² sudah dibebaskan oleh PLN Duri Kosambi, sedangkan dalam Buku Induk Leter C. di Kelurahan



Duri Kosambi Persil 45 S.II Luas 1.400 M² tidak tercatat, dan tanah yang ditunjuk oleh saudara SAMBAS KARTAWIDJAJA adalah dari hasil pemekaran wilayah sebelumnya Kelurahan Duri Kosambi dan berdasarkan SK. GUB. DKI Jakarta tanggal 29 Desember 1989 masuk Wilayah Kelurahan Rawa Buaya, karena letak tanah yang ditunjuk oleh SAMBAS KARTAWIDJAJA adalah tanah milik PENGGUGAT yaitu Persil 51 S.II bukan Persil 45 S.II, akibat dari tindakan TURUT TERGUGAT III yang mengeluarkan surat keterangan atas nama SAMBAS KARTAWIDJAJA Persil 45 S.II yang dijual kepada TERGUGAT III adalah diatas tanah milik PENGGUGAT yaitu Persil 51 S.II sehingga telah merugikan PENGGUGAT secara Materiil maupun Immateriil.

28. Bahwa TURUT TERGUGAT IV telah melakukan kelalaian (Negligence) tidak teliti dan tidak cermat dalam melakukan proses terjadinya Jual Beli antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT II yaitu pada tanggal 28 September 2005 karena tanah tersebut adalah tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Rt.014 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, karena dalam Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT II (FANDY HERIANTO) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No.6290 / 1992 tertanggal 12 Oktober 1992 (tanggal peralihan hak 19 Oktober 2005) karena dalam Sertipikat letak tanah beralamat di Rt.013 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya, tidak menunjuk letak tanah di Rt.014 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya, dari tindakan TURUT TERGUGAT IV dalam memproses Jual Beli antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT II adalah diatas Tanah milik PENGGUGAT yaitu Persil 51 S.II bukan Persil 45 S.II, akibatnya PENGGUGAT mengalami kerugian baik Materiil maupun Immateriil.

29. Bahwa TURUT TERGUGAT V telah melakukan kelalaian (Negligence), tidak teliti dan tidak cermat dalam melakukan proses terjadinya Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II yaitu pada tanggal 17 Nopember 2014 dengan Akta Jual Beli No. 500 / 2014 karena tanah tersebut adalah tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Rt.014 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, karena dalam Sertifikat Hak Milik No. 1396 / Rawa



Buaya atas nama TERGUGAT II (FANDY HERIANTO) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 karena dalam Sertipikat sebelumnya beralamat di jalan Pondok Randu Rt.013 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya, bukan di Rt.014 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya, dari tindakan TURUT TERGUGAT V dalam memproses Akta Jual Beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II adalah tanah milik PENGGUGAT yaitu Persil 51 S.II yang terletak di RT.014 RW.04 Kelurahan Rawa Buaya bukan terletak di RT.013 RW.04 Kelurahan Rawa Buaya telah mengakibatkan kerugian pada PENGGUGAT baik secara Materiil maupun Immateriil.

30. Bahwa TURUT TERGUGAT VI telah melakukan kelalaian (Negligence) ,tidak teliti dan tidak cermat dalam melakukan proses terjadinya Pembuatan Pemberian Hak Tanggungan No. 192 / 2015 atas nama Pihak Pertama TERGUGAT I dengan TURUT TERGUGAT VII yaitu pada tanggal 20 Oktober 2015 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (tanggal pendaftaran peralihan hak 24 Desember 2014) yang sebenarnya adalah tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Pondok Randu VII / Jalan Lingkar Luar Barat Rt.014 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, dari tindakan TURUT TERGUGAT VI dalam Pembuatan Pemberian Hak Tanggungan kepada TERGUGAT I karena tanah yang dijaminkan oleh TERGUGAT I kepada TURUT TERGUGAT IV adalah tanah milik PENGGUGAT sehingga mengakibatkan kerugian pada PENGGUGAT baik secara Materiil maupun Immateriil.

31. Bahwa TURUT TERGUGAT VII telah melakukan kelalaian (Negligence) , tidak teliti dan tidak cermat dalam melakukan proses penerimaan pengajuan Pinjaman TERGUGAT I dan mengabulkan Pinjaman Uang sebesar Rp. 32.190.870.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) pada TERGUGAT I dengan dasar Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 192 / 2015 atas nama Pihak Pertama TERGUGAT I tertanggal 20



Oktober 2015 dengan menjaminkan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014) yang sebenarnya adalah tanah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Pondok Randu VII Rt.014 Rw.04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, dari tindakan TURUT TERGUGAT VII yang telah memberikan pinjaman kepada TERGUGAT I dengan jaminan diatas tanah Milik PENGGUGAT yaitu Persil 51 S.II bukan Persil 45 S.II , sehingga talah mengakibatkan kerugian pada PENGGUGAT baik secara Materiil maupun Immateriil.

32. Bahwa tindakan dengan sengaja (Wilfull) dan atau Lalai (Negligence) yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT II dalam hal memiliki Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan surat ukur No. 6290 / 1992 tertanggal 12 Oktober 1992 dan setelah ganti blanko Sertipikat kini menjadi SHM No. 1396 / Rawa Buaya atas nama TERGUGAT I dan surat ukur No. 00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014) dan tindakan yang dilakukan dengan Kelalaian (Negligence) TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII yang telah memproses penerbitan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya dan atau memproses terjadinya Jual Beli dan atau memproses tanah Milik PENGGUGAT sebagai Jaminan Pinjaman Uang TERGUGAT I, adalah di atas tanah milik PENGGUGAT dapat dikualifisier sebagai PERBUATAN MELAWAN HUKUM (Onrechtmatige daad) yang mana dengan secara hak telah merugikan PENGGUGAT. Karena itu perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII telah memenuhi unsur



perbuatan melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara:

"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain. Mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

33. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. yang melawan hukum tersebut mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT. Perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. tersebut dapat dikualifier memenuhi unsur Pasal 1243 – 1252 Jo. Pasal 1366 KUHPerdara.

Sebagaimana ketentuan Pasal 1366 :

"Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya".

34. Bahwa akibat perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. sebagaimana diuraikan diatas PENGGUGAT mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial sebagai berikut :

A. Kerugian Materiil :

- kerugian tanah yang tidak dapat dibangun dan di manfaatkan untuk usaha sebesar Rp. 32.190.870.000 (Tiga Puluh Dua Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah) kerugian mana harus ditanggung TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. ditambah bunga 2% (dua persen)



setiap bulan terhitung sejak didaftarkannya gugatan ini sampai dilaksanakannya putusan ini oleh, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. kerugian mana harus dibayar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. secara tunai, lunas dan sekaligus.

- 2% per bulan x Rp. 32.190.870.000 = RP. . 643.817.400
(enam ratus empat puluh tiga juta delapan ratus tujuh belas ribu empat ratus rupiah)

Kerugian yang harus dibayar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. kepada PENGGUGAT secara tunai, seketika dan sekaligus.

B. Kerugian Immateriil ;

Bahwa selain kerugian materiil tersebut diatas, TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. juga harus membayar kerugian immateriil berupa tidak bisa di manfaatkan tanah sejak tahun 1993 sampai dengan sekarang, yang tidak ternilai dengan materi, namun oleh karena secara Hukum harus ditentukan, sesuai dengan Yurisprudensi Hogeraad tanggal 22 Januari 1925 yang antara lain menyatakan "... kerugian immateriil adalah kerugian yang tidak mungkin dapat diperinci karena menyangkut segi kejiwaan sehingga kerugian itu harus dinilai dengan kelayakan"

Maka dari itu, kerugian immateriil yang patut dibayar oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII. kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp.50.000.000.000,- (*Lima puluh milyar rupiah*). dan harus dibayar secara tunai dan sekaligus dalam waktu selambat-lambatnya 7 (*tujuh*) hari terhitung putusan ini diucapkan.

35. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 24 Desember 2014) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat sebagai pengganti dari Blanko Sertipikat yang rusak atas nama TERGUGAT II tersebut cacat hukum maka Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No.00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 24 Desember 2014) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak Sah batal demi hukum, karena sangat merugikan PENGGUGAT baik materiil maupun Imateriil.

Maka berdasarkan hal-hal terurai diatas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusannya sebagai berikut :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang merugikan PENGGUGAT.
3. Menyatakan batal atau tidak Sah Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M² Tanggal 19 Oktober 2012 dengan Suarat

Halaman 22 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ukur No. 00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014) dan menjadi jaminan Sertipikat Hak Tanggungan No. 09423 / 2015 di PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat.

4. Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan surat ukur No. 00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (tanggal Pendaftaran Peralihan Hak tanggal 24 Desember 2014) yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Petanahan Jakarta Barat lekaknya bukan di tanah milik PENGGUGAT.

5. Menetapkan Tanah Milik Adat seluas 1.350 M² yang di beli dari saudara MADIH BIN WAHID pada tanggal 10 Januari tahun 1986, yaitu berdasarkan Girik C.780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas Nama MADIH BIN WAHID yang terletak di jalan Outer Ring Road Pondok Randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat (sebelum adanya pemecahan wilayah yaitu pada tanggal 29 Desember 1989 adalah Rt.002, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi) adapun batas-batasnya sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah : Tanah Milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan tempat jual beli besi tua adalah.Eks.Tanah Milik H. Basir
- Timur berbatasan dengan tanah : Tanah Milik PT. Mobilindo Putra Sentosa (B 2 M) adalah Eks.Tanah Milik H. Amsir
- Selatan berbatasan dengan tanah :Tanah Milik

Halaman 23 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



PT. Kasana Teknindo
Gemilang adalah Eks. Tanah
Milik H. Husin
- Barat berbatasan dengan
tanah : Jalan Lingkar
Luar Barat / Outer Ring Road
adalah Eks. Tanah Milik
H.Madih Bin Wahid

Adalah tanah milik PENGGUGAT.

6. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII membayar ganti rugi Materiil sebesar Rp. 32.190.870.000,- (*Tiga Puluh Dua Milyar Seratus Sembilan Puluh Juta Delapan Ratus Tujuh Puluh Ribu Rupiah*) dan Immateriil sebesar Rp.50.000.000.000,- (*Lima puluh millyar rupiah*) kepada PENGGUGAT
7. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII membayar ganti kerugian kepada PENGGUGAT Rp. 643.817.400 (*enan ratus empat puluh tiga juta delapan ratus tujuh belas ribu empat ratus rupiah*).
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada verzet, banding.
9. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.10.000.000,- (*Sepuluh Juta Rupiah*). Untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini.
10. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT



TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII untuk membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 9 Januari 2017 yang mengatakan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa, TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya tertanggal 18 Agustus 2016 yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor No. 479/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt tertanggal 18 Agustus 2016 dan Gugatan Perbaikan 15 Desember 2016 terkecuali yang secara tegas dan nyata telah diakui oleh PENGGUGAT serta terhadap hal - hal yang menguntungkan pihak TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

Tentang Kompetensi Pengadilan

2. Bahwa, Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan para PENGGUGAT, dalam perkara perdata Nomor: 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tertanggal 18 Agustus 2016 dan Gugatan Perbaikan tertanggal 15 Desember 2016;

3. Bahwa, alasan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan para PENGGUGAT berdasarkan pada Petitum gugatan PENGGUGAT angka 3 (tiga) yang memohonkan *menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak milik No. 1396 / Rawa Buaya yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat*”;

4. Bahwa, sebagaimana didalilkan oleh Para PENGGUGAT diatas merupakan wewenang suatu Badan Negara / casu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat yang bersifat konkret, individual, dan final, maka berdasarkan Pasal 1 angka 2 dan Pasal 1 angka 3 UU No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sehingga untuk membatalkan tindakan hukum TURUT TERGUGAT I Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah

Halaman 25 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



a quo haruslah dibatalkan menurut hukum juga yakni dengan suatu gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang meliputi wilayah TURUT TERGUGAT I bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;

5. Bahwa, oleh karenanya sudah beralasan hukum dalil jawaban TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1198 K/Sip/ 1973, tanggal 6 Januari 1976 yang menyatakan sebagai berikut:

"Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi bukan Pengadilan",

Dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 321 K/Sip/1978, tanggal 31 Januari 1981 :

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain",

Untuk itu oleh karena gugatan yang diajukan oleh para PENGGUGAT dalam perkara *a quo* diajukan secara keliru, sehingga gugatan para PENGGUGAT menurut hukum sudah sepatutnya harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

6. Bahwa, setelah dipelajari lebih teliti dan lebih mendalam lagi tentang gugatan PENGGUGAT perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) sangat tidak terang dan tidak pasti, gelap atau samar-samar (*obscur libef*) pada angka 33 dalam yang menjelaskan "*perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan Tersebut dapat dikualifier memenuhi unsur Pasal 1243-1252 Jo. 1366 KUHPerdata*" sebagaimana diketahui bahwa dalam gugatan dari angka 1 sampai angka 32 tidak ada perbuatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang tidak memenuhi sesuatu yang menjadi kewajiban sendiri selain dari kewajiban kontraktual atau kewajiban *quasi contractual* yang menerbitkan hak untuk mengganti rugi {*Vide*: Pasal 1243-1252 KUHPerdata) antara TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan PENGGUGAT, dan seperti yang diketahui bahwa dasar tersebut juga merupakan landasan dalam perumusan kerugian yang mendasari Wanprestasi sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT meletakkan



kualifikasi sebagai gugatan tentang perbuatan melawan hukum, yang berakibat keliru menafsirkan maksud dari kerugian dalam sebuah perbuatan oleh karenanya Dalil Gugatan PENGGUGAT tersebut haruslah ditolak atau sekurang-kurangnya tidak dapat diterima;

7. Bahwa, terlebih lagi dalam Gugatan PENGGUGAT angka 34 huruf A tentang kerugian Materil, PENGGUGAT tidak menjelaskan secara terang dan jelas dari mana angka Rp. 32.190.870.000 (Tiga puluh dua milyar seratus Sembilan puluh juta delapan ratus tujuh puluh dua rupiah) Sehingga TERGUGAT I dan TERGUGAT II berpendapat PENGGUGAT tidak serius dan main-main dalam meletakkan kerugian tanpa ada dasar yang jelas, oleh karena gugatan PENGGUGAT adalah tidak terang dan tidak pasti, gelap atau samar-samar (*Obscuur Libel*);

8. Bahwa, oleh karena pada kenyataannya Gugatan PENGGUGAT tidak benar dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) serta tidak berdasarkan hukum sama sekali dan juga tidak terbukti adanya kerugian yang menjadi dasar Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM_POKOK_PERKARA_;

9. Bahwa, sangatlah keliru dan dan tidak berdasarkan hukum sama sekali pada angka 1 gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya mendalilkan bahwa PENGGUGAT adalah pemilik tanah dengan batas :

- Utara Berbatasan dengan Tanah : Tanah Milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan Tempat Jual Beli besi tua;
- Timur Berbatasan dengan Tanah : Tanah Milik PT. Mobilindo Putra Sentosa;
- Selatan Berbatasan dengan Tanah : Tanah Milik PT. Kasana Teknindo Gemilang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat Berbatasan dengan Tanah : Jalan Lingkar Luar Barat/
Outer

Ring Road;

Bahwa batas-batas sebagaimana di jelaskan oleh PENGGUGAT tersebut saat ini di miliki oleh TERGUGAT I dikenal dengan tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya;

10. Bahwa, Kepemilikan yang diakui PENGGUGAT sudah terang dan jelas adalah tanah TERGUGAT I hal ini secara telah diterangkan dalam Gugatan PENGGUGAT angka 1 berdasarkan Jual Beli Mutlak tanggal 10 januari 1986 dan angka 4 berdasarkan SPPT dan Resi Pembayaran SPPT dengan nomor NOP. 31.74.020.002.012.1034.0 menjelaskan tanah TERGUGAT I berada di Pondok Randu VII RT.014/04 sehingga sangat jelas bahwa alamat tersebut bukanlah alamat yang menjadi objek sengketa a quo atau dengan kata lain PENGGUGAT mengaku- ngaku memiliki Bukti Surat yang tidak Jelas dimana keberadaan tanahnya, untuk itu dalil-dalil PENGGUGAT mengenai riwayat tanah dan pernyataan-pernyataan mengenainya harus dikesampingkan dalam perkara ini;

11. Bahwa, Objek tanah a quo yang dimaksud PENGGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya adalah secara terang dan jelas adalah milik TERGUGAT I dan TERGUGAT I dengan TERGUGAT II dengan tertib melakukan pembayaran PBB tanpa telat berdasarkan Resi dan Bukti Transaksi Pembayaran PBB :

a. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Internet
Banking Bank BCA Tahun 2008

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 04-12-2014

Jumlah Pembayaran : Rp. 8.115.450,00

b. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Internet
Banking Bank BCA Tahun 2009

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 02-05-2009

Jumlah Pembayaran : Rp. 5.929.424,00

Halaman 28 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Internet
Banking Bank BCA Tahun 2010

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 09-08-2010

Jumlah Pembayaran : Rp. 7.571996,00

d. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Internet
Banking Bank BCA Tahun 2011

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 08-09-2011

Jumlah Pembayaran : Rp. 8.129.054,00

e. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Internet
Banking Bank BCA Tahun 2012

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 06-07-2012

Jumlah Pembayaran : Rp. 8.446.400,00

f. Resi Pembayaran SPPT Bank DKI Tahun 2013

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 07-05-2013

Jumlah Pembayaran : Rp. 9.961.392

g. Resi Pembayaran SPPT Bank DKI Tahun 2014

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 13-05-2014

Jumlah Pembayaran : Rp. 16.875.180

h. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Tahun 2015

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal :

Jumlah Pembayaran : Rp.

i. Bukti Transaksi Pembayaran PBB Internet
Banking Bank BCA Tahun 2016

Halaman 29 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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

NOP : 317402000201213030

Nama : FANDYHARI ANTO

Tanggal : 13-08-2016

Jumlah Pembayaran : Rp. 37.033.418,00

Yang keseluruhannya berdasarkan Surat Setor Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Merujuk Pada satu Nama yaitu Nama TERGUGAT II dengan Nomor Objek Pajak (NOP) 317402000201213030 dan merujuk juga pada satu Alamat Letak Objek Pajak tanah *a quo* yaitu Jalan Lingkar Luar Barat Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng RT/RW 013/04 (sekarang RT/RW 014/04) Kota Jakarta Barat;

12. Bahwa, sangatlah keliru, tidak serius dan terkesan main-main serta tidak berdasarkan hukum sama sekali Pernyataan PENGGUGAT pada angka 3 gugatan PENGGUGAT yang menjelaskan bahwa "*PENGGUGAT Masih Menguasai Fisik Tanah tersebut*", Padahal dalam hal jual beli tanah syarat sahnya jual beli adalah sepakat mereka yang mengikat dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. (*Vide*: Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata) Kemudian dalam hal jual beli tanah juga harus dilakukan penyerahan obyek jual beli (*levering*). Sangat naif kiranya kalau dalam jual beli apalagi dalam jual beli tanah, ada pembeli (TERGUGAT I dan TERGUGAT II) membeli tanah dan sertifikat tidak berdasar dan/atau obyek tanah tersebut masih dipegang dan dikuasai oleh Pihak Ketiga (PENGGUGAT) saat Jual beli terjadi;

13. Bahwa, terkait dengan dalil penguasaan Fisik kenyataannya adalah saat ini TERGUGAT I yang sebenarnya menguasai fisik tanah tersebut semenjak pertama memiliki tanah tersebut, dan PENGGUGAT bersama-sama dengan Sdr. Hern/ Marsuid secara melawan hak telah memasuki pekarangan orang lain kemudian menghancurkan pagar pembatas tanah milik TERGUGAT I, memasang plang dan kemudian melakukan Pengerukan serta memagari tanah TERGUGAT I dengan kawat besi, atas perbuatan tersebut TERGUGAT I melaporkan perbuatan PENGGUGAT melalui

Halaman 30 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



kuasa TERGUGAT 1 TEGUH JOKO SUSENO pada Kepolisian Resort Jakarta Barat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/412/VI/2016/PMJ/Restro Jak-Bar dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke 5 (lima) nomor: B/1712/XI/2016/Res JB saat ini PENGGUGAT telah dipanggil sebagai Tersangka atas tindakan tersebut;

14. Bahwa, setelah membaca dan mempelajari Surat Gugatan yang telah diajukan oleh PENGGUGAT dengan lebih teliti dan lebih mendalam lagi, PENGGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang seolah-olah telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dan oleh karena demikian menurut hemat TERGUGAT I dan TERGUGAT II bahwa ada kewajiban dari PENGGUGAT untuk terlebih dahulu membuktikan dan menjelaskan adanya perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*) yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT dan untuk hal tersebut TERGUGAT I dan TERGUGAT II menolak dengan tegas keras dan tegas tentang tuduhan PENGGUGAT yang menyatakan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah menguasai tanpa hak dan melawan hukum menguasai tanah PENGGUGAT sebagaimana PENGGUGAT sampaikan dalam gugatannya;

15. Bahwa, untuk menjelaskan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*) PENGGUGAT mendalilkan Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah telah bertindak Kurang Hati-hati sebagaimana dijelaskan dalam pada angka 11 sampai angka 23 dalam gugatannya, setelah di teliti dalil-dalil tersebut tidak menjelaskan apa yang menjadi dasar hukum ketidak hati-hatian TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sehingga dalil-dalil tersebut bertentangan dengan hal-hal yang telah dikemukakan PENGGUGAT sendiri mengenai adanya Akta Jual Beli Nomor : 550/2014 tanggal 17 November 2014 yang dibuat oleh HENGGAWATI, SH, Akta Jual Beli Nomor: 49/2005 tanggal 28 September yang dibuat oleh PIRANTI YOHANNA, SH.MHum. selaku PPAT dan sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya yang dikeluarkan oleh Badan Petanahan Nasional Jakarta Barat, adanya bukti-bukti tersebut serta penguasaan Fisik saat ini menjelaskan segala tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah dibuat dengan penuh



kesadaran serta tanpa paksaan, yang berarti pula tanpa adanya kelalaian (*dwaling*), paksaan (*dwang*) dan penipuan (*bedrog*) dan berarti pula perolehan Tanah a quo telah dilaksanakan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah sesuai dengan prosedur ketentuan-ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan dihadapan Notaris dalam Akta Otentik, sehingga tindakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut tidaklah dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan tidak menimbulkan kerugian pada PENGGUGAT karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II menguasai tanah yang didapat dari warkah dan tanda bukti hak yang jelas bukan tanah milik PENGGUGAT yang tidak jelas dimana letak keberadaannya maka wajar dan patut kiranya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

16. Bahwa, sesuai dengan hal-hal yang telah dikemukakan oleh PARA TERGUGAT pada butir 1 s/d 15 diatas, maka telah terbukti secara nyata bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum sama sekali serta tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sehingga PENGGUGAT telah gagal dan tidak berhasil membuktikan kebenaran dari dalil-dalil gugatannya sebagaimana tertuang dan tercantum dalam Surat Gugatannya tertanggal No. 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt tertanggal 18 Agustus 2016 dan Gugatan Perbaikan 15 Desember 2016, maka patut dan wajar apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSI:

I.Tony Wongso SM.HK beralamat di Jalam Jamblang I No. 9 RT. 003/RW. 006, Kelurahan Duri Selatan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat semula sebagai TERGUGAT I DALAM KONPENSI, sekarang sebagai PENGGUGAT I DA LAM REKONPENSI,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II.FANDY HERIANTO beralamat di Jl. Sawah Lio IV No. 2 RT. 003/RW. 008, Kelurahan Jembatan Lima, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

Semula sebagai TERGUGAT II DALAM KONPENSI, sekarang sebagai PENGGUGAT II DALAM REKONPENSI;

Bersama ini hendak mengajukan Gugatan Rekonpensi dan Tuntutan Provisi terhadap :

NY. RIANA, 317315707560001, Jln. Utama Selatan 7 RT. 003/RW. 003, Kelurahan Cengkareng Barat, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat semula PENGGUGAT DALAM KONPENSI sekarang sebagai TERGUGAT DALAM REKONPENSI;

Adapun alasan-alasan PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II mengajukan Gugatan Rekonpensi ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa, segala sesuatu yang dikemukakan dalam jawaban dalam Konpensi tersebut diatas, mohon dianggap telah dikemukakan pula dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan pada uraian dalam Gugatan Rekonpensi ini;

2. Bahwa, PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dan PENGGUGAT II DALAM REKONPENSI Adalah pemilik sebidang tanah dengan dikenal dengan Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya yang saat ini berbatasan

- Utara Berbatasan dengan Tanah : Tanah Milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan Tempat Jual Beli besi tua;
- Timur Berbatasan dengan Tanah : Tanah Milik PT. Mobilindo Putra Sentosa;
- Selatan Berbatasan dengan Tanah : Tanah Milik PT. Kasana Teknindo Gemilang
- Barat Berbatasan dengan Tanah : Jalan Lingkar Luar Barat/ Outer Ring Road;

3. Bahwa, Kepemilikan PENGGUGAT DALAM REKONPENSI berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 550/2014 tanggal 17 November 2014 yang dibuat oleh HENGGAWATI, SH selaku PPAT dan PENGGUGAT II DALAM REKONPENSI berdasarkan pada Akta Jual Beli Nomor : 49/2005 tanggal 28 September

Halaman 33 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



yang dibuat oleh PIRANTI YOHANNA, SH.MHum. selaku PPAT, dimana Jual Beli tersebut juga telah dilakukan sesuai dengan tata cara dan prosedur serta sesuai dengan ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku oleh karenanya timbul sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya yang dikeluarkan oleh Badan Petanahan Nasional Jakarta Barat;

4. Bahwa, Semenjak tahun 2014 sampai saat ini penguasaan Fisik tanah tersebut diatas ada pada PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dan tidak pernah berpindah tangan kepada siapapun hingga saat gugatan ini dibuat;

5. Bahwa, Sekitar Tanggal 17 Maret 2016 TERGUGAT DALAM REKONPENSI melalui Sdr. Herry Marsuid secara sadar, sengaja dan melawan hak telah membongkar pagar GRC milik TERGUGAT I dan memasuki pekarangan Tanah PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dan kemudian memasang plang yang bertuliskan (tanah ini milik Hj. Rina Girik No. C. 780 Persil 51 Lokasi Rt. 014/04 Kel. Rawa Buaya Luas tanah 1400 M2 DILARANG MASUK) dan melakukan Pengerukan serta memagari tanah PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dengan kawat besi sehingga mengganggu PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dalam menggunakan tanah tersebut secara sepenuhnya atas perbuatan tersebut PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI melaporkan perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI melalui kuasa PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI TEGUH JOKO SUSENO pada Kepolisian Resort Jakarta Barat dengan Laporan Polisi Nomor : LP/412/VI/2016/PMJ/Restro Jak- Bar dan berdasarkan Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) ke 5 (lima) nomor: B/1712/XI/2016/Res JB saat ini TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah dipanggil sebagai Tersangka atas tindakan tersebut;

6. Bahwa, secara Jelas dan terang dengan sengaja dan melawan hak TERGUGAT DALAM REKONPENSI melalui Sdr. Herry Marsuid secara sadar, sengaja dan melawan hak menghancurkan tembok GRC milik PENGGUGAT I DALAM



REKONPENSI melakukan pemasangan Pengerukan dan memasang pondasi serta memagari lokasi tersebut dengan kawat besi terhadap tanah milik PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI serta secara terang dan jelas diakui oleh TERGUGAT DALAM REKONPENSI pada angka 3 dalam gugatannya, sehingga menimbulkan kerugian pada pihak PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI tidak dapat menggunakan tanah tersebut secara utuh dan menyeluruh, oleh karenanya secara sengaja dan nyata Perbuatan TERGUGAT DALAM REKONPENSI merupakan perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*), sesuai sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdara "*setiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu, karena kesalahannya mengganti kerugian tersebut*";

7. *Bahwa*, oleh karena Kerugian yang nyata timbul akibat dari perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*) TERGUGAT DALAM REKONPENSI, sudah sepatutnya TERGUGAT DALAM REKONPENSI dihukum untuk membayar kerugian sebesar Rp. 12.343.806,00 (dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga delapan ratus enam rupiah) kerugian tersebut berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2016 dan sangatlah masuk akal dan apabila TERGUGAT DALAM REKONPENSI membayar kerugian sesuai dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan tahun 2016 tersebut karena Sekitar Tanggal 17 Maret 2016 TERGUGAT DALAM REKONPENSI melakukan pemasangan Pengerukan dan memasang pondasi serta memagari lokasi tersebut dengan kawat besi terhadap tanah milik PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI sehingga menimbulkan kerugian pada pihak PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI tidak dapat menggunakan tanah tersebut secara utuh dan menyeluruh secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Pihak kepada PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI;



8. Bahwa, adalah sangat beralasan hukum agar TERGUGAT DALAM REKONPENSI atas perbuatannya dihukum untuk melakukan pembongkaran terhadap pondasi dan pemagaran kawat besi tersebut serta membersihkan puing-puing dari pengurukan tanah yang lakukan diatas tanah milik PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI, TERGUGAT DALAM REKONPENSI dihukum pula untuk membayar Ganti Rugi kepada PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI sebesar 12.343.806,00 (dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga delapan ratus enam rupiah) pertahunnya secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Pihak PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI, apabila TERGUGAT I DALAM REKONPENSI tetap saja membandel dan tidak mau melaksanakan pembongkaran dinding tembok yang dibangun dan didirikan oleh TERGUGAT I DALAM REKONPENSI taat kepada isi putusan dalam perkara ini;

9. Bahwa, oleh karena Gugatan Rekonpensi ini diajukan berdasarkan bukti-buktiootentik yang sah menurut hukum dan telah memenuhi ketentuan Pasal 180 H.I.R, maka wajar dan patut pula kiranya putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*), meskipun ada bantahan (*Verzet*), Banding ataupun Kasasi;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam Konpensi serta PENGGUGAT I dan PENGGUGAT II dalam Rekonpensi memohon dengan hormat kehadiran Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini, agar sudilah kiranya berkenan untuk memberikan keputusan sebagai berikut:

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan menerima Eksepsi dari TERGUGAT I dan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak mempunyai kewenangan untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor No. 479/Pdt.G/2016/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 18 Agustus 2016 dan Gugatan Perbaikan 15 Desember 2016;

3. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

4. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;

2. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

DALAM REKONPENSI:

DALAM PROVISI:

1. Menerima dan Mengabulkan Tuntutan Provisi dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;

2. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT DALAM REKONPENSI dan atau orang-orang lain yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera membongkar dinding tembok yang dibangun dan didirikan olehnya serta membersihkan puing - puing dari pengurukan tanah diatas tanah milik PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dalam tenggang waktu 1 (satu) bulan terhitung sejak adanya putusan Tuntutan Provisi dalam perkara ini;

3. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT DALAM REKONPENSI membayar Ganti rugi sebesar 12.343.806,00 (dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga delapan ratus enam rupiah) pertahunnya secara tunai, sekaligus dan seketika kepada Pihak PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI, apabila

Halaman 37 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



TERGUGAT I DALAM REKONPENSI tetap saja membandel dan tidak mau melaksanakan pembongkaran dinding tembok yang dibangun dan didirikan oleh TERGUGAT I DALAM REKONPENSI;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonpensi dari PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dan PENGGUGAT II DALAM REKONPENSI untuk seluruhnya;
2. Mengukuhkan Putusan Provisi tersebut diatas;
3. Menyatakan TERGUGAT DALAM REKONPENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaact*) yang sangat merugikan PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dan PENGGUGAT II;
4. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI karena Perbuatannya Mengganti Kerugian yang diderita PENGGUGAT I DALAM REKONPENSI dan PENGGUGAT II sebesar Rp. 12.343.806,00 (dua belas juta tiga ratus empat puluh tiga delapan ratus enam rupiah);
5. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbaar Bij Voorraad*), meskipun ada Bantahan (*Verzet*), Banding ataupun Kasasi;
6. Menghukum TERGUGAT DALAM REKONPENSI untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini memiliki Pendapat lain, agar sudilah kiranya Mohon Putusan Yang Seadil-adilnya Menurut Hukum (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Turut Tergugat I (BPN) mengajukan jawaban untuk dan atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat sebagai Turut Tergugat I dalam Perkara yang terdaftar dalam register Perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.479/Pdt.G/2016/PN.JKT.BAR dan berdasarkan Surat Kuasa No. 7206/14-31.73/XI/2016 tanggal 4 Nopember 2016, dengan ini kami mengajukan jawaban, sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas.
- Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya semula atas nama DJAMIAH, sesuai Surat Ukur/Gambar Situasi tgl. 12 Oktober 1992 No. 6290/1992, seluas 1.362 M2, terbit tanggal 12 Juli 1993, yang terletak di Jalan Pondok Randu Rt.013/04, Kelurahan Rawa Buaya Cengkareng, Kota Adm Jakarta Barat.
- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya tersebut atas, berasal dari tanah bekas milik adat Girik C No. 6162 Persil 45 Blok S.II (asal dari Girik C No. 1400 Persil No. 45 Blok S.II) dan surat Keterangan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta barat No. 13-7-1992 No.RIS.2088/Wpj.06/KB.02/1993, dengan melampirkan bukti- bukti sebagai berikut :
 - a. Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 18-05-1993 No. 1.711.2/390/09-03/117/M/1993.
 - b. Surat Tanda Setoran dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta tgl. 24 Mei 1993 No. 1503/0460/KWBPN/09/ M/93 atas nama EKO SURYA PURNOMOHARDJO QQ DJAMIAH.
 - c. Gambar Situasi No. 6290/1992 tgl. 12-10-1992
 - d. Daftar Pemberitahuan tgl. 12-7-1993 No. 2516/PH.B/1993/ PN.
 - e. Daftar Keterangan Obyek Pajak Untuk Ketetapan Pajak Bumi Dan Bangunan yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan Jakarta Barat tgl.13 Juli 1992 No. 012120 atas Girik C No. 6162 Persil 45 S.II atas nama Djamiah.
 - f. Surat Keterangan Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta barat No. 13-7-1992 No.RIS.2088/Wpj.06/KB.02/1993
- Berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 8 Juni 1992 No. 550/JB/MA/1992 yang dibuat dihadapan Doctorandus Sarimun

Halaman 39 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hadisaputra selaku Camat Cengkareng wilayah Jakarta Barat, menerangkan bahwa Sambas Kartawidjaja telah dijual kepada Djamiah.

- Berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 28 September 2005 No. 49/2005 yang dibuat dihadapan Pinarti Yohana, SH., M.Hum selaku PPAT di Jakarta, menerangkan bahwa Djamiah telah dijual kepada Fandi Herianto, dan terdapat catatan sebagai berikut:

a. Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 8215/2007 sebesar Rp. 3.000.000.000,- Akta PPAT Arikanti Natakusumah, SH tgl. 26-10-2007 No. 351/2007 oleh Perseroan Terbatas PT.Bank Internasional Indonesia, Tbk berkedudukan di Jakarta didaftar di Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat tgl. 19 Oktober 2005.

b. Berdasarkan Surat Roya No. S.2010.0173/DIR.OPS-CPC Admin & Treasury Centre-CAC tanggal 01-04-2010 dari PT.Bank Internasional, Tbk Hak Tanggungan No. 8215/2007 di HAPUS didaftar di Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat tgl. 13 September 2012.

c. Blokir, berdasarkan surat Ny. Hj.Riana tanggal 11-03-2013 dan telah ditindaklanjuti Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat No. 1026/300-31.73.7/111/2013 tanggal 18-03-2013.

d. Blokir di Cabut/hapus dengan sendirinya berdasarkan Pasal 126 PMNA/KABPN No. 3 Tahun 1997.

e. Diterbitkan Sertipikat kedua (II) sebagai pengganti karena RUSAK berdasarkan PP No. 24/1997 Pasal 57 Ayat (1) dan (4) SU No. 00500/2012 tanggal 12-10-2012 luas 1.326 M2, Seri Blanko : BK-181001 (selanjutnya untuk pemeliharaan data Yuridis dan data Fisik diselenggarakan pada buku tanah blanko baru).

- Berdasarkan Akta Jual Beli tgl. 17 Nopember 2014 No. 550/2014 yang dibuat dihadapan Henggawati, selaku PPAT di Jakarta, menerangkan bahwa Fandy Herianto telah dijual kepada Tony Wongso, SM.HK, dan terdapat catatan sebagai berikut:

Halaman 40 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



a. Hak Tanggungan No. 06194/2015 peringkat pertama APHT PPAT Abu Tafsir, SH., M.Kn No. 64/2015 tanggal 02-07-2015 Rp. 10.000.000.000,- oleh Nyonya Tety Kurniawaty Wijaya, didaftar oleh Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat tgl. 22 Juli 2015.

b. Berdasarkan Surat Roya tgl. 2 September 2015 No.- dari Nyonya Tety Kurniawaty Wijaya, Hak Tanggungan No. 06194/2015 (peringkat I) tgl. 22-07- 2015 HAPUS, didaftar pada Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat 09 September 2015.

c. Hak Tanggungan No. 09423/2015 peringkat Pertama APHT PPAT Marijke ROOSELIEN SOPAHEL UWAKAN, SH No. 192/2015 tgl. 20-10-2015 Rp. 32.190.870.000,- oleh Perusahaan (Persero) PT. Bank Negara Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk berkedudukan dan berkantor Pusat di Jakarta Pusat, daftar pada Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat tgl. 09 Nopember 2015.

d. Nota Dinas dari Seksi SKP perihal Penanganan Perkara no. 479/Pdt.G/2016/PN.JKT.BAR Nomor Nota Dinas 146-31.73.600/ IX/2016 tanggal 06 September 2016.

7. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya tercatat atas nama TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat (d/h Rt.013/04) Rt.014/04/Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Kota Adm Jakarta Barat telah diproses sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang- Undangan Pertanahan yang berlaku ;

Demikian Jawaban Turut Tergugat I, berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang pemeriksaa perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Brt., tanggal 6 Februari 2017 dalam perkara antara Para Pihak yang Diktumnya sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Eksepsi dari TERGUGAT I dan II untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan, Pengadilan Negeri Jakarta Barat berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tertanggal 18 Agustus 2016 dan Gugatan Perbaikan 15 Desember 2016 ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara ini ;
4. Menangguhkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 7 Juni 2017 dalam perkara antara Para Pihak yang Diktumnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige daad) yang merugikan PENGGUGAT;
3. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 1396 / Rawa Buaya atas Nama TERGUGAT I (TONY WONGSO, Sarjana Muda Hukum) luas 1.362 M2 Tanggal 19 Oktober 2012 dengan Surat Ukur No. 00500 / 2012 / Rawa Buaya / 12 Oktober 2012 (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 24 Desember 2014) dan menjadi jaminan Sertipikat Hak Tanggungan No. 09423 / 2015 di PT. BANK NEGARA INDONESIA (Persero) Tbk. yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat tidak mempunyai kekuatan hukum;
4. Menetapkan Tanah Milik Adat seluas 1.350 M2 yang di beli dari saudara MADIH BIN WAHID pada tanggal 10 Januari tahun 1986, yaitu berdasarkan Girik C.780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M2 : atas nama MADIH BIN WAHID yang terletak di jalan Outer Ring Road Pondok Randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng

Halaman 42 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota Jakarta Barat (sebelum adanya pemecahan wilayah yaitu pada tanggal 29 Desember 1989 adalah Rt.002, Rw.02 Kelurahan Duri Kosambi) dengan batas-batas :

- Utara berbatasan dengan tanah : Tanah Milik Hajjah Aunur Ropiqoh (Indomart), H. Muhammad Salim, H. Fatur Rohman dan tempat jual beli besi tua adalah.Eks.Tanah Milik H. Basir;
- Timur berbatasan dengan tanah : Tanah Milik PT. Mobilindo Putra Sentosa (B 2 M) adalah Eks.Tanah Milik H. Amsir;
- Selatan berbatasan dengan tanah : Tanah Milik PT. Kasana Teknindo Gemilang adalah Eks. Tanah Milik H. Husin;
- Barat berbatasan dengan tanah : Jalan Lingkar Luar Barat / Outer Ring Road adalah Eks. Tanah Milik H.Madih Bin Wahid;

Adalah tanah milik PENGUGAT.

5. Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II, TURUT TERGUGAT III, TURUT TERGUGAT IV, TURUT TERGUGAT V, TURUT TERGUGAT VI dan TURUT TERGUGAT VII membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini secara tanggung renteng;

6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul perkara ini secara tanggung renteng yang yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 5.516.000,- (lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi/ Terugat I dan Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi untuk membayar biaya yang timbul dalam gugatan ini yang besarnya Nihil;

Halaman 43 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 80/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT, Jo. Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 09 Juni 2017 yang dibuat oleh MARTEN TENY PIETERSZ, S.Sos.,SH.MH., Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonvensi telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 7 Juni 2017 dan Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pembanding III semula Turut Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat V Kompensi pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Tergugat IV Kompensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Kompensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Kompensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII Kompensi pada tanggal 11 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI Kompensi masing-masing tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 16 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 86/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT, Jo. Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 20 Juni 2017 yang dibuat oleh SUMARDIYANTA, SH.MH. Panitera Muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 7 Juni 2017 dan Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonvensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat V Kompensi masing-masing pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Tergugat IV Kompensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Kompensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Kompensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak

Halaman 44 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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

Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII Kompensi pada tanggal 11 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI Kompensi masing-masing tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa karena tidak hadirnya pada persidangan pembacaan putusan, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah diberitahukan kepada pihak Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 18 September 2017 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 125/SRT.PDT.BDG/2017/PN.JKT.BRT, Jo. Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 19 September 2017 yang dibuat oleh TAVIP DWIYATMIKO, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang menerangkan bahwa Kuasa Hukum Pembanding III semula Turut Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat V Kompensi telah menyatakan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 7 Juni 2017 dan Pernyataan Permohonan Banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Tergugat IV Kompensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Kompensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Kompensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII pada tanggal 11 Oktober 2017, dan kepada pihak Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI Kompensi masing-masing tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 22 September 2017 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 September 2017, dan memori

Halaman 45 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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

banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Pembanding III semula Turut Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat V Kompensi pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Tergugat IV Kompensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Kompensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Kompensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII Kompensi pada tanggal 11 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI Kompensi masing-masing tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 20 September 2017 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 20 September 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat V Kompensi masing-masing pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Tergugat IV Kompensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Kompensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Kompensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII Kompensi pada tanggal 11 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding I semula Tergugat III Kompensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI Kompensi masing-masing tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Turut Tergugat IV Kompensi dan Turut Tergugat V Kompensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 20 September 2017 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 22 September 2017, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding II semula Tergugat IV

Halaman 46 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



Konpensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Konpensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Konpensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Konpensi masing-masing pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII pada tanggal 11 Oktober 2017, dan kepada pihak Turut Terbanding I semula Tergugat III Konpensi dan Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI Konpensi masing-masing tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Oktober 2017 ;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi juga mengajukan Kontra Memori Banding masing-masing tertanggal 23 Oktober 2017, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat masing-masing tanggal 25 Oktober 2017, dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Konpensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V masing-masing pada tanggal 02 Nopember 2017 dan kepada pihak Pembanding II semula Turut Tergugat I Konpensi pada tanggal 15 Nopember 2017 ;

Menimbang, bahwa pada kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Konpensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Konpensi pada tanggal 09 Oktober 2017, kepada pihak Pembanding II semula Turut Tergugat I Konpensi, Turut Terbanding II semula Tergugat IV Konpensi, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat II Konpensi, Turut Terbanding IV semula Turut Tergugat III Konpensi pada tanggal 10 Oktober 2017, kepada pihak Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII pada tanggal 11 Oktober 2017, Turut Terbanding I semula Tergugat III Konpensi, Turut Terbanding V semula Turut Tergugat VI pada tanggal 13 Oktober 2017 dan kepada pihak Terbanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 16 Oktober 2016 masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Halaman 47 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi, Pemanding II semula Turut Tergugat I Kompensi dan Pemanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Kompensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi telah mengajukan keberatan-keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana dituangkan dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Para Pemanding dengan ini mengajukan keberatan-keberatan terhadap isi putusan dan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama (Pengadilan Negeri Jakarta Barat) karena Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah didasarkan pada pertimbangan hukum yang salah dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku serta Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melakukan kekeliruan yang nyata karena tidak memberi pertimbangan hukum yang cukup dalam putusan a quo (onvoldoende gemotiveerd) karena disamping tidak menerapkan ketentuan hukum yang berlaku, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah bertindak berat sebelah, dimana hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat/ Terbanding saja, tanpa mempertimbangkan secara benar dan tepat bukti-bukti yang telah diajukan oleh Pihak Para Pemanding/Tergugat I DK dan Tergugat II DK /Penggugat ;
2. Bahwa kekeliruan yang nyata pertimbangan tersebut diatas adalah karena Majelis Hakim Tingkat Pertama berlaku tidak adil, berat sebelah dan tidak fair serta tidak bertindak obyektif karena hanya mempertimbangkan bukti-bukti dari pihak Terbanding/Penggugat dan tidak memperhatikan serta mempertimbangkan sama sekali bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pemanding/Tergugat I DK dan Tergugat II DK/Penggugat I DR dan Penggugat II DR ;



3. Bahwa kekeliruan yang nyata terhadap pertimbangan tersebut diatas juga karena Majelis Hakim Tingkat Pertama lalai mempertimbangkan segala yang disampaikan oleh Para Pemanding dan Turut Tergugat I (Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat) mengenai fakta :

Tidak ada keterangan dari Pejabat Berwenang setempat manapun (Ketua RT 014, Ketua RW04, Lurah atau staff di Kelurahan Rawa Buaya, Camat atau staff Kecamatan Cengkareng) yang menyatakan bahwa Bukti Girik C.780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M2, atas nama MADIH BIN WAHID yang beralamat di Duri Kosambi Rt. 002, Rw. 02 Kelurahan Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat berada di Kelurahan Rawa Buaya ;

1. Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor : 1815/1989 pada tanggal 29 Desember 1989 tentang Penataan Wilayah bahwa yang semula RT. 001/02 Kelurahan Duri Kosambi masuk Wilayah Kelurahan Rawa Buaya menjadi RT. 013/04 ;

2. Pada Bulan Juni 1990 RT. 013/04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng dipecah/dimekarkan menjadi dua RT yang pecahannya menjadi RT. 014/04;

3. Tidak pernah ada alamat Jalan Pondok Randu VII di Kelurahan Rawa Buaya sebagaimana Bukti T. I.II DR – 34, Surat Keterangan Rukun Tetangga 014, Nomor 06/RT/014-04/RB/VII/2017 yang menerangkan bahwa :

1. Berdasarkan SK Gubernur DKI Jakarta Nomor : 1815/1989 tanggal 29 Desember 1989 tentang Penataan Wilayah bahwa yang semula Jalan Pondok Randu RT 001/02 Kelurahan Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat setelah masuk wilayah Kelurahan Rawa Buaya berubah menjadi Bojong Raya ;

2. dari tahun 1989 (pada saat masuk wilayah Rawa Buaya) sampai dengan saat ini belum pernah ada yang namanya Jalan Pondok Randu VII / tidak pernah ada Jalan Pondok Randu VII di Kelurahan Rawa Buaya.

Perolehan serta peralihan hak Para Pemanding dilakukan secara estafet dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia, tercatat di Kelurahan Rawa Buaya dan diakui oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat.



4. Bahwa keliru dan tidak berdasarkan hukum sama sekali pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pertimbangannya pada halaman 60 alinea ke 3 yang menyatakan :

"Menimbang, bahwa dari saksi H. Mahfudz Bin Makmun / anak H. Makmun menerangkan semasa hidupnya orang tuanya bernama H. Makmun adalah pemilik tanah adat Girik C No. 1744 Persil 45 S.II Blok Limo luas 1400 M2 terletak di Kelurahan Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng tanah tersebut diatas pada tahun 1976 tepatnya pada tanggal 12 Juli 1976 telah dijual kepada Sambas Kartawidjaja (Almarhum) yaitu melalui Akta Jual Beli PPAT Camat Cengkareng letak tanah tersebut sekarang ada dalam bangunan area PLN Duri Kosambi, Jakarta Barat, dipersidangan saksi yang diajukan Penggugat bernama H. Moch. Soleh Menyatakan dirinya yang melakukan pengukuran tanah yang diperjual belikan dari saudara H. Makmun dengan Sambas Kartawidjaja adalah Persil 45 yaitu di area PLN bukan Persil 51, karena Persil 51 adalah milik Hj. Riana / Penggugat" ;

Bahwa dalam pertimbangan diatas secara jelas kesaksian H. Mahfudz Bin Makmun itu ternyata merupakan kesaksian yang termasuk dalam kategori TESTIMONIUM DE AUDITU, yaitu saksi yang mendasarkan keterangannya hanya mendengar dari orang lain bahwa kesaksian tersebut dalam Pasal 171 ayat (1) HIR dan Pasal 1907 ayat (1) KUH Perdata tidak diterima (inadmissable) sebagai alat bukti dan pada umumnya kesaksian de auditu tidak diperkenankan karena keterangan itu tidak berhubungan dengan peristiwa yang dialami sendiri sehingga saksi de auditu bukan merupakan alat bukti itu patut ditolak dan tidak perlu dipertimbangkan sebagai saksi.

5. Bahwa tidak berdasarkan hukum sama sekali diktum putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama pada angka 5 halaman 69 yang menyatakan :

- "Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V, Turut Tergugat VI, Turut Tergugat VII membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) untuk setiap hari kelalaiannya melaksanakan isi putusan ini secara tanggung renteng”.

- Memasang plang / papan identitas yang bertuliskan “tanah ini milik Hj. Riana Ipeda/Girik No. C. 780 Persil 51 Lokasi Rt. 014/04 Kel. Rawa Buaya luas tanah 1 400 M2 DILARANG MASUK” di atas tanah milik Pembanding (Tony Wongso) selama beberapa hari dan kemudian dicabut oleh staff PEMBANDING (Tony Wongso) pada saat datang ke Objek Sengketa dan memasang plang kembali tanah milik (Tony Wongso) sampai saat ini ;
- Selama beberapa hari dijadikan tempat pembuangan sampah/membuang tumpukan sampah ke dalam tanah milik PEMBANDING (Tony Wongso) dan dibersihkan oleh staff PEMBANDING (Tony Wongso) pada saat datang ke objek sengketa ;
- Selama beberapa hari Menutup/merintang akses masuk ke tanah milik PEMBANDING (Tony Wongso) dengan menggunakan pagar Pembatas Jalan Milik Dinas Pekerjaan Umum dan dipindahkan oleh staff PEMBANDING (Tony Wongso) pada saat datang ke Objek Sengketa;

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

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi telah pula mengajukan keberatan-keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang dituangkan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding/semula Turut Tergugat I adalah Instansi Pemerintah yang mempunyai salah satu Tugas Pokok memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam bidang pendaftaran tanah.
- Bahwa Pembanding/semula Turut Tergugat I menginput data berdasarkan data yang disampaikan oleh pemohon dan Turut Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menguji kebenaran materiil tetapi hanya memeriksa kelengkapan berkas dan kebenaran formilnya.
- Bahwa apabila berkas sudah lengkap dan terpenuhinya syarat kebenaran formil dari berkas yang diajukan serta secara fisik dikuasai

Halaman 51 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



oleh pemohon maka permohonan penerbitan sertipikat diproses lebih lanjut.

- Bahwa terhadap data yang dilampirkan dalam penerbitan sertipikat oleh Pemohon belum pernah ada putusan yang membatalkan kebenaran data dimaksud.

- Bahwa bidang tanah yang dilakukan pengukuran adalah bidang tanah yang ditunjuk oleh pemohon setelah melakukan penelitian secukupnya mengenai batas-batas bidang tanah, dan penguasaan fisik dari bidang tanah yang bersangkutan dan hal-hal lainnya yang dianggap perlu.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Majelis hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam putusan No.479/Pdt.G/2016/PN.Jkt., tanggal 7 Juni 2017, telah keliru membuat pertimbangan yang menyatakan Kantor Pertanahan Jakarta Barat /Turut Tergugat I yang paling bertanggungjawab sehingga terjadi benturan para warga in casu Penggugat dengan Tergugat I, oleh karenanya berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Turut Tergugat I menolak pertimbangan Majelis Hakim tersebut.

- Bahwa Penggugat mendalilkan sebagai pemilik atas bidang tanah aquo berdasarkan Surat Ikatan Jual Beli Mutlak antara Penggugat dengan Madih bin Wahid pada tanggal 10 Januari 1986 (Vide Bukti P-2). Sesuai dengan ketentuan UUPA No. 5 Tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan :

Pasal 37 ayat 1 : *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.

Pasal 38 ayat 1 : *"Pembuatan Akta dimaksud dalam pasal 37 Ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (Dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu"*



- Bahwa memperhatikan ketentuan tersebut diatas, Ikatan Jual Beli tersebut bukanlah jual beli tetapi baru merupakan ikatan/perjanjian akan dilakukan jual beli, oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan Akta Jual Belinya yang dibuat dihadapan PPAT yang berwenang, maka Penggugat belum dapat dinyatakan sebagai pembeli atas bidang milik Madih bin Wahid, sehingga Turut Tergugat I menolak pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut dan menolak amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.479/Pdt.G/2016/PN.Jkt tanggal 7 Juni 2017 pada angka 4 yang pada intinya menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas bidang tanah aquo.

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

Menimbang, bahwa Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Kompensi telah pula mengajukan keberatan-keberatan atas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama sebagaimana yang dituangkan dalam memori bandingnya yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa, PEMBANDING I Semula TURUT TERGUGAT IV dan PEMBANDING II TURUT TERGUGAT V secara bersama-sama disebut sebagai PARA PEMBANDING pada tanggal 19 September 2017 melalui kuasanya telah mengajukan permohonan pemeriksaan perkara pada Tingkat Banding/menyatakan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang secara resmi diberitahukan dalam Relas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat oleh Jurusita Pengganti FRISKAWATI pada hari senin tanggal 18 September 2017, maka dengan demikian Permohonan/Pernyataan Banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan telah memenuhi tata cara yang telah ditentukan menurut ketentuan hukum dan perundang-undangan yang berlaku dan oleh karenanya Permohonan Banding ini dapatlah dinyatakan diterima;

Bahwa, PARA PEMBANDING sangat Berkeberatan terhadap amar putusan Majelis Hakim dalam putusannya No. 479/Pdt.G/2016/PN.JKT.BAR tanggal 7 Juni 2007 ;

2. Bahwa amar tersebut sangat menciderai keadilan, karena tanpa pertimbangan dan alasan hukum kemudian Majelis Hakim Tingkat



Pertama menyatakan PARA PEMBANDING melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menghukum PARA PEMBANDING untuk membayar dwangsom tanpa ada kejelasan perbuatan mana dari PARA PEMBANDING yang merugikan TERBANDING/PENGGUGAT

3. Bahwa, PEMBANDING I Semula TURUT TERGUGAT IV adalah Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli No. 49/2005 antara Djamiah selaku penjual kepada Fandy Herianto selaku pembeli dan telah memenuhi seluruh prosedur dan ketentuan hukum antara lain :

- a. PEMBANDING I Semula TURUT TERGUGAT IV adalah Notaris/ PPAT terdaftar dengan daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 14-X-2002 tanggal 2 Agustus 2002;
- b. PEMBANDING I Semula TURUT TERGUGAT IV adalah Notaris/ PPAT yang dalam peraturan hukum Agraria adalah profesi yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli;
- c. PEMBANDING I Semula TURUT TERGUGAT IV Sudah melakukan pengecekan kebenaran data fisik dan yuridis serta telah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan Jakarta Barat dan tidak pernah ada riwayat pemblokiran atas sertifikat tanah *a quo* serta belum pernah ada putusan yang membatalkan kebenaran data fisik dan yuridis atas sertifikat *a quo*;

4. Bahwa, PEMBANDING II Semula TURUT TERGUGAT V adalah Notaris/PPAT yang membuat Akta Jual Beli NO. 550/2014 antara Fandy Herianto selaku penjual kepada Tony Wongso SM.HK., selaku pembeli dan telah memenuhi seluruh prosedur dan ketentuan hukum antara lain :

- a. PEMBANDING II Semula TURUT TERGUGAT V adalah Notaris/ PPAT terdaftar dengan daerah Kerja Kota Administrasi Jakarta Barat berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor : 31-XI-1999 tanggal 2 Agustus 1999;
- b. PEMBANDING II Semula TURUT TERGUGAT V adalah Notaris/ PPAT yang dalam peraturan hukum Agraria adalah profesi yang memiliki kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli;



c. PEMBANDING II Semula TURUT TERGUGAT V Sudah melakukan pengecekan kebenaran data fisik dan yuridis serta telah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan Jakarta Barat dan belum pernah ada putusan yang membatalkan kebenaran data fisik dan yuridis atas sertifikat *a quo*;

d. PEMBANDING II Semula TURUT TERGUGAT V membuat Akta Jual Beli berdasarkan data yang disampaikan oleh Penjual dan Pembeli serta tidak memiliki kewenangan untuk menguji kebenaran materiil tetapi hanya memeriksa kelengkapan berkas dan kebenaran formilnya dan apabila berkas sudah lengkap dan terpenuhinya syarat kebenaran formil dan telah membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) kemudian ketika tanda tangan Akta Jual Beli dihadiri oleh para pihak.

5. Pasal 37 ayat 1: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pasal 38 ayat 1: "Pembuatan Akta dimaksud dalam pasal 37 Ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (Dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu".

6. Bahwa, setelah dipelajari dan diteliti dengan lebih mendalam lagi terhadap isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor. 479/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Brt tanggal 7 Juni 2017, ternyata **tidak ada Pertimbangan Hukum dalam Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menjelaskan adanya kesalahan yang dilakukan oleh PARA PEMBANDING yang dijadikan dasar untuk menghukum PARA PEMBANDING untuk secara tanggung renteng membayar uang dwangsom**, Bahwa pertimbangan tersebut sangat jelas tidak



sempurna karena tidak berdasarkan hukum serta bertentangan dengan Kaidah Yurisprudensi dalam Putusan Mahkamah Agung No. 672 K/Sip/1972, tertanggal 18 Oktober 1972 yang menyatakan bahwa "...putusan HARUS DIBATALKAN karena tidak cukup pertimbangan (*niet voldoende gemotiveerd*) mengenai alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian...".

7. Bahwa, Majelis Hakim Tingkat Pertama juga telah lalai untuk mempertimbangkan bahwa Surat Ikatan Jual Beli Mutlak antara TERBANDING/PENGGUGAT (Ny. Riana) dengan Madih Bin Wahid tanggal 10 Januari 1986 adalah cacat hukum karena bukan merupakan bukti perolehan hak, melainkan hanya sebatas pengikatan akan dilakukan Jual Beli, sehingga perbuatan hukum jual beli antara TERBANDING dengan Madih Bin Wahid sesungguhnya sama sekali belum terjadi. Surat Ikatan Jual Beli Mutlak antara TERBANDING/PENGGUGAT dengan Madih Bin Wahid tanggal 10 Januari 1986 menurut hukum bukanlah bukti dokumen tentang terjadinya transaksi jual beli tanah yang sah dan tidak diakui oleh peraturan perundang-undangan; Sehingga PARA PEMBANDING menolak pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut dan menolak amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.479/Pdt.G/2016/PN.Jkt tanggal 7 Juni 2017 pada halaman 69 angka 4 yang pada intinya menyatakan TERBANDING/PENGGUGAT sebagai pemilik atas bidang tanah *a quo*;
8. Bahwa, oleh karena pihak PARA PEMBANDING menolak dan juga tidak dapat menerima keseluruhan pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim tersebut dan menolak amar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara No. 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang telah diputus tanggal 7 Juni 2017 maka melalui Memori Banding ini PARA PEMBANDING, memohon Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta *cq.* Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini, sudilah kiranya untuk membatalkan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt yang telah diputus tanggal 7 Juni 2017 ;

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



Menimbang, bahwa terhadap memori banding masing-masing yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/ Penggugat I, Penggugat II Rekompensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi maupun Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Kompensi maka Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi telah menyampaikan kontra memori banding yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Terbanding menolak seluruh dalil-dalil keberatan yang diajukan oleh ParaPembanding, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Terbanding ;
- Bahwa tidak benar dan harus ditolak keberatan para Pembanding halaman 3 dan 4 butir 2 dan 3 yang menyatakan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama halaman 64 alenia 4 keliru hanya mempertimbangkan bukti-bukti Terbanding/Penggugat, justru pertimbangan hukum tingkat pertama telah tepat dan benar menurut hukum sebagaimana pasal 1866 KUHPerdara (burgerlijk wetboek) dan Pasal 164 HIR;

Maka Pengadilan Negeri Jakarta Barat sudah tepat untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo sebagaimana telah di buktikan dalam persidangan.

Dengan demikian tidak adanya kekeliruan dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama halaman 64 alenia 4 yang menyatakan :”Menimbang, bahwa dengan telah dapat dibuktikannya dalil penggugat maka Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi bukti-bukti yang diajukan oleh para tergugat, selanjutnya akan mempertimbangkan bagian mana dari petitim gugatan penggugat yang layak dan patut untuk dikabulkan ;

- Bahwa tidak benar dan harus ditolak dalil para Pembanding pada point 4 a, b, c, dan d karena Terbanding/Penggugat memiliki fakta-fakta dan bukti-bukti yang menunjukkan Girik C. No. 780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas nama H. MADIH Bin WAHID berada di RT. 014 RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat ;
- Bahwa dalam dalil rekompensi pada poin 3 a,b,c,d dan e sangat mengada-ngada dengan kenyataan sudah jelas Tergugat Kompensi II/ Penggugat Rekompensi I/Pembanding I dan Tergugat Kompensi III/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Rekonpensi II/Pembanding II karena Akta Jual Beli dibuat dengan tidak teliti dan tidak cermat dalam melakukan proses terjadinya Jual Beli antara Pembanding/Tergugat I dengan Pembanding/Tergugat II yaitu pada tanggal 17 Nopember 2014 dengan Akta Jual Beli No. 500/2014 karena tanah tersebut adalah tanah milik Terbanding I /Penggugat yang terletak di Rt. 014 Rw. 04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, karena dalam Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya atas nama Pembanding/Tergugat II (FANDY HERIANTO) luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 19 Oktober 2012 dan Surat Ukur No. 00500/2012/Rawa Buaya /12 Oktober 2012 karena dalam Sertifikat sebelumnya beralamat di Jalan Pondok Randu Rt. 013 Rw. 04 Kelurahan Rawa Buaya, bukannya Rt. 014 Rw. 04 Kelurahan Rawa Buaya, dan tindakan Pembanding II/Turut Tergugat V dalam memproses Akta Jual Beli antara Pembanding/Tergugat I dengan Pembanding / Tergugat II adalah tanah milik Terbanding/Penggugat yaitu Persil 51 S.II yang terletak di RT.014 RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya bukan terletak di RT. 013 RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya;

- Bahwa dalam dalil rekonpensi sangat mengada-ngada dengan kenyataan karena Tergugat Kompensi I/Penggugat Rekonpensi I dan Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi II karena tidak mengetahui yang sebenarnya, pada tanggal 17 Maret 2016 mem,ang benar Sdr. Herry Marsuid atas perintah Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membongkar pagar GRC diatas tanah milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi yang berdasarkan Asal Hak Girik C. 780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas nama MADIH BIN WAHID yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat / Outer Ring Road dan atau Pondok randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat sedangkan Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya luas 1.362 M² yang terbit pada tanggal 12 Juli 1993 dan Surat Ukur No. 6290/1992 tertanggal 12 Oktober 1992 (Tanggal Pendaftaran Peralihan Hak 19 Oktober 2005) berasal dari tanah bekas milik adat Girik C No. 6162 Persil No. 45 Blok S.II tertulis atas nama Pembanding/Tergugat III (DJAMIAH), asal Girik Tergugat III dari bekas Girik C No. 1400 Persil 45 Blok S.II atas nama SAMBAS

Halaman 58 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KARTAWIDJAJA tanah tersebut berdiri diatas bekas eigendom 3609.
(tercantum dalam SHM No. 1396/Rawa Buaya) ;

- Bahwa dalam dalil rekonsensi sangat mengada-ngada dengan kenyataan karena Tergugat Kompensi I/Penggugat Rekonsensi II/ Pembanding I dan Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonsensi III/ Pembanding II karena sudah jelas tanah a quo tersebut adalah milik Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/ Terbanding yang mana Tergugat Kompensi I/Penggugat Rekonsensi I/ Pembanding I dan Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonsensi II/ Pembanding II tidak mengalami kerugian, yang sebenarnya Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi/ Terbanding yang mengalami kerugian atas Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan Tergugat Kompensi I/Penggugat Rekonsensi II/ Pembanding I dan Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonsensi II/ Pembanding II.

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor: 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 7 Juni 2017, memori banding masing-masing dari pihak Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonsensi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi, Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Kompensi dan kontra memori banding dari pihak Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonsensi, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana yang dituangkan dalam Putusan Sela maupun pada Putusan akhir bagian eksepsi yang amarnya menolak

Halaman 59 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Tergugat I dan Tergugat II Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan dan amar putusan tersebut karena sudah tepat dan benar, sehingga dapat dikuatkan dalam peradilan tingkat banding ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada halaman 66 dalam pokok perkara yang mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum A quo dan bila dihubungkan dengan keberatan-keberatan Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi serta Pembanding II semula Turut Tergugat I Kompensi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Kompensi sebagaimana diuraikan dalam memori bandingnya dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sebagaimana batas-batasnya dalam gugatan berdasarkan Girik C. 780, Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas nama Madih Bin wahid yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat/Outer Ring Road atau Pondok randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya (Obyek Sengketa) sebelum adanya pemekaran wilayah yaitu pada tanggal 29 Desember 1989 dalam Jalan Desa Duri Kosambi Wilayah RT. 002 RW. 02 Kelurahan Duri Kosambi Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat ;
- Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut beli dari H. Madih Bin Wahid berdasarkan Ikatan Jual Beli Mutlak tanggal 10 Januari 1986 lalu kemudian tanah milik Penggugat tersebut secara melawan hukum telah dikuasai oleh Para Tergugat sehingga merugikan Penggugat ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut maka Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Kompensi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensi telah membatahnya dan mengemukakan dalil-dalil bantahan yang pada pokoknya tidak benar

Halaman 60 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan yang melawan hukum oleh karena Tergugat I telah membeli tanah obyek sengketa secara sah dihadapan PPAT Notaris Henggawati, SH., dari Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 550/2014 tanggal 17 Nopember 2014 dan tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut sudah bersertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya, sedangkan Turut Tergugat I telah pula mengemukakan dalil bantahannya yang pada pokoknya menyatakan bahwa Sertifikat hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso (Tergugat I) yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat (d/h RT. 013 RW. 04) RT. 014 RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng Kota Administratif Jakarta Barat telah di proses sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Terbanding semula Penggugat dibantah oleh Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II dan Pembanding II semula Turut Tergugat I maka berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR kepada Terbanding semula Penggugat yang pertama-tama dibebani untuk membuktikan dalil gugatannya, untuk itu Terbanding semula Penggugat telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-63 serta 5 (lima) orang Saksi H. Madih, Saksi Muhammad, Saksi H. Mahfuz, Saksi H. Moch. Sholeh, Saksi Doni, demikian pula Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti tertulis yang diberi tanda T.I.II DR-1 sampai dengan T.I.II DR-44 dan 3 (tiga) orang Saksi yaitu Saksi H. Ibnu Hajar DM, Saksi Giri dan Saksi Sony Kusumo sedangkan Pembanding II semula Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti tertulis TT. I-1 sampai dengan TT. I-21 ;

Menimbang, bahwa alat bukti P-5 sampai dengan P-12, P-21 sampai dengan P-32, P-41 sampai dengan P-43, P-46 sampai dengan P-49, P-51, P-53, P-55, P-57, P-60 dan T.I.II DR-2, T.I.II DR-13, T.I.II DR-14, T.I.II DR-16, T.I.II DR-18, T.I.II DR-20, T.I.II DR-23, T.I.II DR-30, T.I.II DR -31, T.I.II DR-32, T.I.II DR-38, T.I.II DR-39, T.I.II DR-40, T.I.II DR-41, T.I.II DR-43, dan T.I.II DR-44 serta TT.I-4, TT.I-7 dan TT.I-15 kesemuanya bukti-bukti tersebut hanya berupa foto copy dari foto copy dan tak pernah ditunjukkan aslinya dipersidangan maka bukti-bukti tersebut tak memiliki kekuatan bukti dan harus dikesampingkan;

Halaman 61 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sehubungan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa oleh karena asal-usul obyek sengketa telah di bantah oleh Pembanding I semula Tergugat I dan Tergugat II maka yang pertama-tama harus dibuktikan adalah apakah benar obyek sengketa tersebut berasal dari tanah milik H. Madih yang kemudian berdasarkan Ikatan Jual Beli mutlak dibeli oleh Penggugat pada tanggal 10 Januari 1986 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh pihak Terbanding semula Penggugat baik bukti tertulis (P-1 sampai dengan P-63 sepanjang yang dinyatakan sah sebagai alat bukti) maupun keterangan saksi-saksi H. Madih, Muhammad, H. Mahfuz, H. Moch. Sholeh dan saksi Doni didapat hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa H. Madih membeli sebidang tanah berupa Girik C.780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas nama Madih Bin Wahid yang tercatat dalam buku induk letter C, Kelurahan Duri Kosambi yang terletak di jalan Pondok Randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya Kecamatan Cengkareng, Kota Jakarta Barat ;
- Bahwa obyek sengketa berasal dari Persil 51 yang dulunya masuk RT. 02/RW. 02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng dan sekarang masuk wilayah Rawa Buaya, Kelurahan Rawa Buaya Rt. 014/RW. 04, Kecamatan Cengkareng ;
- Bahwa berdasarkan buku letter C Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat maka Girik C Nomor 780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² atas nama H. Madih Bin Wahid dan Girik C Nomor 1400 atas nama Sambas Bin Kartawidjaja ada 4 (empat) Persil yaitu Persil 45 ada 2 (dua) bidang yaitu dengan Luas 1.620 M² dan Luas 1.400 M² dan Persil 68 satu bidang dengan Luas 650 M² serta Persil 51 satu bidang dengan Luas 820 M² ;
- Bahwa sebagian tanah H. Madih Bin Wahid yang seluas 1.350 M² telah dibeli oleh Penggugat berdasarkan surat Ikatan Jual Beli Mutlak tanggal 10 Januari 1986 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Penggugat telah mengajukan bukti tertulis pajak SPPT dengan Nomor NOP 31.74.020.002.012.1034.0 dengan alamat obyek Pajak Jalan Pondok randu VII RT. 014/04 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng Kota Jakarta Barat ;
- Bahwa telah nyata tidak ada bukti yang otentik yang menunjukkan bahwa tanah Persil Nomor 45 Luas 1.400 M² yang berasal dari H. Madih Bin Wahid yang kemudian dibeli oleh H. Ma'mun dan oleh H. Ma'mun dijual kepada Sambas Kartawidjaja adalah tanah yang saat ini berdiri bangunan PLN Duri Kosambi ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat banding akan mempertimbangkan apakah benar tanah H. Madih Bin Wahid Girik C Nomor 780 Persil 51 S.II Luas 2.370 M² yang telah dijual kepada Terbanding semula Penggugat seluas 1.350 M² yang dulunya masuk dalam RT. 002/RW. 02 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng dan setelah pemekaran masuk RT. 014/RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat adalah tanah obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa dari bukti T. I.II DR-33 dan keterangan Saksi Pemanding I semula Tergugat I, Tergugat II yaitu Saksi H. Ibnu Hajar DM fakta diatas dipatahkan oleh karena RT. 014/RW. 04 Rawa Buaya dulunya berasal dari RT. 001/RW. 02 Kelurahan Duri Kosambi dan setelah ada pemekaran wilayah pada tahun 1989 melalui SK Gubernur Nomor 1815 yang dulunya RT. 001/Rw. 02 menjadi RT. 013/RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya dan dikarenakan RT. 013 terlalu luas terjadi pemekaran RT yang semula RT.013 menjadi RT. 014/RW. 04 Rawa Buaya dengan demikian tanah milik H. Madih Bin wahid yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat (Ny.Riana) bukanlah obyek sengketa yang sedang dipermasalahkan saat ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Terbanding semula Penggugat mendasarkan kepemilikan atas obyek sengketa dengan adanya Ikatan Jual Beli Mutlak tanggal 10 Januari 1986, menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Banding Ikatan Jual Beli Mutlak belum bisa mengalihkan kepemilikan Hak atas sebidang tanah terlebih Ikatan Jual Beli Mutlak tersebut dibuat dibawah tangan dengan hanya disaksikan dengan 1 orang saksi sehingga tidak memiliki kekuatan bukti sebagai perolehan hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960

Halaman 63 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tentang UUPA Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang dalam Pasal 19 menyebutkan "Setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setidaknya tidaknya dihadapan Kepala Desa yang bersangkutan". Demikian pula Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang pada Pasal 37 ayat (1) menyatakan "Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuatkan dengan Akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku selanjutnya Pasal 38 ayat (1) menyatakan Pembuatan Akta dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan bahwa agar alat bukti tertulis (P-1 sampai dengan P-63) dan saksi-saksi yang diajukan dipersidangan Terbanding semula Penggugat belum dapat membuktikan dalilnya tentang tanah H. Madih Bin Wahid Girik Nomor 780 Persil 51 S.II Luas 2370 M² yang terletak di Jalan Pondok Randu VII yang awalnya masih RT. 002/RW. 02 dan setelah pemekaran tahun 1989 menjadi RT. 014/Rw. 04 Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat adalah merupakan tanah yang jadi obyek sengketa dan Terbanding semula Penggugat membeli tanah dari H. Madih Bin Wahid hanya berdasarkan Ikatan Jual Beli Mutlak dan tanah yang dibeli oleh Terbanding semula Penggugat dari H. Madih Bin Wahid bukan tanah yang jadi obyek sengketa sehingga Terbanding semula Penggugat tidak mempunyai alas Hak sebagai pemilik atas obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II (vide bukti T I.II DR-1 sampai dengan T I.II DR-44 sepanjang yang memiliki kekuatan bukti) dan 3 (tiga) orang saksi yaitu Saksi H. Ibnu Hajar DM, Saksi Giri dan Saksi Sony Kusumo serta bukti Pembanding II semula Turut Tergugat I (TT I-1 sampai dengan

Halaman 64 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/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)



TT I-21 sepanjang yang memiliki kekuatan bukti) dalam hal mana dari bukti-bukti tersebut didapatkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Pembanding I semula Tergugat I membeli tanah dari Pembanding I semula Tergugat II dengan Akta Jual Beli Nomor 550/2014 tanggal 17 Nopember 2014 dengan obyek tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Fandy Herianto dihadapan Henggawati, SH., sedangkan Pembanding I semula Tergugat II membeli tanah dari Djariah dengan Akta Jual Beli Nomor 49/2005 tanggal 28 September 2005 dihadapan PPAT Pinarti Yohanna, SH.M.Hum. ;
- Bahwa tanah obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya yang terletak di Jalan Lingkar Luar Barat Kelurahan Rawa Buaya, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat RT. 014/RW. 04 dulunya termasuk RT. 001/ RW. 02 Kelurahan Duri Kosambi dan setelah ada pemekaran wilayah pada tahun 1989 dengan SK Gubernur 1815 maka RT. 001/RW. 02 menjadi RT. 013/RW. 04 lalu dikarenakan wilayah RT. 013 terlalu luas terjadi pemekaran RT sehingga RT. 013/RW. 04 menjadi Rt. 014/RW. 04 Kelurahan Rawa Buaya ;
- Bahwa obyek sengketa Sertifikat Hak Milik Nomor 1396 atas nama Tony Wongso (vide Pembanding I semula Tergugat I) berasal dari Girik C 6162 Persil 45 Blok S.II) sesuai Surat Ukur Gambar Situasi tanggal 12 Oktober 1992 No. 6290/1992 tanggal 12 Juli 1993 dan saat ini Sertifikat Hak Milik No. 1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso sedang dijamin kepada Turut Tergugat VII (vide PT. Bank Negara Indonesia) yang diikat dengan Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang didalilkan Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya bahwa Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1365 BW mengandung pengertian : Bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian bagi orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian itu ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas telah nyata bahwa Pembanding I semula Tergugat I (Tony Wongso)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli obyek sengketa sudah bersertifikat Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Fandy Herianto dihadapan PPAT Henggawati, SH., dan Pembanding I semula Tergugat II (Fandy Herianto) juga membeli tanah obyek sengketa sudah bersertifikat Nomor :1396/Rawa Buaya atas nama Djamiah dihadapan PPAT Pinarti Yohanna, SH.M.Hum., sehingga pembeli yang demikian berkedudukan sebagai pembeli yang beritikad baik harus dilindungi sekaligus juga membuktikan bahwa Pembanding I semula Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Terbanding semula Penggugat dalam gugatannya, karena Pembanding I semula Tergugat I adalah pembeli obyek sengketa yang sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa demikian pula oleh karena Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso (Pembanding I semula Tergugat I) telah dijadikan jaminan kepada Turut Terbanding VI semula Turut Tergugat VII yang diikat dengan Hak Tanggungan sehingga sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum ;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan sebelumnya bahwa Terbanding semula Penggugat tidak memiliki Alas Hak sebagai pemilik obyek sengketa dan Pembanding I semula Tergugat I dan Tergugat II tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas merupakan tuntutan pokok Terbanding semula Penggugat, sehingga tuntutan lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan gugatan Terbanding semula Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat ditolak untuk seluruhnya maka dengan demikian memori banding yang telah diajukan Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II, Pembanding II semula Turut Tergugat I dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan kontra memori banding yang telah diajukan oleh Terbanding semula Penggugat di anggap pula telah dipertimbangkan dalam pertimbangan diatas ;

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya dalam provisi pada halaman 67

Halaman 66 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang pada pokoknya menyatakan tuntutan provisi dari Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Konpensi ditolak dan pada amar putusannya menyatakan menolak tuntutan Provisi Para Penggugat Rekonpensi /Para Tergugat Konpensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan amar putusan a quo dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa tuntutan provisi dikategorikan sebagai putusan yang dapat dijalankan lebih dulu walaupun ada banding dan kasasi dan hanya dapat dijatuhkan dalam peradilan tingkat pertama, sehingga tuntutan provisi dalam peradilan tingkat banding harus dinyatakan ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya pada bagian pokok perkara dalam rekonpensi pada halaman 68 yang pada pokoknya menyatakan karena terbukti obyek sengketa milik H. Madih Bin Wahid yang telah dijual kepada Ny. Riana maka gugatan Rekonpensi tidak beralasan dan pada bagian amar putusan dengan menolak gugatan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi/Tergugat I dan Tergugat II Konpensi untuk seluruhnya, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang telah dipertimbangkan pada bagian Konpensi diambil alih dan dijadikan pertimbangan dan merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dari Rekonpensi a quo ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonpensi I dan Penggugat Rekonpensi II /Tergugat Konpensi I, Tergugat Konpensi II telah mendalihkan yang pada pokoknya : Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi adalah pemilik sah obyek sengketa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1396/Rawa Buaya oleh karenanya segala tindakan dalam bentuk pengrusakan yang telah dilakukan oleh Tergugat dalam Rekonpensi adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi ;

Menimbang, bahwa pada bagian Konpensi dalam pokok perkara telah dipertimbangkan bahwa Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi adalah pemilik sah atas obyek sengketa Sertifikat Hak Milik

Halaman 67 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI



Nomor 1396/Rawa Buaya atas nama Tony Wongso, sehingga segala tindakan berupa penguasaan, pengerukan dan memasang fondasi serta memagari lahan obyek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi adalah bentuk Perbuatan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi karena petitum ini dapat dikabulkan, sedangkan mengenai petitum ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi oleh karena tidak didukung oleh alat bukti yang sah maka sudah sepatutnya untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum tentang ganti rugi ditolak maka petitum perihal putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (uit voorbaar bij voorraad) meskipun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi sudah sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka gugatan Rekonpensi dari Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Brt., tanggal 7 Juni 2017 harus dibatalkan pada bagian pokok perkara dalam Konpensi dan Rekonpensi dan menguatkan pada bagian Eksepsi dalam Konpensi dan Provisi, dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding semula Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi berada dipihak yang kalah baik dalam gugatan Konpensi maupun dalam gugatan Rekonpensi, maka sudah sepatutnya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding besarnya akan ditentukan dalam amar putusan sebagaimana tersebut dibawah ini ;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang - undang Nomor 20 Tahun 1947, Undang - undang Nomor 48 Tahun 2009 dan Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Pasal dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;



MENGADILI

- Menerima permohonan banding masing-masing dari Pembanding I semula Tergugat I, Tergugat II Konpensasi/Penggugat I, Penggugat II Rekonpensasi, Pembanding II semula Turut Tergugat I Konpensasi dan Pembanding III semula Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V Konpensasi;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 479/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Br., tanggal 7 Juni 2017 yang dimohonkan banding tersebut pada bagian pokok perkara Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi dan menguatkan pada bagian Eksepsi Dalam Konpensasi dan Provisi Dalam Rekonpensasi dalam Peradilan Tingkat Banding ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

DALAM PROVISI

- Menolak tuntutan Provisi dari Pembanding I semula Penggugat I, Penggugat II Rekonpensasi/Tergugat I, Tergugat II Konpensasi ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Pembanding I semula Penggugat I, Penggugat II Rekonpensasi / Tergugat I, Tergugat II Konpensasi untuk sebagian;
- Menyatakan Terbanding semula Tergugat Rekonpensasi / Penggugat Konpensasi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Terbanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam peradilan tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;



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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **14 Maret 2018** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis **H. AMIR MADDI, SH. MH** dan **I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 781/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tanggal 21 Desember 2017 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam peradilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **Senin**, tanggal **19 Maret 2018** dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA,SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

1. H. AMIR MADDI, SH. MH.

JOHANES SUHADI, SH.MH.

2. I NYOMAN ADI JULIASA, SH.MH.

PANITERA PENGGANTI,

HAIVA, SH

Rincian biaya perkara :

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

Halaman 70 dari 70 Hal Putusan Nomor 781/PDT/2017/PT.DKI