



PUTUSAN

Nomor : 69/PDT/2016/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai tersebut dibawah ini, dalam perkara :-----

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN

**NASIONAL R.I., Cq. KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA.,**

berkedudukan di Jalan Jatibaru Nomor 1, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: R.E.DJOKO KRISTAMTOMO, SH.MM., TATANG MULYANA, SH,M.Si., IGNATIUS ARDI SUSANTO, SH., DWI ASTUTI, S.SiT., TIMBUL HARIMUKTI, SH., SUNARDI, SH., MUNISAH, SH., ADI NOTONAGORO., Semuanya Pegawai pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Jalan Taman Jati Baru Nomor 1 Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Maret 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;-----

PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, Cq. BADAN PERTANAHAN

**NASIONAL R.I., Cq. KANTOR WILAYAH BADAN
PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA,
Cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI**

JAKARTA UTARA., berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29, Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : BAMBANG BHAROTO, SH., M. GAZALI, SH., AGUS RIDUAN, SH., SUDARNA, SH., YUNIARTO, SH.,MH., DEDI SUDADI, SH.,MH. Para Pegawai Pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, Jalan Laksda Yos Sudarso Nomor 27-29 Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 43/Sk-31.72-600.13/III/2015

Hal. 1 dari 7 Halaman Putusan No. 386/PDT/2009/PT.DKI



tanggal 5 Maret 2015, selanjutnya disebut **PEMBANDING II**
semula **TERGUGAT II** ;-----

M E L A W A N

SUWITO MULIADI alias Lie Wei Ching., beralamat di Jalan Gedong Panjang No. 47/ Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : PETRUS SELESTINUS, SH., RISHA SHINDYANI HALIM, SH., Para Advokat pada Law Firm Office "PETRUS SELESTINUS, SH & ASSOCIATES", beralamat di GRAHA GAPENSI No. C/1, Jalan. Raya Ragunan, Jati Padang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 02 Desember 2015, selanjutnya disebut **TERBANDING** semula **PENGGUGAT** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 2 Februari 2015 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 2 Februari 2015 dalam Register Nomor 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., dan perbaikan gugatan tanggal 04 Mei 2015 telah mengajukan gugatan sebagai berikut :-----

1. Bahwa **PENGGUGAT** adalah sebagai seorang Warga Masyarakat, Warga Negara Indonesia, Penduduk DKI Jakarta selaku Penggarap yang memiliki data yuridis dan data fisik atas 2 (dua) bidang **TANAH NEGARA**, dan menguasai secara terus menerus, selanjutnya disebut **OBYEK SENGKETA**, setempat terletak dan dikenal oleh umum, masing-masing sebagai berikut:---
 - a. Sebidang tanah **TANAH NEGARA** seluas 3. 130 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Gedong Panjang No. 47/Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sbb :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Utara : B.4829 (NIB.0002)-----
Timur : Jalan Gedong Panjang-----
Selatan : B.3543 (Si.3024/8), B.9158 (NIB.01397) dan NIB.02177
Barat : B.5296 (NIB.01089).-----

Dikuasai secara fisik oleh PENGGUGAT sejak tahun 1983 s/d. sekarang;--

- b. Sebidang tanah lainnya yaitu TANAH NEGARA seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), (d/h. setempat terletak dan dikenal oleh umum sebagai Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara) sekarang, dikenal sebagai Jalan Pluit Raya, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas,

sbb:-----

Utara : NIB.02178-----
Timur : Jalan Gedong Panjang-----
Selatan : Jalan Pluit Raya-----
Barat : B.9158(NIB.01397)-----

Dikuasai secara fisik dan terus menerus oleh PENGGUGAT sejak tahun 1987 s/d. sekarang.-----

2. Bahwa berdasarkan penguasaan fisik secara terus menerus sejak tahun 1983 dan 1987 atas dua bidang TANAH NEGARA tersebut diatas, hingga sekarang, maka PENGGUGAT bukan saja secara aktif menguasai/ menggarap OBYEK SENGKETA, akan tetapi juga PENGGUGAT telah mendirikan Bangunan Rumah Tinggal, menempati dan mendirikan Bangunan Gedung untuk tempat usaha, serta membayar pajak PBB secara teratur kepada Negara melalui Kantor Pajak yang ditunjuk oleh Pemerintah untuk dua bidang tanah OBYEK SENGKETA tersebut diatas.-----

3. Bahwa penguasaan PENGGUGAT atas OBYEK SENGKETA sebagai TANAH NEGARA tersebut diatas, berupa penguasaan secara fisik dan factual berlangsung sudah memasuki masa/usia penguasaan fisik sekitar \pm 30 (kurang lebih tiga puluh) tahun lamanya, terlebih-lebih setelah

Hal 3 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



berakhirnya masa berlaku Sertifikat HGB No. : 2195/Penjarangan, seluas 3.130 M2 pada tanggal 7 Maret 1999 dan Sertifikat HGB No. : 2929/ Penjarangan seluas 2.000 M yang berakhir masa berlakunya pada tanggal 10 Maret 2005 yang tidak diperpanjang atau diperpanjang tetapi dibatalkan lagi oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II.-----

4. Bahwa saat ini status hukum "OBYEK SENGKETA" adalah "TANAH NEGARA" yang dikuasai oleh PENGGUGAT, dimana PENGGUGAT dengan ITIKAD BAIK telah mendirikan Bangunan Rumah Tinggal dan Bangunan Gedung Tempat Usaha Sosial (Rumah Duka), membayar Pajak/PBB, dan dalam pemahaman serta keyakinan PENGGUGAT hanya Negara Cq. TERGUGAT I dan TERGUGAT II, karena kewenangannya yang diberikan oleh Undang-Undang, berwenang untuk dan atas nama Negara memberikan Hak Baru kepada siapa saja Warganegara Indonesia yang berhak dan telah memenuhi segala persyaratan yuridis dan fisik menurut penilaian dan pendapat TERGGUGAT I dan TERGUGAT II untuk mendapatkan Hak Baru atas "OBYEK SENGKETA".-----
5. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sebagai Warga Negara Indonesia dan sebagai Penduduk DKI Jakarta yang selama bertahun-tahun dengan ITIKAD BAIK menguasai OBYEK SENGKETA, mendirikan Bangunan Rumah Tinggal dan Bagunan Gedung untuk Tempat Usaha Sosial dan secara terus menerus membayar PBB kepada Negara, maka saat ini sudah saatnya diperlukan suatu sikap yang secara tegas menyatakan bahwa OBYEK SENGKETA adalah TANAH NEGARA dan diatas TANAH NEGARA itu berdiri Bangunan Rumah Tinggal dan Bangunan Gedung Tempat Usaha Social yang didirikan oleh PENGGUGAT yang sudah berjalan puluhan tahun dari tahun 1979 dan 1983 sampai sekarang ini.-----
6. Bahwa oleh karena itu TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagai Institusi Negara yang oleh Undang-Undang diberi wewenang untuk memberikan Hak Baru kepada siapapun Warga Negara Indonesia, Penduduk DKI Jakarta termasuk PENGGUGAT, terlebih-lebih oleh karena



PENGGUGAT sebagai orang yang dengan "ITIKAD BAIK" menguasai secara fisik OBYEK SENKETA secara terus menerus, selama bertahun-tahun dan membayar PBB hingga saat ini, maka kepada PENGGUGAT harus dinyatakan sebagai pihak yang berhak mendapatkan HAK PRIORITAS untuk mengajukan Permohonan Hak Baru kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui sebuah "Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap yang menyatakan PENGGUGAT sebagai satu-satunya pihak yang berhak untuk mengajukan Permohonan Hak Baru atas OBYEK SENKETA, guna menjamin kepastian hukum bagi PENGGUGAT dan masyarakat luas.-----

7. Bahwa kenyataan lain adalah PENGGUGAT sebagai pihak yang dengan "ITIKAD BAIK", secara nyata/factual menguasai OBYEK SENKETA, memiliki kaitan historis dan yuridis dengan OBYEK SENKETA, karena PENGGUGAT sebagai warga Negara Indonesia dan Penduduk DKI Jakarta yang telah lama menguasai OBYEK SENKETA sebagai TANAH NEGARA, memiliki data yuridis dan data fisik yang membuktikan keberadaan OBYEK SENKETA dalam penguasaan PENGGUGAT, sehingga dengan demikian diperlukan tindakan hukum berupa PENEGUHAN HAK/PENGUATAN HAK atas OBYEK SENKETA oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II berupa memberikan HAK PRIORITAS kepada PENGGUGAT, manakala PENGGUGAT selaku warga Negara Indonesia, setelah memenuhi segala persyaratan yang ditentukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan Permohonan Hak untuk mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau Hak-Hak lainnya atas OBYEK SENKETA.-----

8. Bahwa oleh karena itu sangat diperlukan suatu "Putusan Pengadilan" yang dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang disatu pihak secara tegas menyatakan PENGGUGAT sebagai Warga Negara Indonesia yang memenuhi syarat untuk mendapatkan HAK PRIORITAS ketika mengajukan Permohonan Hak Baru atas OBYEK SENKETA



kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II dan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II pun harus diberikan PENEGUHAN/PENGUATAN melalui sebuah "Putusan Pengadilan" dalam perkara ini, untuk memberikan HAK PRIORITAS kepada PENGGUGAT dalam mendapatkan Hak Baru atas OBYEK SENGKETA ketika mengajukan Permohonan Hak dengan memenuhi segala persyaratan yang diperlukan, baik data fisik maupun data yuridis, sesuai dengan ketentuan Undang-Undang dan Kewenangan TERGUGAT I dan TERGUGAT II.-----

9. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sebagai pihak yang secara fisik dan factual menguasai OBYEK SENGKETA dan terus menerus membayar PBB sebagai konsekuensi dari penguasaan secara fisik dan factual terhadap OBYEK SENGKETA sebagaimana telah dikemukakan diatas, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak boleh memberikan Hak Baru atau Memperpanjang Hak lainnya atas OBYEK SENGKETA kepada pihak lain, karena sekiranya hal tersebut sampai terjadi, maka Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dapat dikualifikasi sebagai "TELAH MENIMBULKAN KETIDAKPASTIAN HUKUM" dan sekaligus sebagai "PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PENGUASA/ ONRECHTMATIGE OVERHEITS DAAD", karena secara nyata akan merugikan hak hukum dan hak-hak keperdataan lainnya bagi PENGGUGAT, baik secara materiil maupun secara immateriil.-----

10. Bahwa dari rangkaian uraian dan bukti-bukti sebagaimana dikemukakan diatas, maka dapat disimpulkan bahwa :-----

- a. OBYEK SENGKETA secara factual adalah sebagai TANAH NEGARA;---
- b. OBYEK SENGKETA belum diberikan Status Hak Baru kepada pihak lain;-----
- c. OBYEK SENGKETA secara fisik, factual dan terus menerus dikuasai oleh PENGGUGAT dengan ITIKAD BAIK untuk kegiatan



social
masyarakat;-----

- d. OBYEK SENGKETA, telah didirikan Bangunan Rumah Tinggal dan Tempat Usaha oleh PENGGUGAT selama puluhan tahun berjalan;-----
- e. OBYEK SENGKETA, secara teratur dan berkala dibayar Pajak Bumi dan Bangunan/PBB-nya oleh PENGGUGAT hingga saat ini.-----

11. Bahwa untuk melindungi kepentingan PENGGUGAT atas OBYEK SENGKETA, maka, diperlukan sebuah Putusan Pengadilan Yang Berkekuatan Hukum Tetap sebagai PENEKUALAN HAK/PENGUATAN HAK yang secara tegas menyatakan bahwa PENGGUGAT adalah satu-satunya orang yang dengan "ITITKAD BAIK" yang secara fisik, secara yuridis dan secara faktual menguasai OBYEK SENGKETA, berhak untuk mendapatkan "HAK BARU" atas OBYEK SENGKETA, dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, terlebih-lebih oleh karena PENGGUGAT sudah berpuluh-puluh tahun secara fisik sudah menguasai OBYEK SENGKETA, mendirikan Bangunan Rumah Tinggal dan Bagunan Gedung Tempat Usaha berupa "RUMAH DUKA" yang berfungsi secara social untuk melayani masyarakat, dibangun di atas OBYEK SENGKETA seluas 3.130 meter persegi dan dan seluas 2000 meter persegi, setempat terletak dan dikenal oleh umum sebagai "Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara", karena pada dasarnya OBYEK SENGKETA adalah sebagai TANAH NEGARA yang dikuasai oleh PENGGUGAT hingga sekarang.-----

12. Bahwa selain diperlukan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang memberikan jaminan berupa HAK PRIORITAS bagi PENGGUGAT untuk mengajukan Permohonan Hak kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II, guna mendapatkan Hak baru atas OBYEK SENGKETA, akan tetapi putusan yang berkekuatan hukum tetap dimaksud dirasa belum cukup memberikan jaminan yang pasti bagi PENGGUGAT, bahkan PENGGUGAT sangat khawatir akan sikap

Hal 7 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



TERGUGAT I dan TERGUGAT II dari kemungkinan memberikan Hak Baru atas OBYEK SENGKETA kepada pihak Ketiga lainnya, semata-mata karena TERGUGAT I dan TERGUGAT II memiliki kewenangan untuk memberikan Hak Baru itu kepada Pihak Ketiga lainnya yang memohon, maka dirasa perlu diperkuat dengan "Sita Jaminan" atas OBYEK SENGKETA, melalui sebuah "Penetapan Sita Jaminan" dari Majelis Hakim dalam perkara a'quo, untuk meletakkan Sita jaminan atas OBYEK SENGKETA, masing-masing sbb. :-----

a. Sebidang tanah TANAH NEGARA seluas 3. 130 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Gedong Panjang No. 47/Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sbb. :-----

U t a r a : B.4829 (NIB.0002)-----

T i m u r : Jalan Gedong Panjang-----

S e l a t a n : B.3543 (si.3024/8), B.9158 (NIB.01397) dan NIB.02177

B a r a t : B.5296 (NIB.01089).-----

b. Sebidang tanah lainnya yaitu TANAH NEGARA seluas 2.000 M2 (duaribu meter persegi) yang (d/h. setempat terletak dan t dikenal oleh umum sebagai Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara) sekarang, dikenal sebagai Jalan Pluit Raya, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas, sbb. :-----

U t a r a : NIB.02178-----

T i m u r : Jalan Gedong Panjang-----

S e l a t a n : Jalan Pluit Raya-----

B a r a t : B.9158(NIB.01397).-----

Sita Jaminan mana harus dinyatakan sebelum putusan dalam Pokok Perkara ini diucapkan, kemudian diperkuat dalam Petitem tentang Pokok Perkara berupa Pernyataan bahwa Sita Jaminan yang telah diletakan atas OBYEK SENGKETA tersebut Sah dan Berharga serta Mengikat Secara Hukum, sehingga menjadi satu kesatuan dalam putusan mengenai Pokok Perkara hingga putusan a'quo berkekuatan hukum tetap.-----

13. Bahwa dari rangkaian uraian dan bukti-bukti beserta kesimpulan sebagaimana telah dikemukakan diatas, maka secara hukum OBYEK



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SENGKETA harus dinyatakan secara tegas dalam suatu Putusan Pengadilan sebagai TANAH NEGARA, yang secara fisik, factual dan yuridis dikuasai oleh PENGGUGAT, dan kewenangan untuk memberikan Hak kepada Warganegara yang berhak dan memenuhi syarat sepenuhnya berada di tangan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, dengan memperhatikan atau melihat kondisi obyektif di lapangan, yang dalam perkara ini secara riil, actual dan obyektif dikuasai oleh PENGGUGAT selama berpuluh-puluh tahun, membayar PBB serta digunakan untuk kegiatan yang memiliki fungsi social yang sangat tinggi dan berguna bagi masyarakat, baik yang masih hidup maupun yang sudah meninggal dunia yaitu sdebagai "Rumah Duka".

Maka berdasarkan uraian dan alasan-alasan di atas, PENGGUGAT memohon, kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, i.c. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, memutus sbb. :-----

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----

2. Menyatakan Sita Jaminan atas ke-dua OBYEK SENGKETA, sebagaimana dimaksud dalam positas butir 12 (dua belas) diatas, sah dan berharga serta mengikat secara hukum bagi para pihak;-----

Hal 9 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



3. Menyatakan bahwa
OBYEK SENGKETA
adalah sebagai
TANAH NEGARA,
yang secara fisik
dikuasai oleh
PENGGUGAT;-----

4. Menyatakan
PENGGUGAT
sebagai Warga
Negara Indonesia
yang dengan
"ITIKAD BAIK",
menguasai OBYEK
SENGKETA,
membayar Pajak
atas OBYEK
SENGKETA secara
terus menerus dan
teratur, serta
menyelenggarakan
kegiatan yang
berfungsi sosial
untuk masyarakat
sesuai dengan
ketentuan hukum
yang
berlaku;-----

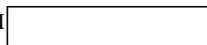
5. Menyatakan
PENGGUGAT
sebagai pihak satu
satunya yang berhak



secara PRIORITAS
untuk mengajukan
Permohonan Hak
Baru kepada
TERGUGAT I dan
TERGUGAT II atau
Instansi Pemerintah
lainnya yang
berwenang.-----

6. Menyatakan
TERGUGAT I dan
TERGUGAT II
berada dalam
kewenangan yang
sah menurut hukum
untuk memberikan
HAK PRIORITAS
kepada
PENGGUGAT untuk
mengajukan
Permohonan Hak
Baru atas OBYEK
SENKETA;-----

7. Memerintahkan
TERGUGAT I dan
TERGUGAT II untuk
memberikan HAK
PRIORITAS berupa
Hak Baru atas





OBJEK SENGKETA

kepada

PENGGUGAT,

manakala

PENGGUGAT telah

memenuhi

segala persyaratan

yang ditentukan oleh

TERGUGAT I dan

TERGUGAT II

berdasarkan

Peraturan

Perundang-

Undangan yang

berlaku;-----

8. Menghukum

TERGUGAT I dan

TERGUGAT II untuk

membayar segala

biaya yang timbul

dalam perkara

ini.-----

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, maka PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan hukum (ex aequo et bono);-----

Memperhatikan dan mengutip segala hal - hal yang termuat dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Pst., tanggal 11 Agustus 2015 yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Menolak permohonan Penggugat Intervensi tersebut diatas ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menetapkan ongkos perkara akan dipertimbangkan bersama-sama dengan putusan akhir ;-----

Memperhatikan dan mengutip segala hal - hal yang termuat dalam Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Pst., tanggal 25 Agustus 2015 yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;-----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk mengadili Perkara tersebut ;-----
3. Menanggungkan biaya perkara sampai putusan akhir ;-----

Memperhatikan dan mengutip segala hal - hal yang termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt. Pst., tanggal 1 September 2015 yang amarnya sebagai berikut :-----

A. DALAM

EKSEPSI-----

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;-----

B. DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;-----

2. Menyatakan bahwa obyek sengketa yang berupa :-----

a. Sebidang tanah seluas 3. 130 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal sebagai Jalan Gedong Panjang No. 47/Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

U t a r a : B.4829 (NIB.0002);-----

T i m u r : Jalan Gedong Panjang;-----

Selatan : B.3543 (Si.3024/8), B.9158 (NIB.01397) dan NIB.02177;--

B a r a t : B.5296 (NIB.01089);-----

b. Sebidang tanah seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), (d/h. setempat terletak dan dikenal oleh umum sebagai Jalan Gedong Panjang No. 47, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara) sekarang, dikenal sebagai Jalan Pluit Raya,

Hal 13 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan yang lain dan
selebihnya;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 152/ SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 52/PDT.G.INTERVENSI/ 2015/ PN.JKT.PST., yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015, Penggugat Intervensi telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/ Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Pst., tanggal 11 Agustus 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2015, kepada pihak Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2015 dan kepada pihak Tergugat II pada tanggal 27 Oktober 2015;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 176/ SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 52/PDT.G/2015/PN.JKT. PST., yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 September 2015, Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 25 Agustus 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2015 dan kepada pihak Tergugat II pada tanggal 27 Oktober 2015;-----

Menimbang, bahwa karena tidak hadirnya pada persidangan pembacaan putusan, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I pada tanggal 22 September 2015 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 183/ SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 52/PDT.G/2015/PN.JKT. PST., yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 28 September 2015, Tergugat I telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015;-----

Hal 15 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena tidak hadirnya pada persidangan pembacaan putusan, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat II pada tanggal 1 Oktober 2015 ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Permohonan Banding Nomor 183/SRT.PDT.BDG/2015/PN.JKT.PST. Jo. Nomor : 52/PDT.G/2015/PN.JKT. PST., yang dibuat oleh H. EDY NASUTION, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Oktober 2015, Tergugat II telah mengajukan permohonan banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada pihak Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2015 dan kepada pihak Penggugat pada tanggal 22 Oktober 2015;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi telah mengajukan Memori Banding tertanggal 28 September 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 28 September 2015 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada Para Pihak pada tanggal 20 Oktober 2015, 22 Oktober 2015 dan 27 Oktober 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I telah mengajukan Memori Banding tertanggal 21 Oktober 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 21 Oktober 2015 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada Para Pihak pada tanggal 27 Oktober 2015 dan 30 Oktober 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 23 Nopember 2015 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 23 November 2015 dan salinannya telah diberitahukan / diserahkan kepada Para Pihak pada tanggal 26 Nopember 2015 dan 27 Nopember 2015 ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat juga mengajukan Kontra Memori Banding tertanggal 21 Desember 2015 yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 22 Desember 2015 dan salinannya telah diberitahukan/ diserahkan kepada Para Pihak pada tanggal 29 Desember 2015 dan 30 Desember 2015 ;-----



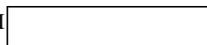
Menimbang, bahwa kepada pihak Pembanding I semula Tergugat I pada tanggal 20 Oktober 2015, kepada pihak Terbanding semula Penggugat dan Pembanding semula Penggugat Intervensi pada tanggal 22 Oktober 2015 Pembanding II semula Tergugat II pada tanggal 27 Oktober 2015 masing-masing telah diberitahu dan 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

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Intervensi, Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II 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 Pembanding semula Penggugat Intervensi dalam memori bandingnya tanggal 28 september 2015 yang pada pokoknya berpendapat, bahwa pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama yang berpendapat bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi bukanlah Warga Negara Indonesia haruslah dikesampingkan karena pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut hanya didasarkan pada bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat asal yaitu bukti P-9, P-10, P-11, P-12, P-13 dan P-14 yang hanya berupa fotocopy saja tanpa memperlihatkan aslinya, Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak mempelajari dan meneliti bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat Intervensi yaitu bukti P-5 Intervensi sampai bukti P-8 Intervensi dan bukti TII-11 dan TII-12 dimana bukti tersebut telah membuktikan bahwa penguasaan fisik dan kegiatan membangun di atas obyek sengketa yang dilakukan oleh Terbanding semula Penggugat asal merupakan perbuatan melawan hukum, sesuai putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar., tanggal 12 Januari 2006 yang telah berkekuatan hukum tetap sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) bahwa Pembanding semula Penggugat Intervensi sebagai pemilik sah obyek sengketa bukan Terbanding semula Penggugat asal, oleh karena itu cukup beralasan bagi Pembanding semula Penggugat Intervensi untuk masuk sebagai pihak ketiga dalam perkara a quo guna menjaga mempertahankan dan membela kepentingan hak hukumnya atas kedua bidang tanah a quo, oleh

Hal 17 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena itu tidaklah berlebihan dan cukup alasan Pembanding semula Penggugat Intervensi mohon kehadiran Majelis Hakim Tingkat Banding yang memutus dan mengadili perkara a quo untuk memberikan putusan sebagai berikut :-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding Pembanding/dahulu Penggugat Intervensi ;-----

- Membatalkan Putusan Sela Nomor 052/PDT.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 11 Agustus 2015 dan Putusan Akhir Nomor : 052/PDT.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015, yang dimohonkan banding oleh Pembanding/dahulu Penggugat Intervensi ;-----
- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Intervensi seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya tanggal 21 Oktober 2015 yang pada pokoknya berpendapat bahwa tanah yang dituntut Terbanding semula Penggugat asal yaitu tanah seluas 3.130 M2 dan tanah seluas 2.000 M2 adalah merupakan obyek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Utara dan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yaitu perkara Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR., dan perkara Nomor : 166/Pdt.G/ 2011/PN.JKT.UT, dimana kedua perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap sampai Tingkat Kasasi dan Tingkat Peninjauan Kembali (PK) ;-----

Bahwa dalam perkara Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR., Para Pihaknya yaitu :-----

- a). Kenjana Sutjiawan, selaku Penggugat I ;-----
- b). Susanto Muliadi (Lie Sheng Ching), selaku Penggugat II ;-----
- c). Tjendana Muliadi (lie Ching Chen), selaku Penggugat III ;-----
- d). Farida Muliadi (Lie Chen), selaku Penggugat IV ;-----
- e). Sutarto Muliadi (Lie Ta Ching), selaku Penggugat V ;-----

Melawan

- a). Dr. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching), selaku Tergugat I ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b). Suwito Muliadi (Lie Wei Ching), selaku Tergugat II ;-----

c). Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, selaku Turut Tergugat ;-
yang amarnya antara lain :-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II seluruhnya ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebahagian ;-----

- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.-----

- Menyatakan bahwa Penggugat I adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu tanah seluas 124 M2 (seratus dua puluh empat meter persegi), tanah seluas 3.130 M2 (tiga ribu seratus tiga puluh meter persegi) dan tanah seluas 2.000 M2 (dua ribu meter persegi) ;-----

Menimbang, Bahwa dalam perkara perdata Nomor : 166/Pdt.G/ 2011/PN.JKT.UT., yang sudah berkekuatan hukum tetap sampai tingkat Kasasi dimana para pihaknya adalah :-----

Kentjana Setjiawan, selaku Penggugat ;-----

Melawan

- 1) Dr. Edhi Sujono Muliadi (Lie Jung Ching), selaku Tergugat I ;-----

- 2) Suwito Muliadi (Lie Wei Ching), selaku Tergugat II ;-----

Yang amarnya antara lain :-----

- a) Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;-----

- b) Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II terhadap tanah seluas 3.130 M2 dan tanah seluas 2.000 M2 (obyek sengketa) adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

- c) Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan tanah seluas 3.130 M2 dan tanah seluas 2.000 M2 (obyek sengketa) kepada Penggugat ;-----

Bahwa berdasarkan pada putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR., yang sudah berkekuatan hukum tetap yang amarnya yang pada pokoknya menyatakan bahwa pemilik atas obyek sengketa adalah Kentjana Sutjiawan, maka kepemilikan atas obyek sengketa dan atas nama Kentjana Sutjiawan menjadi atas nama Edhi Sujono Muliadi menjadi batal, sehingga yang paling berhak mengajukan hak baru atas obyek

Hal 19 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa tersebut adalah Kentjana Sutjiawan bukan Terbanding semula Penggugat asal, oleh karena itu Pembanding semula Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :-----

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat I ;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/ 2015/PN.JKT.PST., tanggal 25-08-2015 ;-----

DENGAN MENGADILI SENDIRI

- Menerima eksepsi Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima atau menolak gugatan Terbanding semula Penggugat asal untuk seluruhnya.---

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I dalam memori bandingnya tanggal 21 Oktober 2015 yang pada pokoknya berpendapat bahwa tergugat I/Pembanding menolak dengan tegas seluruh pertimbangan hukum maupun amar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. : 52/PDT.G/ 2015/PN.JKT.PST tanggal 25-08-2015, oleh karena itu Pembanding/Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa perkara ini berkenan memutus perkara a quo dengan putusan sebagai berikut :-

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Tergugat I ;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 52/PDT.G/ 2015/PN.JKT.PST tanggal 25-08-2015.-----

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :-----

- Menerima Eksepsi Pembanding/Tergugat I untuk seluruhnya ;-----



- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima .-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II dalam memori bandingnya tanggal 23 Nopember 2015 yang pada pokoknya berpendapat, bahwa Pembanding II semula Tergugat II menolak pertimbangan judex factie yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat asal yang menguasai secara fisik dan dengan itikad baik mengenai obyek sengketa, karena dalam putusan perkara Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.JKT.BAR., yang sudah berkekuatan hukum tetap sampai tingkat Peninjauan Kembali (PK) yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat Asal bukanlah pihak yang berhak secara fakta sebagai Pemilik obyek sengketa melainkan secara fakta pemilik obyek sengketa adalah Ny. Ketjana Sutjiawan, apalagi dalam perkara Nomor : 166/Pdt.G/2011/PN.JKT.UT., yang juga sudah berkekuatan hukum tetap sampai tingkat Kasasi yang menyatakan bahwa penguasaan obyek sengketa oleh Terbanding semula Penggugat asal merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

Bahwa Pembanding II semula Tergugat II bahwa yang paling berhak mengajukan hak baru atas obyek sengketa adalah Ny. Kentjana Sutjiawan bukan Terbanding semula Penggugat asal, oleh karena itu Kentjana Sutjiawan adalah beralasan untuk bergabung dalam perkara ini untuk mempertahankan haknya, sehingga dengan demikian pula Pembanding II semula Tergugat II mohon kehadiran Ketua Majelis Hakim Tinggi yang terhormat yang memeriksa dan memutus perkara ini untuk berkenan memberikan putusan sebagai

berikut :-----

- Menerima permohonan banding dari Pembanding II semula Tergugat II ;-----





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015 dan selanjutnya

MENGADILI SENDIRI

- Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi Pembanding II semula Tergugat II seluruhnya ;-----
- Menyatakan menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;-----
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat asal dalam kontra memori bandingnya tanggal 21 Desember 2015 yang pada pokoknya berpendapat bahwa penguasaan Terbanding semula Penggugat atas obyek sengketa yang sekarang sudah menjadi tanah Negara merupakan penguasaan secara fisik dan faktual serta beritikad baik yang sudah berlangsung kurang lebih 30 Tahun lamanya, sehingga Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II karena kewenangannya yang dimiliki memberikan hak baru kepada siapa saja Warga Negara Indonesia yang berhak dan telah memenuhi persyaratan yuridis dan fisik oleh karena Terbanding semula Penggugat telah menguasai obyek sengketa secara fisik dan faktual serta beritikad baik selama kurang lebih 30 Tahun lamanya, maka Terbanding semula Penggugat dapat mengajukan permohonan untuk mendapatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan atau hak lainnya atas obyek sengketa, sedangkan Kenjana Sutjiawan tidak berhak mengajukan Hak atas obyek sengketa karena Kenjana Sutjiawan bukan warga negara Indonesia, bahwa oleh karena itu Terbanding semula Penggugat menolak seluruh alasan-alasan Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II serta alasan Penggugat Intervensi dan selanjutnya Terbanding semula Penggugat asal mohon kehadiran yang mulia Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menolak permohonan banding yang diajukan oleh Para Pembanding dan menguatkan putusan judex factie Pengadilan Negeri

22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Pusat Nomor : 52/ Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015, karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut sudah tepat dan benar seluruhnya ;-----

bahwa Terbanding semula Penggugat asal juga mengajukan kontra memori banding atas memori banding dari Penggugat Intervensi tertanggal 21 Desember 2015 yang pada pokoknya berpendapat bahwa terhadap Gugatan Intervensi Terbanding semula Penggugat asal sangat keberatan dan menolak gugatan intervensi yang diajukan oleh Ny. Kentjana Sutjiawan karena gugatan intervensi didaftarkan pada tanggal 17 Juni 2015 pada saat pokok perkara memasuki tahap putusan Majelis Hakim dalam perkara a quo, karena dalil-dalil yang dibangun oleh Penggugat Intervensi didasarkan kepada kebohongan-kebohongan terutama mengenai status Penggugat Intervensi yang mengklaim diri sebagai warga negara Indonesia yang merupakan pemilik sah atas obyek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt Pst., tanggal 1 September 2015 Dan telah pula membaca serta memperhatikan Memori Banding dan Kontra Memori Banding seperti tersebut diatas, maka Pengadilan Tinggi mempertimbangkan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan Sela Nomor 52/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 25 Agustus 2015 adalah sudah tepat dan benar oleh karena itu putusan dalam Eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara yang pada pokoknya mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat asal untuk sebahagian, Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan dan pertimbangan sebagai berikut :-----

Hal 23 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :-----

a. Sebidang Tanah Negara seluas 3.130 M2 yang terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan batas-batas :-----

U t a r a : B. 4829 (NIB. 0002)-----

T I m u r : Jalan Gedong Panjang-----

Selatan : B. 3543 (Si.3024/9), B. 9158 (NIB. 01397) dan NIB. 02177-

B a r a t : B. 5296 (NIB. 01089).-----

b. Sebidang Tanah Negara seluas 2.000 M2 yang terletak di Jalan Gedong Panjang No. 47 Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara dengan batas-batas :-----

U t a r a : NIB.

02178-----

T I m u r : Jalan Gedong Panjang-----

Selatan : Jalan Pluit Raya-----

B a r a t : B. 9158 (NIB. 01397).-----

Selanjutnya disebut Obyek Sengketa.-----

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut diatas Terbanding semula Penggugat asal mendalihkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai

berikut :-----

Menimbang, bahwa Penggugat sejak Tahun 1983 dan 1987 telah menguasai obyek sengketa tersebut secara fisik dan faktual secara terus menerus hingga sekarang, juga telah mendirikan bangunan rumah tinggal dan tempat usaha serta membayar Pajak PBB secara teratur, penguasaan Penggugat tersebut diatas sudah berlangsung sekitar ± 30 Tahun lamanya. Bahwa tanah seluas 3.130 M2 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2195/ Penjaringan masa berlakunya tanggal 7 Maret 1999 dan tanah seluas 2.000 M2 Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2929/ Penjaringan masa berlakunya tanggal 10 Maret 2005, dan kedua Sertifikat tersebut tidak diperpanjang oleh Tergugat I dan Tergugat II sehingga kedua tanah tersebut menjadi Tanah Negara ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena obyek sengketa sudah menjadi Tanah Negara, dan Penggugat sebagai pihak yang menguasai secara fisik dan faktual dan membayar PBB secara terus menerus, sehingga Terbanding semula Penggugat yang paling berhak untuk mendapatkan atas obyek sengketa tersebut, oleh karena itu Tergugat I dan Tergugat II tidak boleh memberikan hak baru atau memperpanjang Hak lainnya atas obyek sengketa kepada pihak lain ;-----

Menimbang, bahwa sehubungan dengan obyek sengketa seperti tersebut diatas Pemanding semula Tergugat II mendalilkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa obyek sengketa yaitu tanah seluas 3.130 M2 telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6014/Penjarangan berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 2195/Penjarangan (berakhir haknya tanggal 7 Maret 1999) tercatat atas nama Edhi Sujono Muliadi yang diperoleh melalui jual beli dari Kentjana Sutjiawan berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 25 Juni 1983 Nomor 4069/1983, sedang Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6011/Penjarangan berasal dari Tanah Negara bekas Hak Guna Bangunan Nomor 2929/Penjarangan (berakhir haknya tanggal 10 Maret 2005) tercatat atas nama Edhi Sujono Muliadi yang diperoleh dengan cara hibah dari Kentjana Sutjiawan berdasarkan akta hibah tanggal 27 Januari 1987 Nomor 17/1987 ;-----

Bahwa terhadap peralihan hak tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2195/Penjarangan dan Hak Guna Bangunan nomor 2929/Penjarangan dari atas nama Kentjana Sutjiawan menjadi atas nama Edhi Sujono Muliadi, maka timbul perkara Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar., yang para pihaknya yaitu :-
Ny. Kentjana Sutjiawan, Cs Selaku Para Penggugat ;-----

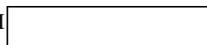
Melawan

- a. Dr. Edhi Sujono Muliadi (Lie jung Ching), selaku Tergugat I ;-----
- b. Suwito Muliadi (Lie Wei Ching), selaku Tergugat II ;-----
- c. kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, selaku Turut Tergugat ;-----

dimana perkara tersebut sudah berkekuatan hukum tetap sampai tingkat Peninjauan Kembali/PK yang amarnya antara lain :-----

- Mengabulkan gugatan Para Penggugat sebahagian ;-----

Hal 25 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II (Suwito Muliadi/ Penggugat asal) telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat;-----

- Menyatakan Penggugat I/Kentjana Sutjiawan) adalah pemilik sah atas 3 (tiga) bidang tanah yaitu tanah seluas 124 M2, tanah seluas 3.130 M2 (obyek sengketa) dan tanah seluas 2.000 M2 (obyek sengketa),

demikian juga dalam perkara Nomor : 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut., yang sudah berkekuatan hukum tetap sampai Tingkat Kasasi yang Para Pihaknya yaitu :-----

Kentjana Sutjiawan sebagai Penggugat ;-----

Melawan

a. Dr. Edhi Sujono Muliadi selaku Tergugat I ;-----

b. Suwito Muliadi selaku Tergugat II ;-----

yang amar putusan tersebut antara lain :-----

- Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;-----
- Menyatakan penguasaan Tergugat I dan Tergugat II atas tanah seluas 3.130 M2 dan tanah seluas 2.000 M2 merupakan perbuatan melawan hukum.-----

Bahwa, Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 6011/Penjarangan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 6014/Penjarangan atas nama Edhi Sujono Muliadi yang dibatalkan adalah pembaharuan haknya dari Sertifikat Hak Guna Bangunan nomor 2195/Penjarangan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2929/Penjarangan sehingga apabila obyek sengketa diterbitkan hak baru maka tetap akan diberikan kepada Kentjana Sutjiawan apabila memenuhi syarat, bukan kepada Terbanding semula Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi terhadap kedua obyek sengketa tersebut diatas mendalilkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai

berikut :-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Penggugat Intervensi adalah Pemilik sah menurut hukum dan Undang-undang atas 2 (dua) bidang tanah sengketa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor : 184/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Bar., dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 166/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Ut., dimana kedua putusan tersebut sudah berkekuatan hukum sampai Tingkat Kasasi dan Tingkat Peninjauan Kembali ;-----

Bahwa amar kedua putusan tersebut diatas antara lain menyatakan bahwa tanah seluas 124 M2, tanah seluas 3.130 M2 dan tanah seluas 2.000 M2 adalah milik sah Penggugat Kentjana Sutjiawan dan penguasaan Tergugat I/ Edhi Sujono Muliadi dan penguasaan Tergugat II (Suwito Muliadi/Penggugat asal) merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

Bahwa walaupun sudah ada 2 (dua) putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap namun Edhi Sujono Muliadi (Tergugat I) tetap menguasai obyek sengketa, sehingga Penggugat Intervensi mengajukan permohonan eksekusi dan atas permohonan tersebut telah dilakukan aanmaning/teguran kepada Dr. Edhi Sujono Muliadi sesuai Berita Acara Nomor 11/Eks/2014/PN.Jkt.Ut, oleh karena itu tidaklah berlebihan dan cukup alasan hukum kiranya Penggugat Intervensi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili gugatan Intervensi sudilah kiranya menyatakan bahwa Terintervensi I telah melakukan perbuatan melawan hukum dan menolak gugatan Penggugat Asal, selanjutnya menerima gugatan Penggugat Intervensi sebagai pihak ketiga atau pihak Intervensi dalam perkara gugatan Nomor : 52/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst. ;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat di dalam membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut di muka sidang telah menyerahkan bukti-bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan bukti P-14 dan telah pula didengar keterangan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi Jasmin, saksi Achmadi, saksi Sunarto, dan seorang saksi ahli yaitu Prof. Dr. Ridwan Khairandy, SH.MH. ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat I didalam membuktikan dalil-dalil sangkalannya dimuka sidang telah menyerahkan bukti surat yang diberi tanda bukti TI-1 sampai dengan TI-5 tanpa mengajukan saksi ;-----

Hal 27 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI





Menimbang, bahwa Pembanding II semula Tergugat II didalam membuktikan dalil-dalil sangkalannya dimuka sidang telah menyerahkan bukti surat yang diberi tanda bukti TII-1 sampai dengan bukti TII-15 tanpa mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat Intervensi didalam membuktikan dalil-dalilnya di muka sidang telah menyerahkan bukti surat yang di beri tanda P Intrv 1 sampai dengan P Intrv 22 tanpa mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil gugatan Terbanding semula Penggugat tersebut diatas dibantah oleh Pembanding II semula Tergugat II serta Penggugat Intervensi maka sesuai Pasal 163 HIR jo. Pasal 1865 KUH Perdata, menjadi kewajiban bagi Terbanding semula Penggugat membuktikan terlebih dahulu dalil-dalil gugatannya tersebut, kemudian kepada pihak Pembanding I, Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II ;-----

Menimbang, bahwa apabila dalil-dalil pokok gugatan dan bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat dihubungkan dengan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat I Pembanding II semula Tergugat II serta Penggugat Intervensi, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat terlebih dahulu membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya yaitu apakah benar Terbanding semula Penggugat sejak Tahun 1983 dan Tahun 1987 sampai sekarang secara itikad baik menguasai, menempati, mendiami secara fisik dan aktif membangun diatas obyek sengketa, Majelis Hakim Tingkat Banding akan mempertimbangkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 serta keterangan saksi Jasmin, saksi Achmadi dan saksi Sunarto telah terbukti bahwa benar Terbanding semula Penggugat ada menguasai, menempati secara fisik dan aktif obyek sengketa tersebut, akan tetapi penguasaan Terbanding semula Penggugat atas obyek sengketa tersebut tidak jelas, apakah atas dasar jual beli dari Kentjana Sutjiawan atau beli dari Edhi Sujono Muliadi, atau hanya suruhan untuk menjaga atau sekedar menempati obyek sengketa tersebut, sebab dalam bukti yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat sendiri yaitu bukti P-4 dan bukti P-5 yaitu Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2195/Penjaringan dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2929/Penjaringan menunjukkan bahwa obyek sengketa atas nama Kentjana Sutjiawan kemudian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1983 dan Tahun 1987 menjadi atas nama Edhi Sujono Muliadi bukan atas nama Terbanding semula Penggugat, demikian juga bukti P-3 yang diajukan Terbanding semula Penggugat yang membayar pajak atas obyek sengketa adalah Edhi Sujono Muliadi bukan Terbanding semula Penggugat, termasuk bangunan yang berdiri di atas obyek sengketa juga tidak jelas siapa pemiliknya siapa yang membangun sebab tidak ada saksi yang mengetahui siapa yang membangun bangunan tersebut, sekiranya Terbanding semula Penggugat yang membangun atau yang mendirikan bangunan tersebut tentu akan mengajukan Ijin Mendirikan Bangunannya (IMB) di muka sidang ;-----

Menimbang, bahwa walaupun Terbanding semula Penggugat menguasai atau menempati obyek sengketa, atau peralihan obyek sengketa dari atas nama Kentjana Sutjiawan menjadi atas nama Edhi Sujono Muliadi, akan tetapi penguasaan Terbanding semula Penggugat dan peralihan hak dari atas nama Kentjana Sutjiawan menjadi atas nama Edhi Sujono Muliadi, berdasarkan bukti P-12, bukti P-13, bukti P-14 dan bukti P-15 yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor : 247/PDT/2006/PT.DKI jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 494 K/PDT/2007 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 523 PK/PDT/2008, yang isinya antara lain menyatakan bahwa obyek sengketa yaitu tanah seluas 3.130 M2 dan tanah seluas 2.000 M2 adalah milik Penggugat (Kentjana Sutjiawan) bukan milik Tergugat (Edhi Sujono Muliadi dan Suwito Muliadi) dan selanjutnya pada bukti P-10, bukti P-11 dan bukti P-17 yaitu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 166/Pdt.G/2011/ PN.Jkt.Ut jo. putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 676/PDT/2011/ PT.DKI jo. putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2859 PK/PDT/2013, yang isinya antara lain menyatakan bahwa penguasaan Tergugat I (Edhi Sujono Muliadi) dan Tergugat II (Suwito Muliadi/Terbanding/Penggugat) atas obyek sengketa tanah seluas 3.130 M2 dan tanah obyek sengketa seluas 2.000 M2 adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama sama sekali tidak mempertimbangkan bukti Pembanding II semula Tergugat II tersebut diatas yang sudah berkekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat bukanlah pemilik obyek sengketa dan penguasaan

Hal 29 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI



Terbanding semula Penggugat atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;-----

Menimbang, bahwa selama berlangsungnya persidangan tidak ada terungkap dengan cara apa Terbanding semula Penggugat menempati atau menguasai obyek sengketa tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Pemanding II semula Tergugat II lebih kuat bahwa Terbanding semula Penggugat dalam menguasai atau menempati obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum, dari pada dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Penggugat yang menyatakan bahwa Terbanding semula Penggugat dalam menempati atau menguasai obyek sengketa dengan itikad baik, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Terbanding semula Penggugat tidak cukup membuktikan kalau obyek sengketa dikuasai atau ditempati dengan itikad baik, oleh karena itu tidak ada alasan bagi Terbanding semula Penggugat untuk mendapatkan obyek sengketa tersebut ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil pokok gugatan Terbanding semula Penggugat sudah tidak dapat dibuktikan kebenarannya, maka terhadap dalil-dalil dan bukti-bukti Terbanding semula Penggugat yang lain selain yang telah dipertimbangkan diatas, menjadi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut demikian juga dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemanding II semula Tergugat II, serta dalil- dalil dan bukti-bukti yang diajukan Penggugat Intervensi selain yang telah dipertimbangkan di atas, juga tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa pihak Terbanding semula Penggugat dalam perkara ini tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan sebaliknya Pemanding I, Pemanding II semula Tergugat I, Tergugat II dapat membuktikan dalil-dalil sangkalannya, oleh karena itu maka gugatan Terbanding semula Penggugat dalam pokok perkara ini haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding semula Penggugat dinyatakan ditolak maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pdt.G/2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015 sepanjang mengenai pokok perkara tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan yang akan disebutkan di bawah ini ;-----

DALAM INTERVENSI-----

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa Terbanding semula Penggugat asal dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil pokok gugatannya sehingga gugatannya dinyatakan ditolak seluruhnya, sementara Penggugat Intervensi sendiri telah mengajukan permohonan Sita Eksekusi dan permohonan Sita Eksekusi tersebut telah dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Jakarta utara sesuai dengan bukti P Intrv 10 sehingga gugatan Intervensi Penggugat Intervensi tersebut menjadi tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut oleh karena itu gugatan Intervensi tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;-----

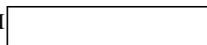
Menimbang, bahwa oleh karena pihak Terbanding semula Penggugat asal berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding akan disebutkan pada amar putusan dibawah ini ;-----

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

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pemanding I semula Tergugat I, Pemanding II semula Tergugat II dan Pemanding semula Penggugat Intervensi ;-----
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 52/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015 sepanjang mengenai pokok perkara yang dimohonkan banding tersebut ;-----

Hal 31 dari 26 Halaman Putusan No.69/PDT/2016/PT.DKI





MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI-----

- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor:52/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Pst., tanggal 1 September 2015 sepanjang mengenai Eksepsi yang dimohonkan banding tersebut ;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat untuk seluruhnya ;-----

DALAM INTERVENSI-----

- Menyatakan gugatan intervensi Penggugat Intervensi tidak dapat diterima ;--

DALAM POKOK PERKARA DAN INTERVENSI

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

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Jum'at**, tanggal **01 April 2016** oleh Kami : **H. AMIR MADDI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. SAPARUDIN HASIBUAN, SH.MH.** dan **DR. H. MOCHAMAD DJOKO, SH.M.Hum.** Masing - masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta No. 69/PEN/PDT/2016/PT.DKI., tertanggal 4 Februari 2016 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **04 April 2016** dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh **HAIVA,SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,



H. SAPARUDIN HASIBUAN, SH.MH.

H. AMIR MADDI, SH,MH.

DR.H. MOCHAMAD DJOKO, SH.M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

HAIVA,SH.

Perincian biaya banding :

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

—



