



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

NO. 464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara-perkara perdata, dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

JUPITER CHEN, Swasta, beralamat di Kampung Talaga Sari Rt.06, Rw.03 Kel. Talaga Sari - Kec. Cikupa - Kabupaten Tangerang telah memberi kuasa kepada Sunaryo Saruddin, SH, Zainal Usman Koto, SH, dan Andi Perdana Putera, SH, Advokat beralamat di Jalan, K.H Abdullah Syafi'ie No.27 Lantai 2 Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal, 27 Juli 2011, selanjutnya di sebut sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

MELAWAN

PT. ALAM SUTERA REALTY Tbk., Perseroan Terbatas, beralamat di Wisma Argo Manunggal Lt. 18 Jl. Jend Gatot Subroto Kav.22 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai----- **TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan;
Setelah mendengar keterangan para saksi dan para pihak yang berperkara; Setelah mempelajari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Agustus 2011, terdaftar dikepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta selatan pada tanggal 24 Agustus 2011 dengan Register No.464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebagian tanah yang terletak di Jln. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01, Kunciran - Kec, Pinang (dahulu Kec.

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

Cipondoh) Kota Tangerang Banten dengan bukti hak berupa girik C, 1334 Persil Nomor 82.S.III

seluas 1.046 M2, dengan batas-batas sebagai berikut:

- sebelah utara : tanah milik saudara Siman.
- Sebelah Timur : tanah milik saudara Siman .
- Sebelah Selatan : tanah milik saudara Masan.
- Sebelah barat : tanah milik Kebun / Saudara rachman.

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 Nopember 2006 serta telah di petakan pada peta pendaftaran lembar : 48.2-31/089-08-3, berdasarkan akta Jual Beli No.24/2011 tanggal, 16 Maret 2011 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH, (bukti P-1 dan P-2).

2. Bahwa kemudian sekitar bulan April tanpa sepengetahuan apalagi seijin dari Penggugat, Tergugat telah secara sengaja menguasai serta mendirikan bangunan diatas sebagian tanah milik dari Penggugat yaitu yang terletak dahulu di kenal dengan Jalan Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran- Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) Kota Tangerang banten dan sekarang di kenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renta The Aurora Jl. Aurora Utama No.28, No.30, dan No.32 (dimana bangunan yang didirikan oleh Tergugat belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)).

3. Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat telah memperingatkan Tergugat untuk mengembalikan tanah Penggugat serta membongkar kembali bangunan-bangunan tersebut, namun Tergugat tidak mengindahkan peringatan tersebut (bukti P-3 dan bukti P-4).

4. Bahwa tindakan Penggugat yang telah menguasai seta mendirikan bangunan di atas sebagian tanah hak milik dari Penggugat serta tidak mengindahkan peringatan yang telah di berikan oleh Pengugat adalah jelas-jelas merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yang oleh karenanya Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan, Perbuatan melawan hukum.

5. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya maupun pihak-pihak lain yang berada di atas tanah tersebut haruslah di perintahkan untuk membongkar kembali bangunan-bangunan rumah No.28, No.30 dan No.32 yang berada diatas

sebagian tanah milik Penggugat yang terletak jalan Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran, Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) kota Tangerang banten yang sekarang dikenal dengan Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong / seperti semula.

6. Bahwa berdasarkan pasal 1365 KUHPer di tegaskan barang siapa yang telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan atas perbuatan tersebut telah menimbulkan kerugian atas orang lain, maka kepada orang yang telah melakukan perbuatan melawan hukum diwajibkan ganti rugi kepada orang lain tersebut.

7. Bahwa akibat adanya perbuatan Tergugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil yang oleh karenanya menurut hukum Penggugat berhak mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat. Adapun ganti kerugian yang harus di berikan oleh Tergugat kepada Penggugat adalah sebagai berikut:

a. Kerugian materiil yaitu nilai ekonomi dari bagian bidang tanah tersebut, nilai kerugian ini di hitung berdasarkan 3 (tiga) bagian bidang tanah yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat apabila disewakan bernilai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perbidang perbulan dan apabila dikalikan 3 (tiga) dengan bidang tanah milik Penggugat maka akan didapat nilai sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Kerugian Dan apabila dihitung sejak bulan dikuasai oleh Tergugat yaitu bulan April 2011 hingga gugatan diajukan adalah sebesar Rp.3.000.000,- X 5 (lima) bulan = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp.3.000,000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga tanah milik Penggugat tersebut telah di kembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat.

b. Kerugian Immateriil yaitu kerugian waktu yang menyebabkan konsentrasi Penggugat menjadi terganggu dan biaya yang harus dikeluarkan oleh Penggugat dalam menuntut haknya, yang diperkirakan tidak kurang dari nilai sebesar Rp.500.000.000 (lima ratus juta rupiah).

8. Bahwa selain itu agar Tergugat tidak lalai dalam memenuhi isi putusan dalam perkara ini maka sangat patut kepada Tergugat dikenakan uang paksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dwaringsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai memenuhi isi putusan aquo hingga Tergugat telah memenuhi isi putusan dalam perkara ini.

9. Bahwa mengingat itikad buruk dari Tergugat dan guna menjaga ini tidak sia-sia serta agar tanah milik Penggugat tersebut tidak dialihkan kepada pihak lain, maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim dalam perkara ini untuk meletakkan sita jaminan atas bidang tanah beserta bangunan yang ada di atasnya yang terletak dahulu sekarang dikenal dengan perumahan Cluster Renata The Aurora Jl. Aurora Utama No.28, No.30, No.32 Kampung Kunciran Kec. Pinang Kota Tangerang Banten (dahulu di kenal dengan jalan Kampung Kunciran Rt. 003 Rw. 01 Kunciran Kec. Cipondoh Kota Tangerang Banten).

10. Bahwa sampai didaftarkan gugatan ini Tergugat masih terus membangun diatas sebagian besar tanah dari milik Penggugat, sehingga tentunya akan lebih merugikan Penggugat tersebut haruslah di hentikan sesegera mungkin.

11. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan oleh bukti-bukti yang otentik maka adalah beralasan apabila putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, Banding, Kasasi maupun upaya hukum lainnya (UitVoorbaar Bij Voorrad).

Bahwa berdasarkan hal-hal seperti tersebut diatas, maka kami mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq Majelis Hakim yang menangani, memeriksa serta memutuskan perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

PROVISI :

Memerintahkan agar Tergugat segera menghentikan pembangunan rumah atau bangunan lainnya yang dilakukan diatas sebagian tanah milik Penggugat (yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipodoh) Kota Tangerang Banten dengan bukti hak berupa girik C. 1334 persil Nomor 82, s.III seluas 1.046 M2) terhitung sejak dibacakannya putusan provisi.

PRIMAIR.

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

1. Menyatakan menerima dan mengabdikan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini.
3. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebagian tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran Kec. Pinang (dahulu Kec Cipodoh) Kota Tangerang Banten dengan bukti hak berupa girik C. 1334 persil nomor 82, s. III seluas 1.046 M2 dengan batas- batas :
 - Sebelah Utara : Tanah milik saudara Siman.
 - Sebelah Timur : Tanah milik saudara Siman.
 - Sebelah Selatan : Tanah Saudara Masan.
 - Sebelah Barat : Tanah milik Kebun/saudara Rachman.

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah di petakan pada peta pendaftaran lembar : 48.2-31/089-08-3, berdasarkan Akta jual beli No. 24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang di buat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH.

4. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya maupun pihak-pihak lain yang ada diatas tanah milik Penggugat tersebut untuk membongkar kembali bangunan-bangunan rumah No.28, No.30, dan No.32 yang berada diatas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran- Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondah) Kota Tangerang Banten yang sekarang dikenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jl. Aurora Utama No.28, No.30, dan No.32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong.
6. Menghukum Tergugat untuk memberi ganti kerugian berupa :
 - 6.1. Kerugian materiil sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga bidang tanah milik Penggugat telah di kembalikan oleh Tergugat.
 - 6.2. Kerugian imateriil sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat di jalankan dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uit Voorbaar Bij Voorrad).

SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, maka Penggugat mohon yang seadil adanya (ET AEQUO ET BONO)

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 pada hari sidang yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya sebagaimana tersebut di atas sedangkan Tergugat hadir kuasanya bernama Johnny Wirgho, SH berkantor di Jalan Makaliwe Raya No.39, Jakarta Barat berdasarkan kuasa khusus tertanggal 26 September 2011.

Menimbang, bahwa Majelis hakim telah berusaha untuk mendamaikan para pihak dengan menunjuk mediator bernama Andi Reza Jaya, SH, MH tetapi tidak berhasil maka dimulailah pemeriksaan perkara ini dengan membacakan surat gugatan Penggugat, yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat mengajukan jawaban tertanggal 25 Oktober 2011 sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KOMPENSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang tegas-tegas diakui.
2. Bahwa Penggugat mendalilkan memiliki tanah sengketa berdasarkan jual beli tanggal 16 Maret 2011, No.24/2011 yang dibuat dihadapan Muhammad Irsan, SH, PPAT.
3. Bahwa Penggugat membeli tanah sengketa adalah girik C Nomor 1334 persil 82 C. III seluas 1.046 M2 tidak di jelaskan nama penjual tanah tersebut, akan tetapi dari penyebutan batas-batas dan girik C No.1334 82 S, III tersebut, jelas membuktikan di beli dari penjual bersama Siman bin Keman.
4. Bahwa ibu Penggugat sebelum membeli tanah sengketa pernah 2 kali ke Tergugat menanyakan status tanah tersebut dan oleh karyawan Tergugat memberitahukan agar Penggugat tidak membeli tanah sengketa tersebut, karena masih ada sengketa dan Tergugat juga pernah memberitahukan kepada Sdr. Muhammad Irsan, SH, PPAT tentang tanah sengketa tersebut.
5. Bahwa pihak Penggugat tidak menanggapi penjelasan dari Tergugat yang telah memberitahukan tanah tersebut dalam keadaan sengketa dan tetap saja membelinya. Maka dapat disimpulkan adanya unsur kesengajaan dari Penggugat (karena telah tahu tanah sengketa tetap di beli) apalagi saat itu Tergugat sudah mengurug tanah di Cluster Sutera Renata The Aurora jelas Penggugat sudah ada niat mencari-cari alasan untuk menuntut Tergugat merupakan suatu perbuatan melanggar hukum.
6. Bahwa adapun penjelasan Tergugat kepada ibu Penggugat tersebut didasarkan kepada adanya gugatan pada tanggal 7 Januari 2009 dari Siman bin Keman telah mengajukan gugatan perdata mengenai perbuatan melawan hukum terhadap tanah milik adat letter C No.1334 persil No.82 S III seluas + 30.000 M2 dibawa No. 05/PDT/G/2009/PN.TNG dan saat ini sidang dalam tingkat kasasi.
7. Bahwa perkara tersebut dalam butir 6 di atas pada tingkat Pengadilan Negeri telah di tolak gugatan Siman bin Keman dan di kuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banten.
8. Bahwa di samping itu juga Penggugat telah salah tunjuk tanah, karena tanah yang saat ini Tergugat laksanakan pembangunan sudah bersertifikat sejak tahun 1986 dan sama sekali bukan berasal dari girik C No.1334 persil No. 82 S. III.

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

9. Bahwa oleh karena Penggugat asal menunjukkan tanah dan apalagi mendalilkan Tergugat membangun tanpa IMB jelas merupakan suatu perbuatan melawan hukum dan dapat di tuntutan ganti rugi.
10. Bahwa dapat di simpulkan bahwa Penggugat dalam sengketa ini telah melakukan perbuatan melawan hukum terbukti dari:
 - a. Sudah minta penjelasan kepada Tergugat sebelum membeli tanah sengketa tersebut, tetapi tidak di tanggapi sebelum membeli tanah sengketa tersebut, tetapi tidak di tanggapi dan tetap saja membeli tanah sengketa sehingga secara hukum tidak perlu mendapatkan perlindungan hukum.
 - b. Tanah sengketa yang di beli Penggugat tersebut lokasinya bukanlah di Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora, Jl. Aurora Utama No.28, No.30, dan No.32 .
 - c. Tergugat membangun di Jl. Aurora Utama No.28. No.30, No.32 di atas tanah yang sudah bersertifikat sejak tahun 1986 dan sama sekali bukan berasal dari girik C No.1334 persil No.82 S. III karenanya gugatan Penggugat sangat berasal di tolak seluruhnya.
11. Bahwa oleh karena Tergugat membangun di atas tanah milik Tergugat sendiri bukan di atas tanah sengketa dan/atau di atas tanah girik C No. 1334 persil 82 S. III maka tidak ada alasan untuk mengabulkan provisi dan gugatan Penggugat.
12. Bahwa tuntutan kerugian materiil dan immateiil Penggugat tidak beralasan, karena Penggugat telah sengaja menunjuk lokasi yang salah dan membeli tanah sengketa yang masih sengketa, maka sudah selayaknya dan sepatutnya gugatan Penggugat di tolak seluruhnya.

REKONPENSI.

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bahagian konpensi mohon di anggap termuat juga dalam rekonpensi.
2. Bahwa Tergugat (Jupiter Chen) telah ada unsur kesengajaan membeli tanah sengketa yang masih dalam sengketa membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum .
3. Bahwa sepatutnya Tergugat tidak melakukan pembelian tanah sengketa jika sudah mendapatkan penjelasan dari Penggugat tanah yang ingin di beli tersebut masih sengketa.

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

4. Bahwa selanjutnya juga Tergugat dengan sengaja menunjuk lokasi yang bukan miliknya sebagai tanah sengketa yang di belinya secara menuntut ganti kerugian.
5. Bahwa Tergugat mengklaim tanah sengketa yaitu cluster aurora No.28, No.30 dan No.32 adalah salah alamat dan salah tunjuk karena tanah- tanah di cluster aurora No.28 No.30 dan No.32 adalah tanah-tanah yang sudah bersertifikat sejak tahun 1986 dan bukan berasal dari girik C No. 1334 persil 82 S. III.
6. Bahwa akibat Tergugat menunjuk lokasi yang keliru sehingga Penggugat terganggu dalam pembangunan dan mengakibatkan adanya keterlambatan di kemudian hari dalam menyerahkan bangunan kepada konsumen dan konsumen dapat membatalkan pembelian dan/ atau denda ganti kerugian keterlambatan penyerahan bangunan rumah. Sehingga sangat beralasan Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat sebesar Rp.300.000.000,- berikut ganti rugi bunganya 2% perbulan terhitung sejak gugatan rekonsensi ini di ajukan yaitu tanggal 24 Oktober 2011 sampai di bayar lunas .
7. Bahwa Penggugat adalah developer yang menjual rumah dan kantor dan sudah di kenal masyarakat luas sehingga adanya tuntutan Tergugat mengakibatkan nama baik Penggugat tercemar, sehingga saat beralasan Penggugat di samping menuntut ganti rugi bunga 2 % perbulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2011 sampai di bayar lunas juga ganti kerugian immateriil sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) serta permohonan maaf Tergugat kepada Penggugat yang redaksinya dan ukurannya di setuju oleh Penggugat di pengumuman pada harian kompas dan bisnis Indonesia masing-masing sebanyak 2 kali pengumuman dan setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat di kenakan dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).
8. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat rekonsensi ini dapat terlaksana pembayarannya maka mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang-barang milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak antara lain tanah berikut bangunan di atasnya terletak di kampung Talaga Sari Rt.06, Rw.03 Kelurahan Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang dan barang-barang lainnya yang akan Penggugat sebutkan kemudian.

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

9. Bahwa tuntutan ini sangat beralasan dan didukung oleh bukti-bukti otentik, karenanya mohon dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum lainnya verzet, banding, dan kasasi.

PERMOHONAN.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dimohonkan bapak Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan memeriksa dan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

DALAM KOMPENSI

1. Menolak gugatan Penggugat (Jupiter Chen) seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima .
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

DALAM REKONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat (PT Alam Sutera Realty Tbk).
2. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga .
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.
4. Menghukum Tergugat membayar ganti kerugian kepada Penggugat yaitu:
 - a. Kerugian materiil sebesar Rp.300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) berikut ganti kerugian bunga 2 % perbulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2011 sampai dibayar lunas .
 - b. Kerugian Immateriil sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah).
5. Menghukum Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat dengan redaksi dan ukuran yang di setujui oleh Penggugat pada harian kompas dan bisnis Indonesia masing-masing sebanyak 2 kali pengumuman.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar dwangsom setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari.
7. Menyatakan putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad).
8. Menghukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Pengadilan Negeri berpendapat lain, mohon putusan yang seadil- adilnya

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 8 November 2011, dan terhadap Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 15 November 2011.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy surat Akta jual beli No.24/2011 tanggal,16 Maret 2011 yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan di beri tanda P-1/TdR-1
2. Foto copy surat peta bidang tanah yang di keluaran Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 Nopember 2009 di beri tanda P-2a/TdR- 2a.
3. Foto copy surat girik nomor C 1334 persil No.82. S.III atas nama Siman bin Keman (yang berdasarkan Surat Akta Jual Beli No. 1539/agr/1980 tanggal 2 Desember 1980 yang di buat Drs. H Anwar

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

Lita selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagian tanah yang telah di jual kepada Ribun bin Boleh di beri tanda P-2b / T dR-2b.

4. Foto copy gambar rincikan dari girik C 1334 persil No, 82 s III di beri tanda P-2c / TdR-2c.
5. Foto copy surat No. 028/KA-SS&R/SPA//2011 tertanggal 28 Juni 2011 di beri tanda P-3 / T dR-3.
6. Foto copy surat No. 029/KA-SS&R/SPI 1/2011 tertanggal 8 Juli 2011 di beri tanda P-4 / TdR-4.
7. Foto Copy surat keterangan tertanggal 28 Nopember 1980 yang di buat oleh Kepala Desa Kunciran yang di ketahui Camat Tangerang di beri tanda P-5/TdR-5
8. Foto Akta Jual Bali No 1539 /agr/1980 tanggal 1980 yang di buat oleh Drs H Nawar Lita selaku Pajabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di beri tanda P-6/TdR-6.

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

9. Foto Copy surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2011 tertanggal 12 April 2011 di beri tanda P-7 /TdR-7
10. Foto copy surat gambar lokasi objek sengketa yang di beri tanda P-8/TdR-8
11. Foto copy surat peta bidang tanah yang di beri tanda P-9/TdR-9.
12. Foto copy surat tertanggal 28 Maret 2012 yang di keluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Tangerang yang di beri tanda P-10/TdR-10.
13. Foto copy surat pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan (SP2HP) ke 3 tertanggal 28 Pebruari 2010 yang di beri tanda P-11/TdR-11.

Bahwa bukti P-1/TdR-1 s/d P-11/TdR-11 telah di cocokan dengan aslinya sedangkan P-2c/TdR-2c copy dari copy Asli di desa Kunciran serta telah di beri materai yang cukup.

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang setelah di sumpah menurut agama atau kepercayaannya memberi keterangan sebagai berikut:

1. Saksi MUHAMMAD IRSAN, SH.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi bekerja sebagai Notaris / PPAT Tangerang .
- Bahwa Kunciran termasuk wilayah PPAT saksi.
- Bahwa pada bulan maret 2011 saksi telah membuat akta perjanjian jual beli antara Ribun dengan Jupiter Chan.
- Bahwa sebelum di buat akta jual beli telah di pertemuan antara penjual dengan pembeli,
- Bahwa selain itu saksi juga telah mengecek dokumen-dokumen dan memperoleh keterangan dari kelurahan .
- Bahwa berdasarkan keterangan dari kelurahan Kunciran tanah tersebut tidak dalam keadaan sengketa .
- Bahwa ketika saksi membuat akta jual beli saksi juga menghadirkan saksi dari kelurahan yang bernama Yoyo (sekretaris Kelurahan).
- Bahwa tanah tersebut telah di cek di BPN belum bersertifikat masih atas nama Keman.
- Bahwa saksi juga telah melihat surat/ dokumen yang ada.
- Bahwa lokasi tanah sengketa tersebut berada di alam sutera di Jln. Aurora.

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

- Bahwa saksi kenal dengan pak Iwan direksi PT Alam Sutera .
- Bahwa pada bulan Mei 2011 ada pertemuan antara Pak Iwan dengan Ibu chandra orang tua Penggugat.
- Bahwa saksi pernah di mintai tolong sama pak Chandra kalau ada tanahnya Ibu Chandra yang akan di jual supaya memberi khabar.
- Bahwa saksi pernah menghubungi Ibu Chandra untuk mempertemukan dengan PT Alam Sutera untuk keperluan tanah .
- Bahwa PT Alam Sutera berminat untuk membeli tanah milik Ibu Chandra dan PT Alam sutera telah menginventarisasi tanah milik Ibu Chandra.
- Bahwa pertemuan antara Ibu Chandra dengan PT Alam Sutera tidak menyebut tanah sengketa .
- Bahwa Ibu Chandra telah beberapa kali melakukan jual beli melalui saksi.
- Bahwa tanah yang di sengketakan seluas 1.046 M2.
- Bahwa waktu jual beli tanah tersebut masih kosong tapi sekarang sudah ada bangunan milik PT Alam Sutera.

2. Saksi YOYO.

- Bahwa saksi bekerja sebagai sekretaris kantor kelurahan Kunciran sejak tahun 2003 sampai sekarang.
- Bahwa saksi pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah antara Penggugat (Jupiter Chen) dengan Ribun bin Boseh di Notaris/ PPAT Muhammad Irsan, SH.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah tersebut terletak di RT.3/RW.1 di kelurahan Kunciran, Kec Pinang.
- Bahwa tanah tersebut di beli oleh Penggugat (Jupiter Chen) dari Ribun bin Boseh yang di BPN tercatat persil No.1334 .
- Bahwa Ribun membeli dari Keman pada tahun 1980.
- Bahwa berdasarkan gambar himpunan pajak tahun 1990 yang memuat letter C, persil, luas tanah dan iuran pajak tercatat persil No.1334 C.82 luas 3.250 atas nama Siman bin Keman.
- Bahwa tanah tersebut telah di informasikan kepada Notaris.
- Bahwa dulu tanah tersebut belum di bangun sekarang sudah ada bangunannya yaitu rumah PT Alam Sutera.
- Bahwa sebagian tanah sengketa sekarang sudah di bangun Perumahan milik PT Alam Sutera .
- Bahwa bangunan Perumahan tersebut sudah ada IMB nya atau belum saksi tidak tahu.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebelum terjadi transaksi jual beli saksi telah memberitahukan kepada Rw sekaligus orang tua Ribun dan anaknya Ribun.
- Bahwa dalam transaksi jual beli tersebut telah di pertemukan antara penjual dan pembeli.
- Bahwa harga tanah waktu itu sebesar Rp.500.000,- per meter persegi.
- Bahwa sebelum transaksi jual beli tanah tersebut tidak ada sengketa.
- Bahwa sebelum terjadi transaksi telah di cek di lokasi.
- Bahwa tanah tersebut telah di adakan pengukuran oleh BPN tetapi saksi tidak ikut hanya mendengar saja.
- Bahwa tanah tersebut telah ada peta rincikannya.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil bantahannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Tangerang tertanggal 23 Desember 2009 No.05/Pdt.G/2009/PN.TNG di beri tanda T-1.
2. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Banten tanggal 1 November 2010 No.51/Pdt.G/2010/PT.BTN di beri tanda T-2.
3. Foto copy pemberitahuan dari Mahkamah Agung RI tanggal 11 Juli 2011 No.111303/1303 K/PDT/2011 di beri tanda T-3.
4. Foto copy Surat keterangan kelurahan Kunciran tertanggal 19 September 2011 No. 593.5/136. Pem / IX/2011 di beri tanda T-4.
5. Foto copy bukti pembayaran PBB tahun 2011 untuk lokasi Aurora Utama di beri tanda T-5.
6. Foto copy pembayaran PBB tahun 2011 untuk lokasi milik Siman bin Keman di beri tanda T-6.
7. Foto copy Surat Keputusan Walikota Tangerang tanggal 29 Desember 2011 No.644/Kep-1859/IMB/BPPT/2011 di beri tanda T-7
8. Foto copy Denah tanah tanah girik di beri tanda T-8A.
9. Foto copy akta jual beli tanggal 24 November 1983 No.1881/Agr/1983 di buat di hadapan Tjutju Sukarna BA di beri tanda T-8B.
10. Foto copy surat pernyataan pelepasan hak atas tanah/bangunan tanaman dan kuburan tanggal 10 Maret 1986 di beri tanda T-8c.
11. Foto copy Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tanggal 3 Juni 1986 di beri tanda T-8D.
12. Foto copy Akta Jual Beli tanggal 18 Oktober 1984 di beri tanda T-9.
13. Foto copy Surat pernyataan pelepasan hak atas tanah/bangunan/tanaman dan kuburan tertanggal 10 Maret 1986 di beri tanda T-10.
14. Foto copy kwitansi tanda terima uang pertama oleh Ribun bin Boseh dari PT Pembangunan Perisai Baja tertanggal 21 Oktober 1983 di beri tanda T-11A.
15. Foto copy tanda terima uang pelunasan penjualan tanah sawah luas 1.495 M2 C 1334/82 di Kunciran, Kec. Cipondoh Tangerang di beri tanda T-11B.

Bahwa Foto copy T-1 s/d T-8a, T-11a, T-11b telah di cocokan dengan aslinya, T-8b s/d T-10 copy dari copy dan telah di beri materai yang cukup.

Menimbang bahwa selain bukti surat, Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang setelah di sumpah menurut agamanya memberi keterangan sebagai berikut:

1. Saksi H KUBIL S.

- Bahwa saksi kenal dengan Ribun bin Boseh.

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

- Bahwa sepengetahuan saksi, Ribun bin Boseh pernah memiliki tanah girik tahun 1979 yang di beli dari Siman bin Keman dan sekitar tahun 1982 Ribun bin Boseh menjual tanah tersebut kepada Siringgo-ringgo (PT Pembangunan Perisai Baja).
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah bekas Ribun bin Boseh berasal dari tanah Siman bin Keman.
- Bahwa saksi kenal dengan Yoyo, Sekretaris desa Kunciran sejak tahun 2003 dan tidak tinggal di kunciran.
- Bahwa saksi pada tahun 2010 saksi pernah di tawari oleh Siing (anak Ribun bin Boseh) untuk menjualkan tanah Ribun bin Boseh yang di beli dari Siman bin Keman.
- Bahwa saksi pernah di perlihatkan akta warna merah yang di bawa oleh Siing untuk diminta tolong jualkan tanah Ribun bin Boseh, tetapi saksi tidak bersedia karena mengetahui tanaah tersebut telah di jual kepada Siringo-Ringo tahun 80 an.
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah yang di mintai tolong oleh Siing untuk di jual sudah di beli oleh Jupiter dengan saksi Yoyo, Sekretaris Desa Kunciran.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah Siman Keman yang di jual kepada Ribun bin Boseh terletak di luar Cluster Aurora dan sampai sekarang masing kosong belum ada bangunannya.

2. Saksi SYAHRIL.

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga.
- Bahwa saksi juga kenal dengan Keman dan Ribun.
- Bahwa Siman dan Keman mempunyai banyak tanah di Kunciran berupa tanah sawah dan darat.
- Bahwa tanah milik siman bin keman tidak ada bangunannya.
- Bahwa Siman pernah jual tanah kepada Ribun seluas kurang lebih 1.400 M2 dan kemudian Ribun menjual ke PT Pembangunan Perisai Baja pemiliknya Si Ringgo.
- Bahwa saksi mengetahui hal tersebut karena saksi pernah menjadi pekerja di PT. Pembangunan Perisai Baja.
- Bahwa tanah Siman bin Keman terletak di Clauster Alba yaitu di Rt 03 / Rw.01 dan sekarang baru tahap pembangunan.
- Bahwa tanah tersebut terletak di lingkungan Clauster.
- Bahwa Ribun tidak mempunyai tanah yang terletak di Jl. Aura .
- Bahwa Ribun pernah menjual tanah ke PT Pembangunan Perisai Baja tahun 1983.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat menyerahkan kesimpulan tertanggal 27 Maret 2012 dan tanggal 10 April 2012 ;

Menimbang, bahwa para pihak sudah tidak mengajukan sesuatu hal lain dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara dianggap termuat pula dalam putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas.

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatan telah menuntut agar Tergugat segera menghentikan Pembangunan rumah atau bangunan lainnya yang dilakukan diatas sebagian besar tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) Kota Tangerang Banten dengan bukti girik C. 1334 persil Nomor 82. S.III seluas 1.046 M2 terhitung sejak di bacakannya putusan provisi ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan provisi tersebut Majelis berpendapat bahwa permohonan Penggugat agar Tergugat segera menghentikan Pembangunan rumah atau bangunan lainnya di atas sebagian milik Penggugat bukanlah ruang lingkup provisi karena provisi terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan dan di samping itu gugatan provisi tersebut sudah masuk materi pokok perkara.

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 pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat gugatan provisi yang di ajukan oleh Penggugat tidaklah beralasan dan harus dinyatakan di tolak.

DALAM KOMPENSI

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat adalah pemilik dari sebagian tanah yang terletak di Jln. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran-Kec Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) Kota Tangerang Banten dengan bukti hak berupa girik C, 1334 Persil Nomor 82.S.III seluas 1.046 M2, dengan batas-batas sebagai berikut: - Sebelah utara : tanah milik saudara Siman.

- Sebelah Timur : tanah milik saudara Siman .
- Sebelah Selatan : tanah milik saudara Masan.
- Sebelah barat : tanah milik Kebun / Saudara rachman.

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah di petakan pada peta pendaftaran lembar: 48.2-31/089-08-3, berdasarkan akta Jual Beli No. 24 / 2011 tanggal 16 Maret 2011 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH,

- Bahwa kemudian sekitar bulan April tanpa sepengetahuan apalagi seijin dari Penggugat, Tergugat telah secara sengaja menguasai serta mendirikan bangunan diatas sebagian tanah milik dari Penggugat yaitu yang terletak dahulu di kenal dengan Jalan Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran- Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) Kota Tangerang banten dan sekarang di kenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renta The Aurora Jl. Aurora Utama No.28, No.30, dan No.32 (dimana bangunan yang didirikan oleh Tergugat belum memiliki Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
- Bahwa atas tindakan Tergugat tersebut, Penggugat telah memperingatkan Tergugat untuk mengembalikan tanah Penggugat serta membongkar kembali bangunan-bangunan tersebut, namun Tergugat tidak mengindahkan peringatan tersebut.
- Bahwa tindakan Penggugat yang telah menguasai serta mendirikan bangunan di atas sebagian tanah hak milik dari Penggugat serta tidak mengindahkan peringatan yang telah di berikan oleh Pengugat adalah jelas-jelas merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, yang oleh karenanya Tergugat haruslah dinyatakan telah melakukan, Perbuatan Melawan Hukum.
- Bahwa oleh karena perbuatan yang di lakukan oleh Tergugat merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya maupun pihak-pihak lain yang berada di atas tanah tersebut haruslah di perintahkan untuk membongkar kembali bangunan- bangunan rumah No.28, No.30 dan No.32 yang berada diatas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak Jalan Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondon) kota Tangerang banten

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sekarang dikenal dengan Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong / seperti semula.

- Bahwa akibat adanya perbuatan Tergugat telah menderita kerugian baik materiil maupun immateriil yang oleh karenanya menurut hukum Penggugat berhak mendapatkan ganti kerugian dari Tergugat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat telah menolak atas dalil gugatan Penggugat karena Tergugat membangun Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32 tersebut



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

bukan diatas tanah sengketa dan / atau diatas girik C No.1334 persil 82. S. III tetapi tanah tersebut telah bersertifikat sejak tahun 1986

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda P-1 / TdR-1 s/d P-11/TdR-11 dan 2 orang saksi yang bernama Muhammad Irsan, SH dan Yoyo. sedangkan Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda T-1 s/d T-11B dan 2 orang saksi yang bernama H. Kubil dan saksi Syaril.

Menimbang, bahwa yang menjadi permasalahan dalam perkara ini apakah betul Penggugat telah membeli tanah dari Ribun bin Bosan berdasarkan akta jual beli No.24/2011 tanggal 16 Maret 2011 di buat di hadapan Notaris Muhammad Irsan, SH lalu tanah tersebut telah di kuasai oleh Tergugat dengan membangun Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1/TdR-1 pada tanggal 16 Maret 2011 di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH. telah terjadi jual beli antara Ribun bin Boseh sebagai penjual dengan Jupiter Chen yang di wakili oleh Hia Tjau Jek Chandra sebagai pihak pembeli.

Menimbang, bahwa dimana dalam bukti tersebut Ribun bin Boseh telah menjual tanah dengan persil Nomor 82.S.III Kohir No. C. 1334 seluas kurang lebih 1046 m2 dengan batas-batas Utara : tanah milik saudara Siman, Timur: Tanah milik Saudara Siman, Selatan : Tanah milik saudara Masan, Barat : Tanah milik kebun/Saudara rachman yang terletak di kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kecamatan Cipondok) Kab./Kota Tangerang, Banten (dahulu Jawa Barat) dengan harga Rp.209.200.000,- (dua ratus sembilan juta dua ratus ribu rupiah).

Menimbang, bahwa bukti P-2a/TdR-2a berupa surat peta bidang tanah yang di keluarkan oleh kantor pertanahan kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 yang terletak di kelurahan kunciran, Kec. Pinang, Kota Tangerang yang telah di petakan pada peta pendaftaran lembar : 48.2-31/089- 08-3.

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 bukti P-2b/TdR-2b bahwa tanah persil No.82 S.III, girik no. 1334 atas nama Siman Keman.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2c/TdR-2c berupa gambar rincikan tanah di Kelurahan Kunciran girik C. 1334 persil No.82. S.III yang di dalam gambar tersebut di beri tanda No.46 luas 1.095 masih atas nama Siman Keman.

Menimbang, bahwa bukti P-6fTdR-6 berupa akta jual beli yang di buat dihadapan PPAT wilayah Kecamatan Tangerang pada tanggal 2 Desember 1980 Siman bin Keman telah menjual tanah persil No.82 S.III , Kohir No.1334 yang terletak di desa Kunciran, Kecamatan Tangerang, Kab. Tangerang dengan batas-batas Utara sawah Sdr. Siman, Timur Sawah Siman, Selatan Sawah Sdr Masan Barat kebon sdr Rachman kepada Ribun Bin Boseh.

Menimbang, bahwa bukti P-7 /TdR-7 berupa surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan dan surat tanda terima setoran atas nama Jupiter Chen terhadap objek pajak Kp Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran, Pinang, Kota Tangerang luas tanah 1.046 M2.

Menimbang, bahwa saksi Muhammad Irsan, SH dan Yoyo di persidangan memberi keterangan yang pada pokok sebagai berikut : bahwa pada bulan Maret 2011 di hadapan saksi Muhammad Irsan, SH (pejabat pembuat akta tanah) telah dibuatkan akta jual beli antara Ribun bin Boseh sebagai penjual dengan Jupiter Chen sebagai pihak pembeli, sebelum terjadi jual beli Ribun bin boseh dengan Jupiter Chen keduanya telah di pertemuan dan saksi Muhammad Irsan telah mengecek dokumen di kelurahan kunciran maupun di BPN ternyata tanah yang di perjual belikan tidak dalam keadaan sengketa dan berdasarkan gambar himpunan pajak tahun 1990 yang memuat letter C, persil, luas tanah dan iuran pajak tercatat persil No.1334 C.82 luas 3.250 atas nama Siman bin Keman dan telah ada peta rincikannya serta saat terjadinya jual beli tanah tersebut masih kosong dan sekarang sebagian telah di bangun Perumahan milik PT Alam Sutera (Tergugat)

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1/TdR1, P-2a/TdR-2a s/d P- 2c/TdR-2c, P-6/TdR-6, P-7/TdR-7 serta di hubungkan dengan saksi Muhammad Irsan dan saksi Yoyo majelis telah mendapatkan fakta hukum sebagai berikut:

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

- Bahwa dihadapan PPAT Wilayah Kecamatan Tangerang pada tanggal 2 Desember 1980 Siman bin Keman telah menjual tanah persil No.82 S.III, Kohir No.1334 yang terletak di desa Kunciran, Kecamatan Tangerang, Kab. Tangerang dengan batas-batas Utara sawah Sdr. Siman, Timur Sawah Siman, Selatan Sawah Sdra Masan Barat kebon sdr Rachman kepada Ribun Bin Boseh. Kemudian pada tanggal 16 Maret 2011 di hadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) Muhammad Irsan, SH. telah terjadi jual beli antara Ribun bin Bosan sebagai penjual dengan Jupiter Chen yang di wakili oleh Hia Tjau Jek Chandra sebagai pihak pembeli, dengan harga Rp.209.200.000,- (dua ratus sembilan juta duaratus ribu rupiah) berdasarkan akte jual beli No.24 / 2011.
- Bahwa sesuai dengan saksi Muhamamd Irsan, SH dan Yoyo sebelum terjadi jual beli Ribon bin boseh dengan Jupiter Chen keduanya telah di pertemukan dan saksi Muhammad Irsan telah mengecek dokumen di kelurahan kunciran maupun di BPN ternyata tanah yang di perjual belikan tidak dalam keadaan sengketa serta saat terjadinya jual beli tanah tersebut masih kosong dan sekarang sebagian telah di bangun Perumahan milik PT Alam Sutera (Tergugat)
- Bahwa tanah yang di perjual belikan antara Jupiter Chen sebagai pembeli dengan Ribun Boseh sebagai pembeli masih atas nama Siman Keman .

Menimbang, bahwa dengan demikian tanah dengan persil No.82 S. III Kohir No.1334 yang terletak di desa Kunciran, Kecamatan Tangerang, Kabupaten Tangerang dengan batas-batas sebelah Utara sawah Sdr. Siman, sebelah Timur Sawah Siman, sebelah Selatan Sawah Sdr Masan, sebelah Barat kebon sdr Rachman yang telah di beli oleh Jupiter Chen dari Ribun bin Boseh di dibuat di hadapan PPAT Muhammad Irsan, SH. merupakan jual beli secara sah menurut hukum sehingga akte jual beli tersebut merupakan bukti otentik.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawaban telah menyangkal dalil gugatan Penggugat karena Tergugat membangun Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32 tersebut bukan diatas tanah sengketa dan / atau diatas girik C No.1334 persil 82. S. III tetapi tanah tersebut telah bersertifikat sejak tahun 1986.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 berupa putusan Pengadilan Klas 1A Khusus Tangerang tentang putusan perdata antara Siman bin Keman melawan PT Alam Sutera cs, sedangkan bukti T-2 berupa putusan Pengadilan Tinggi Banten yang pada pokoknya menguatkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang, dan bukti T-3 berupa penerimaan dan registrasi berkas perkara Kasasi atas permintaan kasasi perkara antara Siman melawan PT. Alam Sutera.

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-1 s/d T-3 tersebut berupa putusan yang masih dalam proses Kasasi antara Siman Keman melawan PT. Alam Sutera yang menurut Majelis Hakim tidak ada kaitannya dengan perkara aquo dan perkara tersebut belum mempunyai kekuatan hukum yang tetap maka terhadap bukti tersebut haruslah di kesampingkan.

Menimbang, bahwa sedangkan bukti T-8B s/d T-10 berupa foto copy dan Tergugat tidak dapat menunjukkan aslinya sehingga bukti surat tersebut tidak mempunyai nilai pembuktian sehingga harus di kesampingkan .

Menimbang, bahwa bukti T - 4 berupa surat keterangan Kelurahan Kunciran yang menerangkan tanah No.46 atas nama Sitam bin Bain girik/c No. 121 persil N0.82-S-III luas tanah 1095 M2, akte jual beli No.1881/agr/1983 tanggal 24 November 1983 yang terletak di Kelurahan Kunciran, Kecamatan

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

Pinang, Foto copy akte jual beli terlampir, gambar bidang tanah terlampir dan tanah tersebut telah di beli oleh PT. Pembangunan Perisai Baja tanggal 24 November 1983 yang saat ini lokasinya barada di Auro Utama No.30.

Menimbang, bahwa bukti T-5, T-6 berupa surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan atas nama PT. Adihutama Manunggal dengan objek pajak di Rt.002, Rw.02 Kelurahan Kunciran, Kec. Pinang.

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa surat keputusan Walikota Tangerang tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama PT. Alam Sutera Realty, Tbk

Menimbang, bahwa bukti T-8A berupa peta gambar No.46 atas nama Ramin/ samin luas 1095 M2.,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedangkan bukti T-11A, T-11B berupa kwitansi penerimaan uang dari PT. Pembangunan Perisai Baja untuk pembayaran tanah seluas 1495 M2. Ribun Gesek No.1334 persil No.82 di Kunciran Cipondok

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Tergugat yang bernama saksi H. Kubil S dan Sahril pada pokoknya menerangkan sebagai berikut : Bahwa sepengetahuan saksi, Ribun bin Boseh pernah memiliki tanah girik tahun 1979 yang di beli dari Siman bin Keman dan sekitar tahun 1982 Ribun bin Boseh menjual tanah tersebut kepada Siringgo-ringgo (PT. Pembangunan Perisai Baja), Bahwa sepengetahuan saksi tanah bekas Ribun bin Boseh berasal dari tanah Siman bin Keman, Bahwa tanah seman bin Keman terletak di Clauster Alba yaitu di Rt.03 / Rw. 01 dan sekarang baru tahap pembangunan.

Menimbang, bahwa dari bukti T-4 s/d T-8B, T-11A, T-11B di hubungkan dengan keterangan saksi Kubil dan saksi Syaril tidak ada satupun bukti Sertifikat atau bukti lain yang membuktikan atas kepemilikan tanah atas nama Tergugat (PT. Alam Sutera) yang di bangun Tergugat berupa Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32, tersebut sebagaimana dalil sangkalan Tergugat.

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya bahwa tanah yang di bangun oleh Tergugat berupa Perumahan Cluser Sutera The Aurora Utama No.28, No.30, No.32 telah bersertifikat sejak tahun 1986.

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut telah ternyata dan menjadi fakta hukum bahwa sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt. 003, Rw.01 Kelurahan Kunciran, Kecamatan Pinang (dahulu Kec Cipondoh) Kota Tangerang Banten yang sekarang di kenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata the Aurora Jl. Aurora Utama No.28, 30, 32 seluas 1.046 M2 yang merupakan girik C. No. 1334 persil No.82 S.III adalah milik Penggugat berdasarkan akte jual beli No.24 /2011 tanggal 16 Maret 2011 yang di buat di hadapan Notaris Muhammad Irsan, SH, surat peta tanah yang di keluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 yang telah di petakan pada peta pendaftaran No.48.2- 31/089-08-3, surat girik C. No.1334 persil No.82.S III, surat akte jual beli No.1539/agr/1980 tertanggal 2 Desember 1980, gambar rincian tanah

Kelurahan Kunciran girik C No.1334 persil No.82. S. III seluas 1046 M2, gambar /site plane dari Kantor tata Kota Tangerang serta gambar peta bidang dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang.(bukti P-1/TdR-1 s/ P-2/TdR-2, P-6/TdR-6, P-8/TdR-8, P-9/TdR-9, P-10/TdR-10)

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut.

Menimbang, bahwa perbuatan melawan hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengandung unsur- unsur:

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 ketertarikan 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

- Adanya suatu perbuatan.
- Perbuatan tersebut melawan hukum.
- Adanya kesalahan dari pihak pelaku.
- Adanya kerugian bagi korban.
- Adanya hubungan causal antara perbuatan dan kerugian

Menimbang, bahwa tanah sengketa milik Penggugat yang sekarang di kuasai oleh Tergugat tanpa seijin dari pihak Penggugat dan Tergugat telah membangun Perumahan Cluster Sutera Renata the Aurora Jl. Aurora Utama No.28, No.30, No.32 walaupun Tergugat telah di peringatkan oleh Penggugat sebanyak 2 kali yaitu pada tanggal 28 Juni 2011, 8 Juli 2011 (bukti P-3/TdR-3, P-4/TdR-4) yang mengakibatkan Penggugat menderita kerugian sehingga perbuatan Tergugat tersebut menurut Majelis Hakim telah melakukan perbuatan melawan hukum

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitem angka 3 dan 4 beralasan dan dapat di kabulkan.

Menimbang, bahwa karena objek sengketa berupa sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kel Kunciran Kec Pinang (dahulu Kec Cipondoh) Kota Tangerang Banten yang sekarang di kenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata the Aurora Jl. Aurora Utama No.28, 30, 32 seluas 1.046 M2 yang merupakan girik C. No. 1334 persil No. 82 S.III adalah milik Penggugat maka di perintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya maupun pihak-pihak lain yang di atas tanah

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

tersebut untuk membongkar kembali bangunan-bangunan rumah No.28, No.30, No.32 yang berada di atas sebagian tanah milik Penggugat tersebut mengembalikan bidang tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum angka 5 beralasan dan dapat di kabulkan.

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 6 Penggugat menuntut ganti kerugian materiil yaitu nilai ekonomi dari bagian bidang tanah tersebut, nilai kerugian ini di hitung berdasarkan 3 (tiga) bagian bidang tanah yang dikuasai secara melawan hukum oleh Tergugat apabila disewakan bernilai sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perbidang perbulan dan apabila dikalikan 3 (tiga) dengan bidang tanah milik Penggugat maka akan didapat nilai sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) / perbulan dan apabila dihitung sejak bulan dikuasai oleh Tergugat yaitu bulan April 2011 hingga gugatan diajukan adalah sebesar Rp.3.000.000,- X 5 (lima) bulan = Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga tanah milik Penggugat tersebut di kembalikan oleh Tergugat kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa karena tuntutan ganti rugi materiil yang di ajukan oleh Penggugat telah sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara dan beralasan maka menurut majelis hakim tuntutan ganti rugi materiil tersebut dapat di kabulkan.

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai tuntutan immateriil yang dimintakan oleh Penggugat karena Penggugat tidak dapat memerinci dan tidak di dukung oleh bukti-bukti yang dapat mendukung tuntutan tersebut maka terhadap tuntutan immateriil tersebut harus dinyatakan di tolak.

Menimbang, bahwa pada petitum angka 7 Penggugat menuntut agar Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- setiap hari apabila Tergugat lalai melaksanakan putusan ini, maka terhadap tuntutan Penggugat tersebut menurut Majelis beralasan maka petitum angka 7 tersebut dapat di kabulkan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada petitum angka 9 menuntut agar putusan dalam perkara ini dapat di jalankan dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya (Uit Voorbaar Bij Voorrad) karena tidak beralasan harus di tolak.

Menimbang, bahwa petitum angka 2 Penggugat menuntut agar sita jaminan yang di letakkan dalam perkara ini sah dan berharga maka terhadap petitum angka 2 tersebut karena Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak pernah melakukan sita jaminan dalam perkara ini maka petitum angka 2 tersebut harus dinyatakan tidak beralasan dan patut di tolak.

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa maksud gugatan Penggugat rekonpensi adalah sebagaimana tersebut di atas.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan gugat Rekonpensi, maka untuk selanjutnya Penggugat dalam Kompensi disebut sebagai Tergugat dalam Rekonpensi, sedangkan Tergugat dalam Kompensi disebut sebagai Penggugat dalam Rekonpensi;

Menimbang, bahwa Penggugat rekonpensi pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagi berikut:

1. Bahwa hal-hal yang termuat dalam bahagian kompensi mohon di anggap termuat juga dalam rekonpensi.
2. Bahwa Tergugat (Jupiter Chen) telah ada unsur kesengajaan membeli tanah sengketa yang masih dalam sengketa membuktikan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Bahwa sepatutnya tergugat tidak melakukan pembelian tanah sengketa jika sudah mendapatkan penjelasan dari Penggugat tanah yang ingin di beli tersebut masih sengketa.
4. Bahwa selanjutnya juga Tergugat dengan sengaja menunjuk lokasi yang bukan miliknya sebagai tanah sengketa yang di belinya secara menuntut ganti kerugian.
5. Bahwa Tergugat mengklaim tanah sengketa yaitu Cluster Aurora No.28, No. 30 dan No.32 adalah salah alamat dan salah tunjuk karena tanah-tanah di Cluster Aurora No.28 No.30 dan No.32 adalah tanah-tanah yang sudah

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

bersertifikat sejak tahun 1986 dan bukan berasal dari girik C No.1334 persil 82 S. III.

6. Bahwa akibat Tergugat menunjuk lokasi yang keliru sehingga Penggugat Terganggu dalam pembangunan dan mengakibatkan adanya keterlambatan di kemudian hari dalam menyerahkan bangunan kepada konsumen dan konsumen dapat membatalkan pembelian dan/ atau denda ganti kerugian keterlambatan penyerahan bangunan rumah. Sehingga sangat beralasan Penggugat menuntut ganti kerugian kepada Tergugat sebesar Rp.300.000.000,- berikut ganti rugi bunga 2% perbulan terhitung sejak gugatan rekonsensi ini di ajukan yaitu tanggal 24 Oktober 2011 sampai di bayar lunas.

7. Bahwa Penggugat adalah developer yang menjual rumah dan kantor dan sudah di kenal menyarakat luas sehingga adanya tuntutan Tergugat mengakibatkan nama baik Penggugat tercemar, sehingga saat beralasan Penggugat di samping menuntut ganti rugi bunga 2% perbulan terhitung sejak tanggal 24 Oktober 2011 sampai di bayar lunas juga ganti kerugian immateriil sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) serta permohonan maaf Tergugat kepada Penggugat yang redaksinya dan ukurannya di setujui oleh Penggugat di pengumuman pada harian kompas dan bisnis Indonesia masing-masing sebanyak 2 kali pengumuman dan setiap keterlambatan Tergugat mengumumkan permohonan maaf kepada Penggugat di kenakan dwangsom sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah).

8. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat rekonsensi ini dapat terlaksana pembayarannya maka mohon diletakkan sita jaminan terhadap barang- barang milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak antara lain tanah berikut bangunan di atasnya terletak di kampung Talaga Sari Rt.06 Rw.03 Kelurahan Talagasari, Kecamatan Cikupa, Kabupaten Tangerang dan barang-barang lainnya yang akan Penggugat sebutkan kemudian.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat rekonsensi tersebut Tergugat rekonsensi telah menolak semua dalil gugatan rekonsensi tersebut.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat rekonsensi dan sangkalan Tergugat rekonsensi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam rekonsensi pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat dalam rekonsensi mengklaim tanah sengketa yaitu aurora No.28, No.30, No.32 adalah salah alamat dan salah tunjuk karena tanah-tanah di Cluster Aurora No.28, 30, 32 adalah tanah-tanah yang sudah bersertifikat sejak tahun 1986 dan bukan berasal dari girik C No.1334 persil 82 S III.

Menimbang, bahwa dalil Penggugat dalam rekonsensi tersebut pada pokoknya sama dengan dalil sangkalan pada gugatan kompensi.

Menimbang, bahwa oleh karena itu semua pertimbangan yang telah Majelis pertimbangan dalam gugatan kompensi diambil alih dalam pertimbangan dalam gugatan rekonsensi.

Menimbang, bahwa dalam gugatan kompensi telah ternyata Penggugat dalam kompensi/Tergugat dalam rekonsensi telah dapat membuktikan dalil gugatan dan Tergugat dalam kompensi / Penggugat dalam rekonsensi tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya.

Menimbang, bahwa dengan demikian telah ternyata dan menjadi fakta hukum bahwa sebidang tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt 003 Rw.01, Kel Kunciran, Kec Pinang (dahulu) Kec Cipondoh) Kota Tangerang Banten yang sekarang di kenal dengan perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Jl. Aurora Utama No.28, 30, 32 seluas 1.046 M2 yang merupakan girik C. No.1334 persil No.82 S.III adalah milik Penggugat dalam kompensi / Tergugat dalam rekonsensi berdasarkan akte jual beli No.24 /2011 tanggal 16 Maret 2011 yang di buat di hadapan Notaris Muhammad Irsan, SH, surat peta tanah yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 yang telah di petakan pada peta pendaftaran No.48.2-31/089-08-3, surat girik C. No.1334 persil No.82.S III, surat akte jual beli No.1539/agr/1980 tertanggal 2 Desember 1980, gambar rincian tanah Kelurahan Kunciran girik C No.1334 persil No.82. S.III seluas 1046 M2, gambar /site plane dari Kantor Tata Kota Tangerang serta gambar peta bidang dari Kantor Pertanahan Kota Tangerang (bukti P-1/TdR-1 s/ P-2/TdR-2, P-6/TdR-6, P-8/TdR-8, P-9/TdR-9, P-10/TdR-10).

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 oleh karena Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam rekonsensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dalam gugatan konpensi tersebut di atas maka menurut Majelis Hakim Penggugat dalam konpensi / Tergugat dalam rekonsensi **tidak dapat** di katakan melakukan perbuatan melawan hukum.

Menimbang, bahwa oleh karena itu petitum angka 3 dalam gugatan Penggugat dalam rekonsensi harus dinyatakan tidak beralasan dan patut di tolak.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok pada gugatan Penggugat dalam rekonsensi / Tergugat dalam konpensi di tolak maka petitum angka 2, 4, 5, 6, 7, 8 yang menyertai gugatan pokok harus pula dinyatakan tidak beralasan dan patut di tolak.

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas dalam konpensi gugatan Penggugat konpensi/Tergugat dalam rekonsensi telah di kabulkan sebagian sedangkan dalam rekonsensi gugatan Penggugat dalam rekonsensi/ Tergugat dalam konpensi di tolak maka Tergugat dalam konpensi / Penggugat dalam rekonsesi harus di hukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mengingat akan pasal-pasal dari peraturan perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

MENGADILI

DALAM PROVISI

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

DALAM KONPENSI

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan secara hukum Penggugat adalah pemilik sah atas sebagian tanah yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran Kec.

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

Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) Kota Tangerang Banten dengan bukti girik C. 1334 persil Nomor 82. S.

III seluas 1.046 M2 dengan batas-batas :

- sebelah utara : tanah milik saudara Siman.
- Sebelah Timur : tanah milik saudara Siman .
- Sebelah Selatan : tanah milik saudara Masan.
- Sebelah barat : tanah milik Kebun / Saudara rachman.

Sebagaimana tertera dalam peta bidang tanah yang di keluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Tangerang tertanggal 29 November 2006 serta telah di petakan pada peta pendaftaran lembar :48.2-31/089-08-3 berdasarkan akta jual beli No.24/2011 tanggal 16 Maret 2011 yang di buat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan kepada Tergugat atau pihak lain yang mendapatkan hak dari padanya maupun pihak-pihak lain yang ada di atas tanah milik Penggugat tersebut untuk di bongkar kembali bangunan-bangunan rumah No.28, No.30, No.32 yang berada diatas sebagian tanah milik Penggugat yang terletak di Jl. Kampung Kunciran Rt.003, Rw.01 Kunciran- Kec. Pinang (dahulu Kec. Cipondoh) Kota Tangerang Banten yang sekarang di kenal dengan Perumahan Cluster Sutera Renata The Aurora Utama No.28, No. 30 dan No.32 dan kemudian mengembalikan bidang tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong ;
5. Menghukum Tergugat untuk memberikan ganti kerugian materiil sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dan kerugian tersebut akan terus bertambah sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah) setiap bulannya hingga bidang tanah milik Penggugat telah di kembalikan ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari Tergugat lalai melaksanakan isi putusan ;
7. Menolak selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSİ

- Menolak gugatan Penggugat dalam Rekonpensi / Tergugat dalam kompensi;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ

- Menghukum Tergugat dalam Kompensi/Penggugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini sebesar Rp.616.000,- (enam ratus enam belas ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis pada hari **SENIN** tanggal **23**

APRIL 2012, yang terdiri dari **SUWANTO, SH.** sebagai Hakim Ketua Majelis, **MATHEUS SAMIADJI, SH.MH.** dan **SUKO HARSONO, SH.MH.**, masing- masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **KAMIS** tanggal **26 APRIL 2011** dibacakan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis Hakim tersebut di dampingi oleh Hakim Anggota dengan dibantu oleh **A Z M I, SH** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat.

Hakim Anggota

Hakim Ketua

MATHEUS SAMIADJI, SH.MH.

SUWANTO, SH.

SUKO HARSONO, SH.MH.

Panitera pengganti

A Z M I, SH.

Biaya - biaya :

- Meterai Rp 6.000,-
- Redaksi Rp 5.000,-
- Pendaftaran Rp 30.000,-
- Biaya ATK Rp 75.000,-
- Panggilan Rp 500.000,-
- Jumlah Rp 616.000,-

Hal. 31 dari 31 hal Putusan No.464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.

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)



Hal. 32 dari 31 hal Putusan No.464/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.