



PUTUSAN
Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

PT. Djakarta Lloyd (Persero), berkedudukan di D'Lloyd Building, Jl. Raden Saleh Raya No.51, Cikini-Menteng, Jakarta Pusat 10330, dalam hal ini diwakili oleh **SUYOTO** dalam jabatannya selaku **Direktur Utama** yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Menteri Badan Usaha Milik Negara Republik Indonesia Nomor: SK-136/MBU/7/2017, tanggal 20 Juli 2017 tentang Pengalihan Tugas dan Pengangkatan Anggota Direksi Perusahaan Perseroan (Perseroan) PT. Pelayaran Samudera Djakarta Lloyd;
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sirjon Pinem, S.H., M.H., Mario Suryansyah, S.H., M.H., dan Rifeldi, S.H. beralamat di Gedung Yarnati, Jl. Proklamasi No.44 Jakarta Pusat, dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 April 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tertanggal 25 April 2022 No.948/SK/2022/PN Jkt.Tim, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Haris Tahir**, beralamat di Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 8, RT. 013, RW.006, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur selaku **TERGUGAT I**;
2. **Ir. Aria Syarifudin, dahulu** beralamat di Jalan Cipinang Cempedak I No.10D RT 013 RW 006 Kelurahan Cipinang Cempedak Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, **saat ini** tidak diketahui keberadaannya selaku **TERGUGAT II**;
3. **Arisman Syarifudin, dahulu** beralamat di Jalan Cipinang Cempedak I No.10D RT.013 RW.006 Kelurahan Cipinang Cempedak Kecamatan Jatinegara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur, saat ini tidak diketahui keberadaannya selaku **TERGUGAT III**;

4. **Arianto Syarifudin, dahulu** beralamat di Jalan Cipinang Cempedak I No.10D RT 013 RW 006 Kelurahan Cipinang Cempedak Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, **saat ini** tidak diketahui keberadaannya selaku **TERGUGAT IV**;
5. **Alvin Ariansyah Syarifudin, dahulu** beralamat di Jalan Cipinang Cempedak I No. 10D, RT 013 RW 006, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, **saat ini** tidak diketahui keberadaannya selaku **TERGUGAT V**;
6. **Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Administratif Jakarta Timur**, beralamat di Jl. Dr. Sumarno No. 14, RT.03 / RW.08, Pulo Gebang, Cakung, RT.11/RW.8, Pulo Gebang, Cakung, Kota Jakarta Timur, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 13950 selaku **TERGUGAT VI**.
7. **Notaris Valentina Hutabarat, S.H.**, tidak diketahui alamatnya selaku **TURUT TERGUGAT I**.
8. **Arsip Nasional Republik Indonesia** beralamat di Jl. Ampera Raya No.7, RT.3/RW.4, Cilandak Tim., Kec. Ps. Minggu, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12560 selaku **TURUT TERGUGAT II**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA:

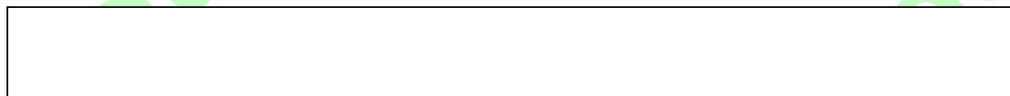
Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 10 Mei 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 11 Mei 2022 dalam Register Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

PENGUGAT TELAH SEJAK LAMA DIBERIKAN HAK ATAS SEBIDANG TANAH DAN BANGUNAN YANG TERLETAK DI JALAN CIPINANG CEMPEDAK I NOMOR 10D , JAKARTA TIMUR

1. Bahwa Penggugat (PT Djakarta Lloyd (Persero)) didirikan di Tegal pada tanggal 18 Agustus 1950 oleh beberapa pejuang yang berasal dari TNI

Halaman 2 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim





Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Angkatan Laut yang bercita-cita mulia untuk mendirikan perusahaan pelayaran samudera. Pada tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 108 tahun 1961 status Perusahaan berubah menjadi Perusahaan Negara dengan nama P.N. Djakarta Lloyd dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No: 20 Tahun 1974 tanggal 22 April 1974 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara "Djakarta Lloyd" menjadi Perusahaan (Persero). Dengan demikian status Penggugat sampai dengan saat ini adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang melaksanakan kegiatan usaha utama angkutan barang melalui laut dan mendukung program-program pemerintah di bidang ekonomi yang sebagian besar sahamnya dimiliki oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia dan dalam menjalankan kegiatan usahanya tunduk pada Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2003 tentang Badan Usaha Milik Negara;

2. Bahwa pada tanggal 10 Mei 1968, Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri (sekarang dikenal sebagai "**Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia**") berkenaan dengan fungsinya terkait pengelolaan barang milik/kekayaan negara melalui Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri No. Kep/24/MEKUIIN/5/1968 mempertimbangkan perlu adanya penegasan atas kedudukan rumah-rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) setelah dinasionalisasikan menjadi milik Pemerintah Negara Republik Indonesia, yang mana dalam keputusan a quo ditetapkan 2 (dua) kebijakan besar, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut:

- (1) Menyerahkan kebijaksanaan dan pelaksanaan pemilikan serta penggunaan atas :
 - a. Rumah-Rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang telah dijual dan uangnya telah diterima oleh P.N. Pantja Niaga berdasarkan Peraturan Presidium Kabinet No. 2/Prk/1965 dan Keputusan Menteri Utama Bidang Ekonomi dan Keuangan Nomor Kep./66/MEKKU/VIII/1967 seperti yang tersebut dalam daftar Lampiran II, IIa;
 - b. Rumah-Rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang sekarang didiami oleh pegawai di lingkungan Departemen Perdagangan seperti yang tersebut dalam daftar lampiran IIb;

Halaman 3 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)



Kepada: **Departemen Perdagangan**

(2) Menyerahkan kebijaksanaan dan pelaksanaan pemilikan serta penggunaan atas:

- a. Rumah-Rumah ex. milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang sekarang didiami oleh pegawai di lingkungan Departemen Maritim; dan
- b. Rumah-Rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang sekarang didiami oleh pegawai-pegawai atau orang lain di luar lingkungan Departemen Maritim seperti yang tersebut dalam daftar lampiran I;

Kepada: **Departemen Maritim;**

3. Bahwa salinan terhadap Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri No. Kep/24/MEKUIIN/5/1968 pada saat itu juga disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia, Menteri Negara Kesra, Para Menteri, Para Direktur Djendral Departemen, Sekretaris Negara, Sekretaris Kabinet, P.N. Pantja Niaga; yang mana saat ini salinan keputusan tersebut tersimpan dalam **LEMBAGA ARSIP NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (TURUT TERGUGAT II)**;
4. Bahwa menindaklanjuti Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri No. Kep/24/MEKUIIN/5/1968, Departemen Maritim (saat ini dikenal sebagai "**Kementerian Koordinator Bidang Kemaritiman Indonesia**") melalui Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17 tertanggal 23 Mei 1968 menyerahkan pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaan Rumah-Rumah ex. milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang dimuat dalam Daftar Lampiran I kepada P.N. Djakarta LLOYD (**Penggugat**);
5. Bahwa adapun Rumah-Rumah ex. milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang diserahkan pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaannya kepada Penggugat berdasarkan Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17 tertanggal 23 Mei 1968, salah satunya adalah sebidang tanah dan bangunan ± seluas 622 M2 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak (**dahulu di "Jalan Tjipinang Tjempedak I/10D"**, saat ini dikenal sebagai "**Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10 D, RT. 0013 RW 006, Jatinegara, Jakarta Timur**") ("**Objek Perkara**");
6. Bahwa adapun batas-batas Sebidang Tanah Dan Bangunan Objek Perkara tersebut secara faktual adalah sebagai berikut:

Halaman 4 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan: **Jl. Cipinang Cempedak I;**
- Sebelah Timur berbatasan dengan: **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 10E;**
- Sebelah Barat berbatasan dengan: **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak II Nomor 1;**
- Sebelah Selatan berbatasan dengan: **Tanah Kosong;**

OBJEK PERKARA MILIK PENGUGUT SEMPAT DIHUNI OLEH KELUARGA ALM. E. AMIR SYARIFUDIN

1. Bahwa dahulu Objek Perkara tersebut pernah dimiliki oleh dan ditawarkan Penggugat kepada Alm. E. Amir Syarifudin (eks karyawan Djakarta Lloyd) berikut keluarganya, yang mana yang bersangkutan pada tanggal 8 Februari 1980 telah menyampaikan surat tanggapan penawaran kepada Direksi PN. Djakarta Lloyd yang isinya adalah sebagai berikut:

Jakarta, 8 Februari 1980

Kepada

Yth. Bapak Direksi PN. Jakarta Lloyd

Di Tempat.

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : E. Amir Syarifudin

Pangkat/Nrp : Mayor CAJ/21399

Kesatuan : Janminpersad

Alamat Rumah : Jl. Cipinang Cempedak I/10D Jakarta Timur.

Mengajukan permohonan ke hadapan Bapak Direksi, agar dapatnya diberikan kesempatan kepada saya sebagai Penghuni rumah Tua di Jalan Cipinang Cempedak No. I/10D, untuk dapat membelinya secara angsuran/menyewa. Hal ini saya ajukan, sehubungan dengan surat PN. Jakarta Lloyd No. 14/BHAK/DL/1977 tanggal 3 Februari 1977, tentang penawaran rumah tersebut kepada penghuni. Keterlambatan pengajuan ini disebabkan atas kelalaian almarhumah (bekas isteri saya), untuk itu saya mohon maaf sebesar-besarnya, karena saya pada waktu itu sedang melaksanakan tugas di KODAM II/BB (Medan), dan masalahnya tidak pernah diberitahukan kepada saya. Almarhumah tinggal di alamat tersebut bersama 4 (empat) orang anak. **Saya sekeluarga mulai tinggal di alamat tersebut, sejak tahun 1961, bersama-sama dengan mertua laki-laki (sebagai pemegang V.B), karena mertua perempuan sudah meninggal dunia.**

Perlu saya tambahkan bahwa **saya sampai saat ini belum pernah mempunyai rumah, baik rumah pribadi maupun rumah dinas, selain daripada yang saya tempati sekarang ini.**

Untuk itu sekali lagi, saya mohon dengan hormat agar dapatnya kepada saya sebagai **Pegawai Negeri diberikan kesempatan untuk**

Halaman 5 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)

Halaman 5



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengangsur rumah/tanah tersebut dan saya akan patuhi semua ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Sekian dan sebelumnya saya mengucapkan terima kasih atas kebijaksanaan bapak.

Hormat saya

Pemohon

Ttd.

Mayor E. Amir Syarifudin

Mayor CAJ NRP. 21399

8. Bahwa selanjutnya Penggugat, melalui Surat No: **B.163/Um.303/VIII/83 tanggal 23 Agustus 1983** tentang Penawaran Rumah Milik PT. Djakarta LLOYD dan Surat Nomor B. 448/Um.309/VII/84 tanggal 26 Juli 1984 tentang pemberitahuan taksasi harga rumah/tanah telah berulang kali menawarkan Objek Perkara untuk dibeli Alm. E. Amir Syarifudin (Eks Karyawan Djakarta Lloyd), namun pada saat itu melalui surat tentang Permohonan Kompensasi Rumah/Tanah di Jln. Cipinang Cempedak I/10D Jakarta Timur yang bersangkutan (Alm. E. Amir Syarifudin) telah menyampaikan ketidak sanggupannya untuk membeli Objek Perkara dan meminta untuk diberikan uang kompensasi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk meninggalkan Objek Perkara dalam keadaan kosong;
9. Bahwa pada tanggal 25 Desember 2002, Alm. E. Amir Syarifudin telah meninggal dunia karena sakit sebagaimana dinyatakan dalam Surat Kematian Nomor 474.3/04/Des.2004 tertanggal 26 Desember 2004, oleh karenanya sepengetahuan Penggugat, Para Ahli Warisnya adalah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dalam perkara ini;
10. Oleh karena itu, proses negosiasi penawaran jual beli atas Objek Perkara milik Penggugat dilanjutkan terhadap para ahli waris dari Alm. E. Amir Syarifudin. Pada tanggal 2 Februari 2006, Irene Intanusa Bastian selaku kuasa dari 4 (empat) orang ahli waris dari Alm. E. Amir Syarifudin, yang masing-masing bernama Aria Syarifudin, Arisman Syarifudin, Arianto Syarifudin, dan Alvin Ariansyah Syarifudin (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dalam perkara ini) menyampaikan surat kepada Direktur Utama PT. Djakarta Lloyd (Penggugat) sebagai berikut:

Jakarta, 2 Februari 2006

Kepada Yth.

Bapak Direktur Utama PT. Djakarta Lloyd

Di Jakarta

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Halaman 6 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

Nama : Irene Intanusa Bastiaan
Alamat : Jl. Rajawali Selatan Raya Nomor 21 A, Jakarta
: Pusat, 10720

Dalam hal ini bertindak selaku **kuasa dari para ahli waris almarhum E. Amir Syarifudin**, penghuni rumah di Jalan Cipinang Cempedak I/10D, Jakarta Timur, dengan ini mengajukan permohonan untuk dapat ditunjuk sebagai pembeli atas rumah berikut hak atas tanahnya di alamat tersebut diatas yang pada saat ini ditempati oleh para ahli waris almarhum E. Amir Syarifudin.

Permohonan ini merupakan kelanjutan dari permohonan yang telah diajukan oleh almarhum Bapak E. Amir Syarifudin sesuai dengan surat permohonannya tertanggal 8 Februari 1980. Selanjutnya apabila permohonan ini dikabulkan, maka saya berjanji untuk memenuhi semua ketentuan/persyaratan yang akan diberlakukan/ditetapkan oleh pihak Perseroan selaku penjual.

Demikian permohonan ini saya ajukan, dengan harapan semoga dapat dikabulkan dan atas perhatian serta kebijaksanaannya saya ucapkan terima kasih.

Hormat saya
a.n Ahli Waris
ttd.

Irene Intanusa Bastiaan

11. Bahwa terhadap surat dari Irene Intanusa Bastiaan tersebut, Penggugat telah menyampaikan tanggapannya melalui Surat Nomor B. 056/UM.308/DIRPUM/II/06 tertanggal 16 Februari 2006 perihal Tanah & Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I/10D, Jakarta Timur yang pada pokoknya menanggapi bahwa permohonan untuk pembelian tanah dan bangunan milik PT. Djakarta Lloyd (persero) yang dalam gugatan ini menjadi Objek Perkara tersebut sedang diproses untuk ditindaklanjuti sesuai ketentuan yang berlaku;
12. Bahwa pada tanggal 11 Desember 2017, Menteri Badan Usaha Milik Negara (Ibu Rini Soemarno) melalui Surat Nomor S-696/MBU/12/2017 perihal Penerbitan Tanah untuk PT. Djakarta Lloyd (Persero) memberikan perintah kepada Penggugat untuk memperjelas status aset (Objek Perkara) tersebut dengan mengurus penerbitan sertifikat hak milik kepada Tergugat VI;
13. Oleh karena itu, menindaklanjuti Surat Kementerian BUMN tersebut, melalui Surat Nomor A.001/HK.203.02/SEKPER/II/2018 tertanggal 17 Januari 2018 perihal Permohonan Penerbitan Sertifikat Bidang Tanah di Cipinang Cempedak dan Surat Nomor A/HK.203.02/SEKPER/II/2018 tertanggal 19 Januari 2018 perihal Permohonan Informasi Bidang Tanah

Halaman 7 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

Hak Milik No.106 Kelurahan Cipinang Cempedak Jakarta Timur,
Penggugat telah mengajukan permohonan informasi dan penerbitan
Sertipikat atas Objek Perkara tersebut kepada Tergugat VI;

14. **PENGUGAT MENEMUKAN FAKTA ADANYA PIHAK LAIN YANG MENEMPATI DAN/ATAU MENGUASAI OBJEK PERKARA, YANG DILANJUTKAN DENGAN TEMUAN ADANYA PENERBITAN SERTIPIKAT KEPEMILIKAN TANAH ATAS ASET MILIK PENGUGAT**

fakta mengenai adanya pihak-pihak lain yang menempati objek perkara yang merupakan Aset Milik Penggugat yang notabennya juga merupakan Aset/Barang Milik Negara sebagaimana diatur dalam Keppres Nomor 32 Tahun 1979 Jo. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara, dengan alasan bahwa terhadap Objek Perkara telah dilakukan perbuatan jual beli oleh Para Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifuddin (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifudin) kepada Tergugat I;

15. Bahwa guna keperluan klarifikasi atas permasalahan ini, mengingat Pasal 7 Keppres No. 32 Tahun 1979 mengatur bahwa:

Masalah-masalah yang timbul sebagai akibat pelaksanaan kebijaksanaan yang digariskan berdasarkan Keputusan Presiden ini, diselesaikan oleh Menteri Dalam Negeri dengan mendengar Menteri-Menteri yang bersangkutan"

Untuk itu Penggugat mengajukan Permohonan Audiensi ke Kementerian Dalam Negeri melalui Surat Nomor: 912/S.Au/IV/2022 tertanggal 13 April 2022. Selanjutnya, pada hari Jumat, tanggal 23 April 2022, Penggugat memperoleh penjelasan bahwa Kementerian Dalam Negeri sudah tidak lagi menangani urusan pertanahan, karena berdasarkan Keppres No. 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, kewenangan untuk mengurus masalah pertanahan saat ini berada di Kementerian Agraria cq. Badan Pertanahan Nasional cq. Kantor Pertanahan Jakarta Timur in casu Tergugat VI. Untuk itu adalah tepat apabila Penggugat menarik Tergugat VI dalam perkara ini.

16. Bahwa pada tahun 2019, Penggugat telah mengajukan gugatan kepada pihak-pihak yang diduga menguasai tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Perkara No. 46/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim, dan pada saat itulah muncul **Tergugat I yang mengaku sebagai pemilik yang sah** atas Objek Perkara yang dipersalkan oleh Penggugat, yang dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara No.46/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim berkedudukan sebagai Penggugat Intervensi;

KERUGIAN PENGGUGAT AKIBAT ADANYA JUAL BELI ATAS TANAH OBJEK PERKARA YANG DILAKUKAN SECARA MELAWAN HUKUM

17. Bahwa melalui Perkara No.46/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim diperoleh fakta hukum bahwa ternyata Objek Perkara berupa tanah dan bangunan seluas 622 M2 yang dahulu terletak di Jalan Tjipinang Tjempedak I/10D, saat ini dikenal sebagai Jalan Cipinang Cempedak I No. 10D RT/RW. 013/006, Jatinegara, Jakarta Timur, **TELAH DIPERJUALBELIKAN SECARA MELAWAN HUKUM** oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (**Para Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifudin**) kepada Tergugat I dengan dasar hubungan jual belinya adalah Surat Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak Tanah tertanggal 5 Februari 2004 yang tercatat dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011 oleh Valentina Hutabarat, S.H., Notaris di Jakarta in casu Turut Tergugat I, yang kemudian jual beli di antara pihak-pihak tersebut ditindaklanjuti ke hadapan Tergugat VI untuk diproses penerbitan sertifikat atas tanah.
18. Bahwa kemudian atas Permohonan dari Tergugat I, maka selanjutnya Tergugat VI menerbitkan Surat Keputusan No. 388/HM/BPN-31.75/VI/2014 tertanggal 23 Juni 2014, yang memberikan hak kepada Tergugat I berupa hak milik atas sebidang tanah seluas 197 M2 (seratus sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Cipinang Cempedak I No. 10D RT/RW. 013/006, Jatinegara, Jakarta Timur, **PADAHAL status Objek Perkara tersebut adalah Rumah Negara ataupun Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang berasal dari Hak Guna Bangunan No. 77/Bidara Cina, sebagaimana disebutkan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 805 tertanggal 1 Nopember 1980.**
19. Bahwa dasar hukum peraturan perundang-undangan yang berlaku pada masa rumah tersebut ditempati oleh Alm. E. Amir Syarifuddin dan ahli warisnya adalah Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1994 Jo. Peraturan Pemerintah No.31 Tahun 2005 tentang Rumah Negara ("PP Rumah Negara"), dimana Pasal 1 PP rumah Negara mengatur bahwa:
- "Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan**

Halaman 9 dari 51

Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



keluarga serta menunjang pelaksanaan tugas Pejabat dan/atau Pegawai Negeri”.

“Rumah Negara Golongan III adalah Rumah Negara yang tidak termasuk Golongan I dan Golongan II yang dapat dijual kepada penghuninya”.

20. Bahwa pada saat yang dimaksud dengan Pegawai Negeri menurut PP Rumah Negara harus mengacu pada Pasal 1 huruf a Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian (“**UU Pokok Kepegawaian 1974**”) yang memberikan pengertian bahwa :

“Pegawai Negeri adalah mereka yang setelah memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan disertai tugas dalam sesuatu jabatan Negeri atau disertai tugas Negara lainnya yang ditetapkan berdasarkan sesuatu peraturan perundang-undangan dan digaji menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

21. Bahwa dalam Pasal 2 ayat (1) UU Pokok Kepegawaian 1974, diatur bahwa Pegawai Negeri terdiri atas **Pegawai Negeri Sipil** dan **Anggota Angkatan Bersenjata Republik Indonesia**. Lebih lanjut, diatur pula bahwa Pegawai Negeri Sipil terdiri atas **Pegawai Negeri Sipil Pusat**, Pegawai Negeri Sipil Daerah, dan Pegawai Negeri Sipil yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah. Kemudian dalam penjelasan undang-undang dari pasal tersebut, diperoleh penjelasan bahwa;

Yang dimaksud dengan Pegawai Negeri Sipil Pusat adalah:

- Pegawai Negeri Sipil Pusat yang gajinya dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan bekerja pada Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, Kesekretariatan Lembaga Tertinggi/Tinggi Negara, Instansi Vertikal di Daerah-daerah, dan Kepaniteraan Pengadilan.
- Pegawai Negeri Sipil Pusat yang bekerja pada Perusahaan Jawatan.
- Pegawai Negeri Sipil Pusat yang diperbantukan atau dipekerjakan pada Daerah Otonom.
- **Pegawai Negeri Sipil Pusat yang berdasarkan sesuatu peraturan perundang-undangan diperbantukan atau dipekerjakan pada badan lain, seperti Perusahaan Umum, Yayasan dan lain-lain.**
- Pegawai Negeri Sipil Pusat yang menyelenggarakan tugas Negara



lainnya, seperti Hakim pada Pengadilan Tinggi dan lain-lain.

Oleh karenanya telah nyata menurut undang-undang, dan sesuai pengakuannya yang terungkap dalam posita butir 7 gugatan ini bahwa Alm. E. Amir Syarifudin pada saat menempati Objek Perkara berada dalam kedudukan sebagai **PEGAWAI NEGERI** yang bekerja pada PT. Djakarta Lloyd (Persero) dahulu dikenal sebagai PN. Djakarta Lloyd.

22. Bahwa dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 805 tertanggal 1 Nopember 1980, terungkap fakta bahwa Alm. E Amir Syariffudin secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat ternyata mengajukan permohonan hak atas tanah Objek Perkara tersebut, padahal pada bulan februari di tahun yang sama (tahun 1980) yang bersangkutan (Alm. E Amir Syariffudin) mengajukan permohonan kepada Penggugat untuk membeli Objek Perkara sebagaimana disebutkan dalam Posita Butir 7 Gugatan ini.
23. Bahwa Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1979 tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Permohonan Dan Pemberian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat ("**Permendagri 3 Tahun 1979**") yang menjadi Peraturan Pelaksana dari Keppres 32 Tahun 1979, mengatur bahwa :

*"Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi **tanah yang dikuasai langsung oleh Negara** dan **diselesaikan menurut ketentuan-ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979** DAN Peraturan ini.*

Fakta hukumnya : Sesuai Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 805 tertanggal 1 Nopember 1980 disebutkan bahwa Objek Perkara merupakan Tanah yang dikuasai langsung oleh Negara yang mana sebelumnya haknya berada pada **Perseroan Terbatas (Persero) "Pantja Niaga"** in casu Penggugat a quo.

24. Bahwa Pasal 12 Ayat (1) huruf e Permendagri 3 Tahun 1979 mengatur bahwa tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya, jika: **e. di atasnya berdiri suatu bangunan milik bagi pemegang hak, yang**

Halaman 11 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



didiami/digunakan oleh pihak lain dengan persetujuan pemilik bangunan/bekas pemegang hak.”

Dengan demikian, jelas bahwa Alm. E. Amir syarifudin hanya diberikan ijin untuk mendiami/menggunakan Objek Perkara, namun **sama sekali tidak ada ijin dari Penggugat untuk memohonkan hak baru atas Objek Perkara tersebut.** Lebih lanjut dalam Pasal 15 Permendagri 3 Tahun 1979, diatur bahwa pihak-pihak yang secara nyata menguasai tanah bekas konversi hak barat yang dimaksud dalam peraturan ini, **selama belum diselesaikan menurut ketentuan pasal-pasal di atas,** wajib memelihara tanah/bangunan dan lain-lain yang ada secara baik. Oleh karenanya kedudukan E. Amir syarifudin dan para ahli warisnya hanyalah merupakan pihak yang menguasai Objek Perkara dan bukan merupakan pemilik atau pemegang hak atas Objek Perkara, sehingga tidak berhak untuk memohonkan hak atas tanah Objek Perkara, dan juga tidak berhak untuk menjual Objek Perkara kepada pihak lain, dalam hal ini kepada Tergugat I.

25. Bahwa Pasal 13 Ayat (1) dan (2) Permendagri 3 Tahun 1979 mengatur bahwa:

(1) Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal konversi hak barat yang dimaksud dalam pasal 1, yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku jelas tidak dapat diberikan dengan hak baru kepada pemegang haknya, sepanjang tidak diperlukan untuk proyek-proyek bagi penyelenggaraan kepentingan umum, dapat diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak yang pada saat mulai berlakunya peraturan ini nyata-nyata menguasai dan menggunakan secara sah.

(2) Jika di atas tanah berkas hak guna bangunan atau hak pakai yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini terdapat bangunan milik bekas pemegang hak, maka pemohon hak baru tersebut **WAJIB menyelesaikan soal bangunan itu dengan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku.**

Oleh karenanya, sebelum mengajukan permohonan hak atas Objek Perkara, Alm. E. Amir Syarifudin seharusnya terlebih dahulu menyelesaikan permasalahan kepemilikan Objek Perkara tersebut dengan Penggugat, akan tetapi yang terjadi adalah sebaliknya. Alm. E. Amir Syarifudin **PATUT DIDUGA KERAS telah menyembunyikan fakta**



hukum yang semula bermaksud untuk membeli Objek Perkara dari Penggugat, namun secara diam-diam dan tanpa sepengetahuan Penggugat kemudian mendaftarkan hak atas Objek Perkara dengan tujuan untuk memperoleh hak atas Objek Perkara secara cuma-cuma dan melawan hukum.

26. Bahwa Pasal 16 Ayat (1) dan (2) Permendagri 3 Tahun 1979 mengatur bahwa:

(1) Dalam hal akan dilakukan pemindahan hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, sebelum pembuatan akta dilakukan, diperlukan **ijin terlebih dahulu sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk. 59/DDA/1970 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.**

(2) Ijin yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini hanya diberikan jika penerima hak memenuhi syarat untuk memperoleh hak baru menurut peraturan ini.

Untuk itu, patut diduga keras bahwa Tergugat juga tidak memiliki ijin sebagaimana diatur dalam **Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor Sk. 59/DDA/1970 Jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 6 Tahun 1972.**

27. Bahwa Oleh karena jual beli atas Objek Perkara dilakukan oleh pihak-pihak **yang subjek penjualnya tidak berhak/tidak memiliki legal standing yang sah secara hukum**, bertentangan dan melanggar peraturan perundang-undangan yang diatur dalam Permendagri 3 Tahun 1979, serta jual belinya patut diduga tidak dibuat dalam bentuk Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka perbuatan Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak Tanah tertanggal 5 Februari 2004 di bawah tangan atas Objek Perkara yang terletak di **Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10 D, RT. 0013 RW 006, Jatinegara, Jakarta Timur** yang didaftarkan dalam buku pendaftaran Turut Tergugat I No. 116/W/III/2011 pada tanggal 23 Maret 2011, yang dilakukan oleh Tergugat I (selaku pembeli) dan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (selaku Penjual) haruslah dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM** dengan segala akibat hukumnya, karena merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang



Hukum Perdata Jo. Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

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

28. Bahwa karena hak Penggugat telah dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, maka timbullah kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat, yakni kerugian materiil yang ditafsir rata-rata sebesar Rp.150.000.000,-/Tahun selama 18 (delapan belas) tahun dari sejak tahun 2004, menjadi sebesar Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah), berikut kerugian Imateriil karena penguasaan tanah Negara yang dikuasai oleh pihak lain secara melawan hukum sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah). Oleh karenanya adalah beralasan apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V dihukum untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng sebesar Rp.12.700.000.000,- (dua belas milyar tujuh ratus juta rupiah).
29. Bahwa oleh karena telah terjadi jual beli atas tanah milik Penggugat berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak Tanah tertanggal 5 Februari 2004 yang didaftarkan dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011 oleh Valentina Hutabarat, S.H., Notaris di Jakarta adalah suatu perbuatan melawan hukum, maka adalah beralasan menurut hukum apabila jual-beli tersebut batal demi hukum, dan Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas Objek Perkara tersebut;
30. Bahwa berdasarkan dari uraian-uraian diatas dan juga berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka secara jelas dan nyata hak dan kepentingan dari Penggugat selaku pemilik objek perkara yang ditunjuk Pemerintah Negara Republik Indonesia cq. Departemen Maritim sangat dirugikan, maka sangat beralasan apabila gugatan Penggugat ini dapat dikabulkan.
31. Bahwa guna menjamin agar hak-hak Penggugat tidak bersifat illusoir, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 227 HIR, sita jaminan perlu diletakkan terhadap Tanah Objek Perkara, sehingga Objek Perkara tidak



dapat dialihkan, dijamin, dan dipindahtangankan dengan cara apapun sebelum adanya putusan pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap. Oleh karena itu, **Penggugat** mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan meletakkan sita atas Objek Perkara tersebut, yang terletak di Jalan Cipinang Cempedak I No. 10D RT/RW. 013/006, Jatinegara, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jl. Cipinang Cempedak I;**
- Sebelah Timur berbatasan dengan : **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 10E;**
- Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak II Nomor 1;**
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Tanah Kosong;**

Berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan ini **Penggugat** mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini berkenan untuk mengadili dan memutuskan sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri No. Kep/24/MEKUIIN/5/1968 tertanggal 10 Mei 1968 dan Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17 tertanggal 23 Mei 1968;
3. Menyatakan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V** telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
4. Menyatakan batal demi hukum Surat Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak Tanah tertanggal 5 Februari 2004 yang didaftarkan dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No.116/W/III/2011 oleh Valentina Hutabarat, S.H., Notaris di Jakarta dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan seluas 622 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I No. 10D RT 0013 RW 006, Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jl. Cipinang Cempedak I;**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur berbatasan dengan : **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 10E;**
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak II Nomor 1;**
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Tanah Kosong;**
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas sebidang tanah dan bangunan seluas 622 (enam ratus dua puluh dua meter persegi) yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I No. 10D RT 0013 RW 006, Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatasan dengan : **Jl. Cipinang Cempedak I;**
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 10E;**
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : **Bangunan Jl. Cipinang Cempedak II Nomor 1;**
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : **Tanah Kosong.**
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara materiil sebesar Rp.2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan secara imateriil sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk menindaklanjuti Putusan dalam perkara ini dengan mengembalikan kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I No. 10D, RT. 0013/RW 006, Jatinegara, Jakarta Timur kepada Penggugat;
9. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk, taat, dan melaksanakan putusan dalam perkara ini;
10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya yang timbul dari perkara ini secara tanggung renteng;
- Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk pihak **Penggugat**, hadir Kuasanya SIRJON PINEM, SH., MH., dan RIFELD, SH., begitu juga pihak **Tergugat I**, hadir Kuasanya RISZKY PUTRA KURNIAWAN, SH., dan MUH. ZILDJIAN SUHARTO, SH., Para Advokat yang berkantor di Lippo Thamrin Lt. 3 Jln. M.H. Thamrin Kav.20 Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa

Halaman 16 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

Khusus tertanggal 30 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 30 Mei 2022 Nomor: 1121/SK/2022/PN Jkt.Tim, sedangkan pihak Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak hadir atau menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, meskipun para pihak tersebut telah dipanggil, berdasarkan Relass Panggilan Sidang masing-masing tertanggal 18 Mei 2022 dan 20 Mei 2022;

Menimbang, bahwa pada persidangan selanjutnya, untuk **Penggugat** hadir Kuasanya SIRJON PINEM, SH., MH., dan RIFELD, SH., untuk **Tergugat I**, hadir Kuasanya RISZKY PUTRA KURNIAWAN, SH., dan MUH. ZILDJIAN SUHARTO, SH., untuk **Tergugat VI** hadir Kuasanya AGUS DWI WINARNO dan BENDITO MANUEL MARCOS, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur berdasarkan Surat Tugas No:1272/ST-31.75.MP.01. 02/VI/2022, dan Surat Kuasa Khusus tertanggal 16 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 23 Juni 2022 No:1331/SK/2022/PN, dan untuk **Turut Tergugat II**, hadir Kuasanya RAYI DARMAGARA, SH., MH., berdasarkan Surat Perintah No: HK.03/6478/2022 dan Surat Kuasa Khusus No: HK.03/589/2022 tertanggal 23 Nopember 2022 Nomor: 2675/SK/2022/PN Jkt.Tim;

Menimbang, bahwa sedangkan untuk **Tergugat II, III, IV, Tergugat V dan Turut Tergugat I**, telah dilakukan pemanggilan secara umum melalui Surat Kabar POSKOTA masing-masing tertanggal 12 Agustus 2022, untuk sidang tanggal 25 Agustus 2022, dan tanggal 2 September 2022, untuk sidang tanggal 22 September 2022, namun Tergugat II, III, IV, V dan Turut Tergugat I, tidak pernah hadir dipersidangan, maka persidangan dilanjutkan tanpa kehadiran Tergugat II, III, IV, V dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak yang hadir melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. NOVIAN SAPUTRA, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Hakim Mediator tanggal 27 Oktober 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena Mediasi tidak berhasil, maka persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, yang mana Penggugat menyatakan ada perbaikan mengenai alamat Turut Tergugat I, sebagai berikut:

Halaman 17 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun perbaikan alamat Turut Tergugat I dalam Gugatan yang semula tertulis:

7. **Notaris Valentina Hutabarat, S.H.**, tidak diketahui alamatnya selaku
TURUT TERGUGAT I;

Melalui surat ini kami sampaikan perbaikannya menjadi:

Notaris Valentina Hutabarat, S.H., dahulu diketahui beralamat di Jl. Galur Sari III Blok J, Utan Kayu Selatan, Matraman, Jakarta Timur 13120, sekarang tidak diketahui keberadaan dan alamatnya dengan pasti di Seluruh Wilayah Negara kesatuan Republik Indonesia selaku **TURUT TERGUGAT I;**

Menimbang bahwa oleh karena para pihak yang berperkara tidak hadir semua (**Tergugat-2 s/d Tergugat-5 dan Turut Tergugat-I**), tidak pernah hadir di persidangan, maka persidangan dilakukan secara manual;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** memberikan jawaban di persidangan, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*EXCEPTIO OBSCUR LIBEL*) MENGENAI LETAK DAN BATAS OBJEK DALAM PERKARA A QUO

1. Bahwa gugatan PENGGUGAT Tidak Jelas dan Kabur (*Exceptio Obscur Libel*) mengenai batas-batas tanah dan bangunan objek sengketa dalam perkara a quo, bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 6 menyebutkan tanah dan bangunan yang diklaim PENGGUGAT sebagai pemilik hak pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaanya memiliki letak dan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Cipinang Cempedak I;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan : Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 10 E;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Bangunan Jl. Cipinang Cempedak II Nomor 1;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong;
2. Bahwa tanah dan bangunan milik Tergugat I yang telah mendapatkan pengesahan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan berdasarkan Surat Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak, tertanggal 5 Februari 2004, didaftarkan dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011,

Halaman 18 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 116/W/III/2011 oleh Notaris Valentina Hutabarat, S.H., memiliki batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan : Lapangan;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan : Rumah Bapak Arief Karyadi;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Bapak IR. Santoso;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Perumahan Komplek Panca Niaga dan Hotel Sukabumi;
3. Bahwa **faktanya** antara letak dan batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* yang diakui hak pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaannya oleh PENGUGAT yang menuntut agar membatalkan Hak Milik atas tanah dan bangunan TERGUGAT I karena didapatkan oleh TERGUGAT I secara melawan hukum, berbeda dengan letak dan batas-batas tanah dan bangunan milik TERGUGAT I, sedangkan terhadap perbedaan batas-batas tersebut PENGUGAT tidak menjelaskan dalam gugatannya, sehingga dalil PENGUGAT atas tanah dan bangunan menjadi tidak jelas/kabur (*Obscuur Libel*);
4. Bahwa oleh karena **Gugatan PENGUGAT kabur dan tidak jelas (*Obscuur Libel*) mengenai letak dan batas-batas tanah objek dalam perkara *a quo*, antara yang didalilkan PENGUGAT dalam gugatannya dengan letak dan batas-batas tanah yang dimiliki TERGUGAT I, maka gugatan penggugat sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);**
5. Bahwa hal tersebut di atas sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1149/K/Sip/1975, tanggal 17 April 1975 jo. Putusan mahkamah Agung Republik Indonesia No. 565/K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 1149/K/Sip/1979, tanggal 7 April 1979 yang menyatakan:
- “Terhadap objek Gugatan yang tidak jelas, maka Gugatan tidak dapat diterima”;*

B. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS HUKUM BERTINDAK SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA A QUO:

1. Bahwa PENGUGAT **bukan pihak** yang berhak dan berwenang untuk mengajukan gugatan *a quo* terhadap TERGUGAT I karena objek dalam perkara *a quo* yaitu sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I, Nomor 10 D, RT. 0013, RW. 006, Jatinegara, Jakarta Timur, **merupakan tanah milik Negara;**

Halaman 19 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya pada angka 4 menjelaskan bahwa dasar kepemilikan hak atas pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaan rumah-rumah yang dahulu milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang salah satunya sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I, Nomor 10 D, RT.0013 RW.006 Jatinegara, Jakarta Timur, didapatkan PENGGUGAT berdasarkan Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17, tertanggal 23 Mei 1968, padahal **fakta hukumnya objek tanah dan bangunan dalam perkara a quo yang semula tanah Hak Guna Bangunan No. 77/Bidaracina sisa Surat Ukur tanggal 28 Oktober 1950 No. 1148 tertulis atas nama Perseroan Terbatas (Persero) "PANTJA NIAGA" telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980;**
3. Bahwa berdasarkan Surat Keterangan pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Agraria tanggal 1 November 1980, No. 805, bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I, No. 10. D, Kelurahan Bidaracina (kini Cipinang Cempedak) Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, surat keterangan tersebut dikuatkan dengan adanya Keputusan Presiden Republik Indonesia, Nomor 32 Tahun 1979, tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat;
4. Bahwa TERGUGAT II, s.d TERGUGAT V telah menempati tanah dan bangunan objek dalam perkara a quo secara turun temurun sebelum tahun 1961 sebagaimana diakui PENGGUGAT dalam gugatannya dan juga berdasarkan surat pernyataan dari Doktorandus H. Ahmad Saleh dan Agus Kusuma yang dibuat di atas kertas bermaterai cukup tanggal 3 Oktober 2013 dicatat dalam buku register Kelurahan Cimpinang Cempedak tanggal 10 Oktober 2013 No. 920/1. 755. 00;
5. Bahwa oleh karena TERGUGAT II s.d TERGUGAT V telah menguasai fisik bidang tanah selama kurun waktu 20 Tahun secara berturut-turut maka TERGUGAT II s.d TERGUGAT V telah memperoleh hak untuk mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah;
6. Bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek dalam perkara a quo yang diklaim hak pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaannya sebagai milik PENGGUGAT.
Telah dilakukan pemindahan hak melalui jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT V yang

Halaman 20 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

didaftarkan oleh oleh Notaris Valentina Hutabarat, S.H., Notaris Jakarta dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011;

7. Bahwa berdasarkan jual beli tersebut di atas kemudian Hak Milik atas tanah telah diberikan kepada TERGUGAT I berdasarkan surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : 388/HM/BPN-31.75/VI/2014, Tentang Pemberian Hak Milik Kepada Harris Thahir Atas Tanah Seluas 197 M² (Sembilan Puluh Tujuh Meter Persegi) Terletak di Jalan Cipinang Cempedak I No. 10. D RT.013/06, Kelurahan Cipinang Cempedak, Kecamatan Jatinegara, Kota Administrasi Jakarta Timur;
 8. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas telah terbukti secara tegas dan terang PENGUGAT sama sekali tidak memiliki hak atas pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaan objek tanah dan bangunan tersebut, sehingga telah tegas dan jelas membuktikan PENGUGAT bukan pihak yang berhak melakukan tuntutan dan/atau Gugatan terkait objek tanah dan bangunan dalam perkara *a quo*;
 9. Bahwa atas seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT terbukti bahwa gugatan *a quo* ***Diskualifikasi in Person/ Disqualificatoir***, karena telah secara tegas dan jelas terbukti PENGUGAT tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai pihak dalam perkara *a quo* **sehingga demi hukum gugatan PENGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*)**;
- Bahwa hal tersebut diatas sejalan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.442 K/SIP/1973 tanggal 8 Oktober 1973**, menyatakan:
- “Gugatan dari seseorang yang tidak berhak mengajukan gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;**

DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa hal-hal yang dikemukakan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan Jawaban Dalam Pokok Perkara di bawah ini. Untuk lebih jelasnya agar Majelis Hakim dapat memeriksa perkara *a quo* sesuai dengan kebenaran formil dan materil, maka sebelum masuk ke dalam pokok perkara, perlu TERGUGAT I kemukakan kronologis dan fakta-fakta secara Singkat dari

Halaman 21 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)



kepemilikan atas tanah yang merupakan milik TERGUGAT I, yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa semula tanah seluas kurang lebih 661 M² (enam ratus enam puluh satu meter persegi) yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I sejak tahun 2004 penguasaan bidang fisiknya telah dikuasai oleh Alm E. Amir Syarifuddin sebelum tahun 1961 kemudian setelah Alm. E. Amir Syarifudin meninggal dunia pada tanggal 25 Desember 2002 penguasaan bidang fisik dilanjutkan oleh para ahli warisnya yaitu TERGUGAT I s.d TERGUGAT V;
2. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I/10 D, RT. 013/RW. 006, Kel. Cipinang Cempedak, Kec. Jatinegara, seluas kurang lebih 661 M² (enam ratus enam puluh satu meter persegi) berdasarkan Surat Keterangan pendaftaran Tanah dari Kepala Kantor Agraria tanggal 1 November 1980, No. 805, adalah tanah yang dikuasai langsung oleh Negara tercatat atas nama Perseroan Terbatas (Persero) "PANTJA NIAGA" yang hak atas Hak Guna Bangunannya habis pada tanggal 24 September 1980;
3. Bahwa status tanah yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I/10 D, RT. 013/RW. 006, Kel. Cipinang Cempedak, Kec. Jatinegara, seluas kurang lebih 661 M² (enam ratus enam puluh satu meter persegi) tercatat atas nama Perseroan Terbatas (Persero) "PANTJA NIAGA" yang hak atas Hak Guna Bangunannya habis pada tanggal 24 September 1980 ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) Keputusan Presiden Republik Indonesia, Nomor 32 Tahun 1979, tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, yang berbunyi :
"Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi hak barat, yang jangka waktunya akan berakhir selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara"
4. Bahwa pada tanggal 5 Februari 2004 dilakukan Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak antara Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifudin (TERGUGAT II s.d TERGUGAT V) dengan Harris Thahir (TERGUGAT I) yang dibuat di atas kertas bermaterai cukup;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa atas Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak tanggal 5 Februari 2004 kemudian didaftarkan oleh Notaris Valentina Hutabarat, S.H., Notaris Jakarta dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011;
6. Bahwa kemudian atas surat permohonan Hak Milik tanggal 25 Oktober 2013, **Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur mengeluarkan surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 388/HM/BPN-31.75/VI/2014, tertanggal 23 Juni 2014 yang pada pokoknya Memutuskan memberikan Hak Milik atas sebidang tanah seluas 197 M² sebagaimana diuraikan dalam Peta Bidang Tanah tanggal 11 Juni 2014 No. 795/2014 NIB. 09.04.01.05.03886 terletak di Jl. Cipinang Cempedak I, Nomor 10 D, RT. 0013, RW. 006, Jatinegara, Jakarta Timur, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta kepada Harris Thahir;**
7. Bahwa dengan demikian, jelas terbukti dengan tegas bahwa tanah seluas 661 M² (enam ratus enam puluh satu meter persegi) yang diklaim hak pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaanya oleh PENGUGAT dalam perkara *a quo* tersebut merupakan milik dari TERGUGAT I yang diperoleh secara sah dan mutlak serta telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa pada dasarnya dalam gugatan PENGUGAT adalah berkisar kepada TERGUGAT I yang telah menguasai tanpa hak bidang tanah sengketa yang terletak Jl. Cipinang Cempedak I, Nomor 10 D, RT. 0013, RW. 006, Jatinegara, Jakarta Timur diklaim hak pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaanya oleh PENGUGAT berdasarkan Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17, tertanggal 23 Mei 1968 dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan : Jl. Cipinang Cempedak I;
 - Sebelah Timur Berbatasan dengan : Bangunan Jl. Cipinang Cempedak I Nomor 10 E;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Bangunan Jl. Cipinang Cempedak II Nomor 1;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Tanah Kosong;Agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa dengan tuntutan-tuntutan pembayaran kerugian materiil dan immateriil dan menyerahkan objek sengketa secara sukarela kepada PENGUGAT;

Halaman 23 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



9. Bahwa dalil PENGGUGAT pada angka 27 sangat keliru dan menyesatkan yang pada pokoknya mendalilkan jual beli atas tanah yang dilakukan antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT V dengan batas-batas sebagaimana tersebut pada angka 8 tersebut di atas dilakukan oleh pihak yang tidak memiliki hak serta bertentangan dan melanggar peraturan perundang-undangan;
10. Bahwa TERGUGAT II s.d TERGUGAT V yang merupakan ahli waris Alm. E. Amir Syarifudin telah menguasai fisik bidang tanah yang pada tahun 1980 dinyatakan sebagai tanah milik negara secara terus menerus selama kurun waktu 20 tahun dengan itikad baik, merupakan salah satu syarat atas pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dalam hal tidak tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

“Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:

 - a. *penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;”*
11. Bahwa oleh karena TERGUGAT II s.d TERGUGAT V yang telah menguasai fisik bidang tanah secara turun temurun selama kurun waktu 20 tahun telah memiliki hak untuk mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah maka tindakan PENGGUGAT dengan membeli tanah objek sengketa dalam perkara *a quo* dari TERGUGAT II s.d TERGUGAT V merupakan tindakan yang tepat serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
12. Bahwa tentunya sebelum tanah seluas 661 M² (enam ratus enam puluh satu meter persegi) tersebut dibeli oleh TERGUGAT I dalam rangka pengamanan, TERGUGAT I telah melakukan langkah-langkah sebagai berikut:
 - a. Memastikan fisik tanah di lapangan;



- b. Mencari informasi dilapangan baik di Kelurahan, Kecamatan maupun di Pengadilan setempat terkait ada tidaknya sengketa atas tanah dimaksud;
- c. Memastikan pihak yang berhak menjual;
- d. Pengecekan pajak-pajaknya, PBB dan lain-lain;

Dengan demikian, dalam memperoleh atau memiliki tanah dimaksud TERGUGAT I telah melaksanakan semua mekanisme dan semua prosedur tata cara yang benar menurut ketentuan hukum;

13. Bahwa dengan demikian tanah yang diklaim oleh PENGGUGAT sebagaimana dimaksud di atas adalah milik sepenuhnya dari TERGUGAT I karena diperoleh sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan telah mendapatkan pengesahan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. Oleh karenanya tidaklah beralasan hukum menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
14. Bahwa TERGUGAT I memperoleh dan menguasai tanah *a quo* sejak tahun 2004 sampai dengan sekarang yang diperoleh dari TERGUGAT II s.d TERGUGAT V, didaftarkan oleh Valentina Hutabarat Notaris Jakarta dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011 dan telah mendapatkan pengesahan dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur sejak tahun 2004 telah menjadi milik TERGUGAT I.
15. Bahwa adalah tidak benar TERGUGAT I telah melanggar hukum dalam memperoleh dan menguasai tanah tersebut, oleh karena TERGUGAT I menguasai tanah tersebut berdasarkan jual beli yang bertentangan dan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana TERGUGAT uraikan dalam uraian tersebut di atas.
16. Bahwa mengenai ganti rugi materiil yang dituntut oleh PENGGUGAT sebesar Rp150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)/Tahun selama 18 Tahun sejak tahun 2004 maka menjadi Rp2.700.000.000,- (dua milyar tujuh ratus juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), oleh karena terbukti secara sah tidak ada dan tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, maka dengan demikian terbukti bahwa tidak ada dan tidak pernah ada kerugian yang dialami PENGGUGAT yang disebabkan oleh kesalahan TERGUGAT I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Bahwa selain itu, tuntutan ganti rugi tersebut sangat berlebihan dan tidak didukung alat-alat bukti yang sah sehingga sepatutnya ditolak. Hal itu didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI sebagai berikut:

Putusan MARI No. 588/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, menyatakan:

"Bahwa tentang tuntutan Penggugat asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak";

Putusan MARI No. 1954/Sip/1987, menyatakan:

"menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan Tergugat yang melawan hukum tidak dibuktikan, maka gugatan penggugat harus ditolak";

18. Bahwa terhadap putusan provisi oleh karena gugatan PENGUGAT tidak beralasan hukum, maka permohonan provisi yang dimohonkan oleh PENGUGAT tersebut seyogyanya haruslah **DITOLAK**;
19. Bahwa berdasarkan **fakta** dan **alasan hukum** yang TERGUGAT I kemukakan di atas, permintaan sita jaminan tidak didukung oleh landasan hukum yang kuat serta tidak ditopang oleh landasan urgensi dan relevansi yang rasional, proporsional dan realistis. Oleh karenanya secara obyektif Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini tidak mempunyai cukup alasan untuk mengabulkan permintaan sita jaminan sehingga sepatutnya permohonan sita jaminan tersebut ditolak;

Berdasarkan uraian-uraian dan bukti-bukti yang telah dikemukakan oleh TERGUGAT KONPENS/PENGUGAT REKONPENS tersebut di atas, maka TERGUGAT KONPENS/PENGUGAT REKONPENS mohon agar Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini untuk selanjutnya memberi putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual beli antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II s.d TERGUGAT V sah secara hukum;
3. Menghukum PENGUGAT untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo;

Halaman 26 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau: Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, **Tergugat VI** telah memberikan jawabannya, pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM POKOK PERKARA:

A. Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT mengemukakan dalil-dalil antara lain yang intinya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan, PT. Djakarta Lloyd (Persero) didirikan pada tanggal 18 Agustus 1950 di Tegal oleh TNI Angkatan Laut yang bercita-cita untuk mendirikan perusahaan pelayaran Samudera, kemudian pada tahun 1961 berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 108 Tahun 1961 status Perusahaan berubah menjadi Perusahaan Negara dengan nama P.N. Djakarta Lloyd dan berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.20 Tahun 1974 tanggal 22 April 1974 tentang Pengalihan Bentuk Perusahaan Negara "Jakarta Lloyd" menjadi Perusahaan (Persero). Dengan demikian status PENGUGAT sampai dengan saat ini adalah Badan Usaha Milik Negara (BUMN).
2. Bahwa selanjutnya PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan, pada tanggal 10 Mei 1968 Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri (sekarang dikenal sebagai "Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia") mempertimbangkan perlu adanya penegasan atas kedudukan rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N), melalui Keputusan No.Kcp/24/ML3KUI/5/1968 yang pada pokoknya menyerahkan Rumah-Rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) kepada Departemen Maritim, yang kemudian oleh Departemen Maritim (saat ini dikenal sebagai "Kementerian Koordinator Bidang Kemaritiman Indonesia") menindaklanjuti melalui Keputusan Menteri Maritim No. UM.2/2/17 tanggal 23 Mei 1968 menyerahkan pemilikan, pengelolaan serta penggunaan Rumah-Rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.W) kepada P.N. Djakarta Lloyd (PENGUGAT). Adapun Rumah-Rumah ex. milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang diserahkan penggunaannya salah satunya adalah sebidang tanah dan bangunan ±622 M2, terletak (dahulu di

Halaman 27 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Jalan Tjipinang Tjempedak I/10D", saat ini dikenal sebagai "Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10 D, RT.0013 RW.006, Jatinegara, Jakarta Timur") ("Objek Perkara").

3. Bahwa selanjutnya PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan, Objek Perkara tersebut dahulu pernah dihuni dan ditawarkan PENGUGAT kepada Aim. E. Amir Syarifudin (eks karyawan Djakarta Lloyd) dimana yang bersangkutan menyampaikan surat tanggapan penawaran tanggal 8 Februari 1980 kepada Direksi PN. Djakarta Lloyd yang isinya adalah "agar diberikan kesempatan untuk mengangsur rumah/tanah tersebut dan saya akan patuhi semua ketentuan-ketentuan yang berlaku", selanjutnya PENGUGAT melalui surat No.B.163/Um.303/VII/83 tanggal 23 Agustus 1983 dan surat No.B/448/Um.309/VII/84 tanggal 26 Juli 1984 telah berulang kali menawarkan Objek Perkara untuk dibeli Aim. E. Amir Syarifudin, namun Aim. E. Amir Syarifudin melalui surat telah menyampaikan ketidak sanggupannya untuk membeli Objek Perkara dan meminta untuk diberikan uang kompensasi sebesar Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) untuk meninggalkan Objek Perkara dalam keadaan kosong, kemudian pada tanggal 25 Desember 2002 E. Amir Syarifudin telah meninggal dunia oleh karenanya sepengetahuan PENGUGAT para Ahli Warisnya adalah Ir. ARIA SYARIFUDIN (TERGUGAT II), ARISMAN SYARIFUDIN (TERGUGAT 111), ARIANTO SYARIFUDIN (TERGUGAT IV) dan ALVIN ARIANSYAH SYARIFUDIN (TERGUGAT V).

4. Bahwa selanjutnya PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan, mengetahui mengenai adanya pihak-pihak lain yang menempati dan Objek Perkara telah dilakukan perbuatan jual beli oleh Para Ahli Waris Aim. E. Amir Syarifuddin (TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V) dimana notabene merupakan Aset/Barang Milik Negara milik PENGUGAT, selanjutnya pada tahun 2019 PENGUGAT telah mengajukan gugatan kepada pihak-pihak diduga menguasai tanah tersebut dalam perkara No.46/Pdt.G/2019/PN Jkt.Tim dan pada saat itu muncul HARIS TAHIR (TERGUGAT I) mengaku sebagai pemUik sah atas objek perkara yang dipersoalkan dengan dasar Surat Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak Tanah tanggal 5 Februari 2004

Halaman 28 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dalam buku pendaftaran No.H6/W/in/2011 tanggal 23 Maret 2011 oleh VELENTINA HUTABARAT, S.H., Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT I) diperoleh dari TERGUGAT II, TERGUGAT III TERGUGAT IV dan TERGUGAT V, yang kemudian jualbeli diantara pihak-pihak tersebut ditindaklanjuti dihadapan KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA TIMUR (TERGUGAT VI) untuk diproses penerbitan sertifikat tanah.

5. Bahwa selanjutnya PENGUGAT dalam gugatannya mendalilkan, alas permohonan dari TERGUGAT I kemudian TERGUGAT VI menerbitkan Surat Keputusan Nomor : 388/HM/BPN-31.75/VI/2014 tanggal 23 Juni 2014 dan memberikan hak kepada TERGUGAT I berupa hak milik atas sebidang tanah seluas 197 M2, terletak di Jalan Cipinang Cempedak I No. 10D RT.013 RW.006, Jatinegara, Jakarta Timur, padahal diketahui Objek Perkara tersebut adalah rumah negara ataupun tanah yang dikuasai langsung oleh negara berasal dari Hak Guna Bangunan No.77/Bidara Cina.

6. Bahwa selanjutnya PENGUGAT dalam Petitem gugatannya angka 8, memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur qq Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini untuk "Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk menindaklanjuti Putusan dalam perkara ini dengan mengembalikan kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Cipinang Cempedak I No.10D RT.0013/RW.006, Jatinegara, Jakarta Timur kepada Penggugat".

B. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat TERGUGAT-VI tanggapi sebagai berikut:

1. Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.77/Bidara Cina:

a. Bahwa Hak Guna Bangunan No.77/Bidara Cina diterbitkan pada tanggal 25 Nopember 1965 atas nama Perusahaan Negara Tri Bakti berkedudukan di Djakarta seluas 10.855 M2, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Pertanian / Agraria No.SK.8/Ka./1963 tanggal 28 Februari 1963, lamanya hak berlaku 20 Tahun, berakhir tanggal 24 September 1980 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.1148 tanggal 28 Oktober 1950, sesuai

Halaman 29 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



kolom penundjukan Bekas Hak Eigendom Perpondeng No.20733 (Akte jbs.tg.29 Nopember 1950 No.2185), terletak di Tjipinang Tjempedak 1/18, Desa Bidara Cina, Kecamatan Kampung Melayu, Jakarta Timur.

- b. Selanjutnya terdapat catatan Peleburan/ Pemasukan pada perusahaan Negara "Pantja Niaga", berkedudukan di Djakarta, P.P. No.30 dan 31/1964 tanggal 31 Agustus 1964, Idzin Kinag No.9/PH/DT/IV/GB/1970 tanggal 3 Maret 1970.
- c. Selanjutnya terdapat catatan sebagian dari tanah ini telah dipisahkan Hak Guna Bangunan No.24 Tjipinang Tjempedak yang diuraikan dalam surat ukur tanggal 11 Maret 1971 No. 146 luas 599 M2 atas nama Noersima S.H. djanda Drs. Sjahrial, berdasarkan Akta Djual Beli Pendj A. Yulizar tanggal 9 Maret 1971 No.21. (tidak terbaca jelas);
- d. Selanjutnya terdapat catatan..... Perseroan Terbatas/Persero Pantja Niaga, berkedudukan di Djakarta, (tidak terbaca jelas);
- e. Selanjutnya terdapat catatan tanah ini menjadi tanah yang langsung dikuasai Negara. Sebagian dari tanah ini telah dipisahkan dengan:
 1. Hak Milik No. 110/Cip. Cempedak, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 3 November 1980 No.III/25II/1980, dengan luas 1.140 W atas nama Mudjono, Sarjana Hukum berdasarkan SK. Mendagri tanggal 20 Mei 1981 No.SK.46/HM/DA/8.
 2. Hak Guna Bangunan No.394/Cip. Cempedak, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 15 November 1980 No.117/3858/1980, dengan luas 1800 M2 atas nama PT. Panca Niaga, berkedudukan di Jakarta, SK.Gub.Kep.DKI.Jak/Kep.Dit.Agr. tanggal 10 Juni 81 No.3674/587/1/HGB/T/II/ 1981.
- f. Selanjutnya terdapat catatan tanah ini menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Sebagian dari tanah ini telah diberikan dengan Hak Guna Bangunan No.4U/Cipinang Cempedak, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 22 Oktober 1980 No.91/2286/1980 luas 467 M2 atas nama Sjamsu Akbar, berdasarkan SK.Gub.Kep.DKI Jakarta/Kcp.Dit.Agraria tanggal 22 Oktober 1981 NO.4876/821/1/HGB/T/II/1981.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g. Selanjutnya terdapat catatan tanah ini menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Sebagian dari tanah ini telah diberikan dengan Hak Guna Bangunan 577/Cipinang Cempedak yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 12 September 1984 No.2419/1984, luas 47 M2 atas nama Raden Ayu Mas Koesoemoadilogo berdasarkan SK.Gub.Kep.DKI Jakarta tanggal 2 November 1984 No. 3413/569/I/HGB/T/1/1984.
- h. Selanjutnya terdapat catatan sebagian dari tanah ini telah dipisahkan dengan Hak Pakai No. 394/Cipinang Cempedak, Si No. 145/4480/1980 luas 102 M2 atas nama Nyonya Maria Cicilia Lily Azwar;
- i. Selanjutnya terdapat catatan sebagian dari tanah ini telah diberikan dengan Hak Guna Bangunan No. 734/Cipinang Cempedak, SU No. 823/1986 luas 480 M2 atas nama Eddy Leonard Bastian Nelwan;
- j. Selanjutnya terdapat catatan Sebagian dari tanah ini diterbitkan Sertifikat HGB No. 1439/Cip.Cempedak Si. No.6588/1996 luas 295 M2 untuk atas nama Ratnasari Cs.
- k. Selanjutnya terdapat catatan tanah ini menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Sebagian dari tanah ini telah diberikan Hak Milik No.01622/Cipinang Cempedak, yang diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 28 Desember 2006 No.0075/2006 luas 329 M2 atas nama Haji Haris Thahir, berdasar SK.Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur tanggal 13 Desember 2006 No. 1394/630-520.1-09.04-2006. Uang pemasukan ke Negara Rp.10.131.000, No. seri blangko baru AY.893873.
- l. Selanjutnya terdapat catatan tanah ini menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Sebagian dari tanah ini telah diberikan Hak Milik No.02513/Cipinang Cempedak. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No.72/HM/BPN-31.75/V/2022 tanggal 12 Mei 2022 diberikan Hak Milik kepada Rohaida (lihat Hak Milik No.02513/Cipinang Cempedak, SU tanggal 03 Juli 2022 No.00167/Cipinang Cempcdak/2015 luas 219 M2 No.Seri Blangko Baru AAR 259104) sisa luas 5.177.

Halaman 31 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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)



2. Bahwa mengenai kebearan dan keabsahan dalil PENGUGAT, TERGUGAT–VI kembalikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, **Turut Tergugat II** memberikan jawaban di persidangan, sebagai berikut:

I. Dalil Gugatan Tidak Jelas:

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat telah mendalilkan bahwa “Salinan terhadap Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan dan Industri Nomor: Kep/24/MENKUIIN/5/1968, pada saat itu juga disampaikan kepada Presiden Republik Indonesia, Menteri Kesra, Para Menteri, Para Direktur Djendral Departemen, Sekretaris Negara, Sekretaris Kabinet, P.N. Pantja Niaga; yang mana saat ini Salinan keputusan tersebut tersimpan dalam LEMBAGA ARSIP NASIONAL Republik Indonesia. Bahwa Penggugat dalam memori gugatannya tidak menjelaskan hubungan hukum antara Penggugat dengan ANRI selaku Turut Tergugat II, selain itu dalam Undang-undang Nomor 43 Tahun 2009 tentang Kearsipan, nomenklatur Arsip Nasional Republik Indonesia disebutkan Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI);
- b. Bahwa antara Penggugat dengan Turut Tergugat II tidak ada hubungan hukum dalam perkara ini, Turut Tergugat menurut Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata dalam bukunya Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek, menyatakan bahwa dalam praktik, perkataan Turut Tergugat dipergunakan bagi orang-orang yang tidak menguasai barang sengketa atau tidak berkewajiban untuk melakukan sesuatu, hanya demi lengkapnya suatu gugatan harus diikutsertakan. Mereka dalam petitum hanya sekedar dimohonkan agar tunduk dan taat terhadap putusan Hakim”;
- c. Bahwa Penggugat dalam petitumnya telah meminta kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena secara hukum tidak ada hubungan hukum dengan kedudukan Turut Tergugat II;

II. Atas Gugatan tersebut, kami dapat sampaikan sebagai berikut:

- a. Arsip Nasional Republik Indonesia (ANRI) sebagai Turut Tergugat II merupakan Lembaga Pemerintah Non-Kementerian yang memiliki tugas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fungsi dan tanggung jawab di bidang pengelolaan arsip statis dan pembinaan kearsipan;

- b. Bahwa ANRI dapat memberikan layanan akses terhadap arsip statis kepada yang berhak melalui prosedur yang berlaku, sepanjang arsipnya berada di ANRI sesuai dengan berita acara serah terima arsip statis;
- c. Permohonan terhadap layanan akses arsip statis untuk kepentingan peradilan berlaku PP Nomor 53 Tahun 2019 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Arsip Nasional Republik Indonesia Jo. Pasal 20 Peranri Nomor 11 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Arsip Nasional Republik Indonesia.

III. Berdasarkan uraian tersebut di atas, dengan ini Turut Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

- a. Menolak gugatan Penggugat terkait kedudukan ANRI selaku Turut Tergugat II; dan
- b. Apabila Majelis Hakim berpandangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa **Penggugat** telah mengajukan Replik tertanggal 15 Desember 2022, begitu juga **Tergugat-I dan Tergugat VI** telah pula mengajukan Duplik tertanggal 22 Desember 2022, sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan ini, sedangkan Turut Tergugat II tidak menyerahkan Duplik, karena **Turut Tergugat II** tidak pernah datang lagi ke persidangan setelah menyerahkan Jawabannya yaitu sejak tanggal 08 Desember 2022 sampai dengan putusan dibacakan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan gugatannya telah mengajukan bukti surat yang telah bermaterai secukupnya, sebagai berikut:

1. Fotocopy Salinan Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan dan Industri No. Kep/24/Menkuin/5/1968 tanggal 10 Mei 1968, yang dikeluarkan oleh **Hamengkubuwono IX** (Menteri Negara, Ekonomi, Keuangan dan Industri), sesuai dengan Salinan yang di Legalisir Arsip Nasional, selanjutnya diberi tanda **bukti P-1**;
2. Print Out Catatan Profil Kementerian Koordinator Bidang Perekonomian Republik Indonesia Tahun 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-1a**;
3. Fotocopy Salinan Surat Keputusan Menteri Maritim, Nomor U.M/2/2/17 tertanggal 23 Mei 1968, selanjutnya diberi tanda **bukti P-2**;

Halaman 33 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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. Fotocopy Surat Kementerian Ekonomi, Keuangan dan Industri Republik Indonesia (EKUIN), No. Ekuin.s/234/1973 tertanggal 17 Maret 1973 yang ditujukan kepada Direksi PN Djakarta Lloyd, yang ditembuskan kepada Direksi Pantja Niaga, selanjutnya diberi tanda **bukti P-3**;
5. Fotocopy Surat dari E.Amir Syarifudin, ditujukan kepada Direksi PN Jakarta Lloyd, tertanggal 8 Februari 1980, untuk selanjutnya diberi tanda **bukti P-4**;
6. Fotocopy Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Moneter Dalam Negeri Nomor S-338/MK.11/82 tanggal 27 Agustus 1982, selanjutnya diberi tanda **bukti P-5**;
7. Fotocopy Surat PT. Djakarta Lloyd (sebelumnya PN. Djakarta Lloyd) Nomor. B.163/UM.303/VIII/83 tertanggal 23 Agustus 1983, selanjutnya diberi tanda **bukti P-6**;
8. Fotocopy Surat PT. Djakarta Lloyd Nomor. B.448/UM.309/VII/83 tanggal 26 Juli 1984, yang ditujukan kepada Sdr. Letkol E. Amir Syarifudin, perihal Taksasi Harga Rumah, selanjutnya diberi tanda **bukti P-7**;
9. Fotocopy Surat Permohonan Kompensasi Rumah/Tanah di Jalan Cipinang Cempedak I/10D Jakarta Timur, dari E. Amir Syarifudin, selanjutnya diberi tanda **bukti P-8**;
10. Fotocopy Nota Dinas No. 155/Dirpum/ND/VI/2003, selanjutnya diberi tanda **bukti P-9**;
11. Fotocopy Surat Kematian Nomor: 474.3/04/Des.2004 tanggal 26 Desember 2004, selanjutnya diberi tanda **bukti P-10**;
12. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifudin, selanjutnya diberi tanda **bukti P-11**;
13. Fotocopy Surat dari Irene Intanusa Bastiaan kepada PT. Djakarta Lloyd pada tanggal 2 Februari 2006, selanjutnya diberi tanda **bukti P-12**;
14. Fotocopy Surat PT. Djakarta Lloyd Nomor. B.056/UM.308/DIRPUM/II/06 tanggal 16 Februari 2006, selanjutnya diberi tanda **bukti P-13**;
15. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor. 805 tanggal 1 Nopember 1980, selanjutnya diberi tanda **bukti P-14**;
16. Fotocopy Gambar Situasi Objek Perkara Tahun 1983, selanjutnya diberi tanda **bukti P-15**;
17. Fotocopy Surat Menteri Badan Usaha Milik Negara Nomor: S-696/MBU/12/2017 tanggal 11 Desember 2017, selanjutnya diberi tanda **bukti P-16**;
18. Fotocopy Surat PT. Djakarta Lloyd Nomor: A.001/HK.203.02/SEKPER/II/2018 tanggal 17 Januari 2018, selanjutnya diberi tanda **bukti P-17**;

Halaman 34 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



19. Fotocopy Surat Sirjon Pinem & Rekan Nomor. 912/S.Au/IV/2022 tanggal 13 April 2022, selanjutnya diberi tanda **bukti P-18**;

20. Fotocopy Surat No. 300/Undangan/IV/2017 tertanggal 20 April 2017, selanjutnya diberi tanda **bukti P-19**;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan P-19, semua bukti surat Penggugat tersebut hanya berupa fotocopy, **kecuali bukti P-18**, yang telah diperlihatkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah menghadirkan 1 (satu) orang Saksi dan 1 (satu) orang Ahli yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi MUHAMMAD IDRIS, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tahu dan kenal dengan Penggugat, tidak ada hubungan keluarga, namun Saksi tidak kenal dengan Tergugat-tergugat;
- Bahwa Saksi bekerja untuk Djakarta Lloyd sejak tahun 1 Pebruari 1982 sampai dengan tanggal 19 Nopember 2009, dimana pada tahun 1982-1984 Saya bekerja di bagian perbendaharaan, pada tahun 1984-1992 Saya bekerja pada divisi hukum Djakarta Lloyd, pada tahun 1992-1997 Saya bekerja sebagai KaSub Kontrak dan perjanjian bidang hukum, dan terakhir pada tahun 1998 sampai dengan tahun 2009 Saya bekerja sebagai Kepala bidang hukum;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya keputusan Menteri Ekuin, bahwa keputusan tersebut menjelaskan bahwa negara merampas tanah N.V Stoomvart Maatschappij Nederland ("S.M.N.") dan di berikan kepada beberapa departemen politik dalam hal ini di berikan kepada Djakarta Lloyd untuk mengelola dan di digunakan;
- Bahwa yang menempati tanah perkara *a quo* merupakan pegawai Djakarta Lloyd, seingat Saya bernama Lisnawati Barnas. Lisnawati Barnas merupakah istri dari E Amir Syarifudin dan Lisnawati Barnas merupakan pegawai dari Djakarta Lloyd;
- Bahwa yang menempati objek sengketa Lisnawati Barnas menempati tanah tersebut dengan surat perjanjian pinjam pakai rumah dinas dan di dalam perjanjian tersebut tertera bahwasanya rumah dinas tersebut harus di kembalikan kepada Djakarta Lloyd setelah Lisnawati Barnas meninggal atau pensiun dan nyatanya Lisnawati Barnas meninggal dunia seminggu sebelum saya bergabung dengan Djakarta Lloyd;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terakhir kali Saksi mendatangi tanah perkara *a quo*, yang menempati sudah anak dari Lisnawati Barnas dengan E. Amir Syarifudin yaitu Sdr. Ir. Aria Syarifudin (Tergugat II) dan pada saat itu tanah perkara *a quo* tidak di jual oleh Djakarta Lloyd;
- Bahwa Saksi pernah melihat Bukti P.1 dan P.5;
- Bahwa Saksi beberapa kali datang ke tanah perkara *a quo* dengan membawa tim penaksir harga dan terakhir kalinya Saya ke tanah perkara *a quo*, Saya melakukan pengukuran atas tanah tersebut dikarenakan pada saat itu Djakarta Lloyd ingin mengajukan permohonan hak sertifikat;
- Bahwa situasi lokasi objek saat ini tanah perkara *a quo* tidak pernah berubah nomor maupun nama jalan sedari surat terbitnya hingga sekarang;
- Bahwa Saksi melihat surat-surat atas tanah perkara *a quo* tersebut di kantor dan Saksi juga yang mengorganisir dokumen-dokumen tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan E. Amir Syarifudin, tapi Saksi hanya bertemu dengan anak-anaknya saja;
- Bahwa pernah ada surat-surat yang diajukan oleh E.Amis Syarifudin kepada Djakarta Lloyd dan salah satu surat dari E. Amir Syarifudin merupakan permohonan untuk membeli tanah perkara *a quo*;
- Bahwa luas tanah perkara *a quo* sekitar 600M² s/d 700 M², dan batas-batasnya sebelah Utara: jalan, sebelah Timur: tanah kosong, sebelah Selatan: bangunan, sebelah Barat: bangunan;
- Bahwa yang Saksi ketahui adalah: Djakarta Lloyd belum selesai dalam hal pengurusan sertifikat tanah perkara *a quo*, sampai Saksi tidak lagi bekerja di Djakarta Lloyd yang pada saat itu belum memiliki sertifikat;
- Bahwa Saksi melihat dan mengetahui secara langsung terkait hasil surat menyurat antara E. Amir Syarifudin dengan Djakarta Lloyd, belum menemui sebuah hasil, Saksi mengetahui karena Saksi yang mengorganisir dokumen-dokumen tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang KEPRES RI Tahun 1979 No.32 yang menjelaskan bahwasannya tanah dalam perkara *a quo* telah menjadi tanah negara;
- Bahwa Saksi mengetahui terkait dengan bukti dari Tergugat I mengenai status HGB tanah perkara beratasnamakan Panca Niaga, memang benar bahwasanya surat tersebut beratasnamakan Djakarta

Halaman 36 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

Lloyd atau N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland ("S.M.N.") dan seluruh surat-surat maupun dokumen beratasnamakan Djakarta Lloyd atau N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland ("S.M.N.") baik itu yang sudah laku maupun yang belum laku;

- Bahwa Saksi terakhir kali melihat dan memeriksa dokumen tanah perkara *a quo* pada tahun 1994;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau Hak Guna Bangunan tanah perkara *a quo* telah habis pada tahun 1980;
- Bahwa seingat Saksi pada saat LISNAWATI BARNAS telah meninggal dunia, kondisi tanah perkara *a quo* belum laku, maka dari itu Saksi beserta dengan tim yang menemui ahli waris LISNAWATI BARNAS dengan suaminya (E. AMIR SYARIFUDIN) untuk memberikan penawaran terkait tanah perkara *a quo*, namun tidak pernah mendapatkan balasan oleh para ahli waris, Penawaran nilai objek saat itu sekitar 80 juta sampai 100 juta;
- Bahwa waktu itu Saksi mendatangi tanah perkara *a quo* pada tahun 1987, tahun 1990, tahun 1992 dan tahun 1994, yang menempati tanah tersebut Sdr. Ir. ARIA SYARIFUDIN yang merupakan ahli waris (anak E. AMIR SYARIFUDDIN dengan Almh. LISNAWATI BARNAS, namun Saksi tidak mengetahui apakah Sdr. Ir. ARIA SYARIFUDIN merupakan anak bawaan dari E. AMIR SYARIFUDIN, karena status E. AMIR SYARIFUDDIN ketika menikah dengan LISNAWATI BARNAS, sudah duda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait tanah tersebut bisa berpindah kepada Tergugat I HARIS TAHIR;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau tanah perkara *a quo* telah di tarik oleh Negara;

Terhadap keterangan Saksi tersebut, akan ditanggapi para pihak dalam Kesimpulannya;

2. Ahli DR. AARTJE TAHUPEIORY, SH., dibawah sumpah mnerangkan pada pokoknya sbagai berikut:

- Bahwa Ahli saat ini berprofesi sebagai Dosen di Universitas Kristen Indonesia, dimana Ahli mengajarkan mata kuliah Hukum Agraria;
- Bahwa yang dimaksud dengan tanah negara adalah sebuah tanah dimana tanah tersebut tidak memiliki alas haknya dikarenakan tanah tersebut langsung dan penuh di kuasai oleh Negara;
- Bahwa Ahli menjelaskan terdapat 2 (dua) jenis tanah negara yaitu:

Halaman 37 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



a. Tanah negara bebas:

Bahwa di atas tanah tersebut dibebaskan dari hak-hak tanah oleh kementerian, institusi maupun BUMN dimana tanah tersebut akan digunakan sebagaimana mestinya, dan tanah negara merupakan tanah yang di bebaskan dari unsur penguasaan tanah dari siapapun;

b. Tanah negara tidak bebas

Tanah negara tidak bebas adalah tanah negara yang di atasnya pernah melekat suatu hak, misalnya di atasnya ada hak-hak rakyat untuk tanah atau diduduki oleh rakyat berdasarkan hukum adat, hak tanah ulayat, Hak Guna Bangunan dan ketika jangka waktunya tidak diperpanjang maka tanah tersebut kembali dikuasai Negara;

- Bahwa penguasaan hak atas tanah berdasarkan prespektif hukum tanah nasional adalah penguasaan dari negara yang di berikan kepada subjek hukum agar dapat menggunakan tanah tersebut, maka di dalam tatanan aspek secara yuridis ada hak bangsa, hak wilayah, hak menguasai negara dan lain-lain;
- Bahwa maksud Hak Atas Tanah adalah hak yang bersumber dari hak kuasa yang didapati untuk memanfaatkan tanah tersebut, sehingga hak tanah tersebut dalam konteks prespektif hukum tanah terbagi menjadi:

a. Hak atas tanah orisinal

Hak atas tanah tersebut dimohonkan permohonan dari subjek hukum kepada Negara;

b. Hak atas tanah derivative

Terjadi karena adanya perbuatan hukum antara para pihak, sehingga menimbulkan hak tersebut;

- Bahwa dalam konteks menguasai tanah milik Negara oleh suatu institusi, adalah terlebih dahulu harus dilihat apabila sudah ada pembebasan dari institusi kepada pegawai tersebut maka harus ada bukti otentik atas pembebasan/pelepasan hak, hal tersebut harus selaras dengan SEMA No. 10 Tahun 2020 yang telah memberikan pedoman kepada institusi yang terkhusus kepada pemerintahan;
- Bahwa terkait dengan apabila karyawan suatu institusi tersebut mengajukan hak atas tanah dengan dasarnya karyawan tersebut telah menempati tanah dalam perkara *a quo* selama bertahun-tahun, maka untuk hal tersebut diperbolehkan saja sebagaimana diatur didalam PP Nomor: 24 Tahun 1997 Pasal 24 ayat (2), dengan catatan harus beritikad baik, dan apabila dilihat dari sudut pandang prespektif hukum



pertanahan nasional, haruslah terlebih dahulu di lihat sisi “itikad baik”, bahwasannya memang benar karyawan tersebut menguasai tanah tersebut, namun harus dilihat status tanah tersebut punya siapa, lalu apabila karyawan tersebut mengajukan hak atas tanah tersebut kembali lagi harus dilihat tanah tersebut sudah memenuhi prosedur atau tidak maupun adanya dokumen-dokumen ataupun bukti terkait pelepasan tanah tersebut kepada karyawan;

- Bahwa jika ada Pegawai/karyawan suatu institusi menempati rumah/ bangunan yang ada di atas tanah Negara, maka berdasarkan surat ijin penghunian, sekaligus karyawan yang menempati bangunan tersebut berkewajiban untuk menjaga dan merawat bangunan tersebut sepanjang yang bersangkutan masih bertugas/bekerja di institusi tersebut. kalau sudah selesai/pensiun maka harus dikembalikan;
- Bahwa bentuk pemindahan hak melalui jual beli, adalah pemindahan hak yang terjadi pada saat itu juga secara langsung dari penjual kepada pembeli, bersifat tunai, yaitu pemindahan hak atas tanah dan pembayarannya secara serentak terjadi bersamaan sebagaimana konsepsi hukum adat. Menurut hukum positif sekarang, jual beli dilakukan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) yang dapat dipakai untuk pendaftaran di kantor pertanahan (seksi pendaftaran tanah), ini maknanya bahwa jual beli dihadapan formil dan pendaftaran di kantor pertanahan merupakan suatu system yang sudah menjadi ketentuan yang harus ditaati, yang harus dibuatkan akta PPAT bahwa telah terjadi peralihan hak atas tanah melalui jual beli (Pasal 37 PP 24 Tahun 1997);
- Bahwa Ahli menjelaskan syarat materiil jual beli tanah adalah:
 1. Kedua belah pihak menyetujui;
 2. Tanah yang diperjual belikan bukan milik orang lain;
 3. Adanya saksi dalam proses jual beli tanah;
- Bahwa Ahli menjelaskan, apabila jual beli tanah dilakukan dengan surat dibawah tangan yang di legalisir oleh notaris, maka istilah yang biasa ahli gunakan adalah “PPJB” yang memiliki arti bahwasanya surat di bawah tangan tersebut akan menjadi cikal bakal dibentuknya menjadi akta dan oleh karena hal tersebut di legalisir oleh seorang notaris maka dapat dikatakan secara legalitas dapat ditingkatkan hak tersebut menjadi AJB (Akta Jual Beli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Akta Jual Beli Atas Tanah (AJB) adalah merupakan dasar untuk menimbulkan hak, tidak bisa PPJB tersebut dijadikan landasan hak untuk diterbitkannya surat keputusan tersebut, berdasarkan prespektif hukum tanah nasional jelas, ketika seseorang mengajukan hak atas tanah maka harus dilihat riwayat tanah tersebut, riwayat tanah dan dokumen, lalu diajukan pendaftaran tanah, dan di seksi pendaftaran tanah akan melihat, apakah dokumen-dokumen sudah benar untuk di tingkatan haknya, lalu disahkan oleh ketua BPN, namun sebelumnya harus ada pembicaraan kepada Kepala BPN untuk membuat tim panitia adjudikasi untuk melakukan pengecekan terhadap tanah tersebut, dengan memerhatikan pemilik, riwayat serta dokumen-dokumen tanah tersebut, dan apabila sudah lengkap maka akan di berikan rekomendasi kepada Kepala BPN, kemudian Kepala BPN akan mengeluarkan rekomendasi Surat Keputusan, dan terhadap surat keputusan tersebut harus di daftarkan agar dapat menjadi bukti kepemilikan;
- Bahwa Ahli menjelaskan, alas hak yang di miliki oleh seorang maupun badan/ instansi pemerintah berupa:
 1. Perorangan: seperti Hak milik, Hak pakai, Hak guna bangunan, Hak guna usaha;
 2. Badan/ instansi yaitu Hak yang didapatkan tergantung dari apa hak yang dimohonkan oleh badan/instansi tersebut;

Menimbang, bahwa **Tergugat I** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan fotocopy bukti surat berupa:

1. Fotocopy Surat Jual Beli Bangunan dan Pemindahan Hak Tertanggal 05 Februari 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-1/PR.I-1**;
2. Fotocopy Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No: 388/HM/BPN-31.75/VI/2014 tertanggal 23 Juni 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-2/PR.I-2**;
3. Fotocopy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Tertanggal 1 November 1980, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-3/PR.I-3**;
4. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 16 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-4/PR.I-4**;
5. Fotocopy Surat Pernyataan, tertanggal 03 Oktober 2013, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-5/PR.I-5**;

Halaman 40 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopi Surat Rekomendasi Kelurahan Cipinang tertanggal 7 Mei 2013, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-6/PR.I-6**;
7. Fotocopi Surat Bukti BPHTB tanggal 03 Juli 2014, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-7/PR.I-7**;
8. Fotocopi SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-8/PR.I-8**;
9. Fotocopi SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-8a/PR.I-8a**;
10. Fotocopi SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-8b/PR.I-8b**;
11. Fotocopi SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-8c/PR.I-8c**;
12. Fotocopi SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-8d/PR.I-8d**;
13. Fotocopi bukti pembayaran SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-9/PR.I-9**;
14. Fotocopi bukti pembayaran SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-9a/PR.I-9a**;
15. Fotocopi bukti pembayaran SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya, diberi tanda **bukti T.I-9b/PR.I-9b**;
16. Fotocopi bukti pembayaran SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-9c/PR.I-9c**;
17. Fotocopi bukti pembayaran SPPT PBB dan Bukti Bayar PBB, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-9d/PR.I-9d**;
18. Fotocopi gambar bidang tanah khusus untuk permohonan hak atas tanah, selanjutnya diberi tanda **bukti T.I-10/PR.I-10**;
Menimbang, bahwa surat **bukti T.I-1/PR.I-1** sampai dengan **bukti T.I-10/PR.I-10**, telah disesuaikan dengan aslinya di persidangan, kecuali **bukti T.I-1/PR.I-1**, **bukti T.I-3/PR.I-3 s/d bukti T.I-6/PR.I-6** dan **bukti T.I-10/PR.I-10**, namun semuanya telah diberi materai yang cukup;
Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, **Tergugat I** menyatakan tidak mengajukan Saksi-saksi;
Menimbang, bahwa **Tergugat VI** untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:



1. Fotocopi Buku Tanah Bekas Hak Guna Bangunan No. 77/Bidara Tjina, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan telah bermeterai yang cukup, selanjutnya diberi tanda **bukti T.VI-1**;

Menimbang, bahwa dalam perkara a quo, **Tergugat VI** menyatakan tidak mengajukan Saksi-saksi;

Menimbang, bahwa kemudian Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 10 Pebruari 2023, untuk selengkapannya sebagaimana termuat dan tercatat dalam Berita Acara Sidang perkara a quo;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 18 April 2023, para pihak (**Penggugat dan Tergugat I**) telah mengajukan kesimpulannya, sedangkan **Tergugat VI** menyatakan tidak mengajukan Kesimpulan dan menyatakan tetap dengan Jawaban dan Dupliknya;

Menimbang, bahwa sedangkan pihak **Turut Tergugat II** tidak pernah datang lagi ke persidangan setelah menyerahkan Jawabannya, yaitu sejak tanggal 08 Desember 2022 sampai dengan putusan dibacakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dan tercatat lengkap dalam Berita Acara Persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa di dalam jawabannya, Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. **Penggugat tidak memiliki kapasitas hukum bertindak sebagai pihak dalam perkara a quo:**

Bahwa, Tergugat I mengajukan eksepsi ini dengan alasan kepemilikan Penggugat terhadap obyek perkara didasarkan pada Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17, tertanggal 23 Mei 1968, padahal faktanya obyek perkara semula berasal dari HGB No. 77/Bidaracina atas nama Perseroan Terbatas (Persero) "PANTJA NIAGA" yang telah berakhir haknya pada tanggal 24 September 1980 dan langsung dikuasai oleh negara, selanjutnya terhadap obyek perkara tersebut telah dilakukan perbuatan jual beli oleh Para Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifuddin (Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V (Para Ahli Waris Alm.



E. Amir Syarifudin) kepada Tergugat I serta terhadap perbuatan jual beli tersebut telah diterbitkan hak milik kepada Tergugat I seluas 197 m², sehingga terbukti bahwa gugatan *a quo Diskualifikasi in Person/ Disqualificatoir*, oleh karena telah secara tegas dan jelas terbukti Penggugat tidak mempunyai kapasitas hukum untuk bertindak sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Exceptio Obscur Libel*):

Bahwa, Tergugat I mengajukan eksepsi ini dengan alasan letak dan batas-batas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara *a quo* yang diakui hak pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaanya oleh Penggugat yang menuntut agar membatalkan hak milik atas tanah dan bangunan Tergugat I karena didapatkan oleh Tergugat I secara melawan hukum, berbeda dengan letak dan batas-batas tanah dan bangunan milik Tergugat I, dan terhadap perbedaan batas-batas tersebut Penggugat tidak menjelaskan dalam gugatannya, sehingga dalil Penggugat atas tanah dan bangunan menjadi tidak jelas/kabur (*Obscur Libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena dari jenis eksepsi *a quo* tidak terdapat eksepsi tentang kewenangan mengadili dari pengadilan maka sesuai dengan ketentuan pasal 138 HIR/162 Rbg, eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama dengan pertimbangan tentang pokok perkara yang akan diuraikan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa terkait dengan eksepsi pertama dimana Tergugat I mendalilkan bahwa Penggugat memperoleh hak kepemilikan terhadap obyek perkara didasarkan pada Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17, tertanggal 23 Mei 1968, sedangkan Tergugat I memperoleh hak kepemilikannya berasal dari jual beli dengan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, oleh karena bantahan Tergugat I tersebut terkait dasar perolehan suatu hak kepemilikan terhadap obyek perkara, hal tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian;

Menimbang, bahwa kemudian juga setelah meneliti secara seksama tentang eksepsi Tergugat I yang kedua, ternyata alasan eksepsi tersebut adalah terkait dengan perbedaan luas obyek perkara versi dari Penggugat dalam gugatannya mempunyai sebidang tanah dan bangunannya seluas ± 622 M2, berbeda dengan versi Tergugat I dalam bantahannya mempunyai sebidang tanah dan bangunannya seluas ± 661 M2, begitu juga dengan batas-batasnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berbeda antara Penggugat dengan Tergugat I miliki, sehingga terhadap perbedaan luas dan batas-batas tersebut telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian dan harus dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, terhadap eksepsi Tergugat I, Majelis berpendapat bahwa kedua eksepsi Tergugat I tersebut merupakan eksepsi terkait dengan bantahan yang telah memasuki materi pokok perkara yang memerlukan pembuktian lebih lanjut, bukan terkait dengan formalitas gugatan, oleh karenanya maka eksepsi Tergugat I dinyatakan tidak beralasan dan haruslah **ditolak**;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai sebidang tanah dan bangunan ± seluas 622 m² yang terletak (dahulu di "Jalan Tjipinang Tjempedak I/10D"), saat ini dikenal sebagai "Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10 D Rt.0013 Rw.006 Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut "obyek perkara" yang mana obyek perkara tersebut merupakan aset milik Penggugat berdasarkan Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri No. Kep/24/MEKUI/5/1968 jo Keputusan Menteri Maritim Nomor UM.2/2/17 yang intinya menyerahkan pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaan Rumah-Rumah ex milik milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang dimuat dalam Daftar Lampiran I kepada P.N. Djakarta LLOYD dimana obyek perkara a quo termasuk ke dalam daftar lampiran I tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat menemukan fakta dimana terhadap obyek perkara a quo telah dilakukan perbuatan jual beli oleh Para Ahli Waris Alm. E. Amir Syarifuddin, yaitu Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, kepada Tergugat I dihadapan Turut Tergugat I serta terhadap perbuatan jual beli tersebut telah diterbitkan hak milik kepada Tergugat I seluas 197 M², oleh karena perbuatan jual beli tersebut dilakukan tanpa sepengetahuan Penggugat dan telah diperjualbelikan secara melawan hukum oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, maka menimbulkan kerugian materiil dan imateriil bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, Tergugat VI dan Turut Tergugat II telah mengajukan dalil-dalil bantahannya sebagaimana dalam jawabannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa berdasarkan acara jawab jinawab antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat II, dihubungkan dengan

Halaman 44 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti surat para pihak, keterangan Saksi dan Ahli dari Penggugat di persidangan, maka sebelum Majelis Hakim membuktikan apakah terdapat perbuatan melawan hukum dalam perbuatan jual beli atas obyek perkara yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, maka sebelumnya perlu dibuktikan terlebih dahulu apakah Penggugat merupakan pihak yang berhak terhadap obyek perkara ?

Menimbang, bahwa karena dalil gugatan Penggugat dibantah maka berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Jo Pasal 1965 KUHPdata, maka beban pembuktian terlebih dulu ada pada Penggugat, dan hak yang sama juga bagi Para Tergugat untuk membuktikannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-19 dan juga menghadirkan 1 (satu) orang Saksi serta 1 (satu) orang Ahli, selanjutnya **Tergugat I** untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda bukti T.I-1/PR.I-1 sampai dengan bukti T.I-10/PR.I-10, tanpa menghadirkan Saksi, begitu juga **Tergugat IV** untuk menguatkan bantahannya, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda bukti T.VI-1, sedangkan **Turut Tergugat II** tidak pernah datang lagi ke persidangan setelah menyerahkan Jawabannya, yaitu sejak tanggal 08 Desember 2022 sampai dengan putusan dibacakan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan terlebih dahulu apakah Penggugat merupakan pihak yang berhak terhadap obyek perkara ?

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti P-1**, berupa Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri Nomor: Kep/24/MEKUIIN/5/1968 telah menetapkan Rumah-Rumah ex milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) sebagaimana dalam Daftar Lampiran I diserahkan kepemilikan dan penggunaannya kepada Departemen Maritim, selanjutnya menindaklanjuti Keputusan Menteri Negara Ekonomi, Keuangan, dan Industri Nomor: Kep/24/MEKUIIN/5/1968 (**bukti P-1**), Departemen Maritim melalui Keputusan Menteri Maritim No.UM.2/2/17 tertanggal 23 Mei 1968 (**bukti P-2**) menyerahkan pelaksanaan pemilikan, pengurusan serta penggunaan Rumah-Rumah ex milik milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (S.M.N) yang termuat dalam Daftar Lampiran I, kepada P.N. Djakarta LLOYD *in casu* Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dan meneliti **bukti P-1 dan bukti P-2** tersebut, Majelis berpendapat bukti tersebut pada dasarnya menerangkan bahwa obyek perkara yaitu tanah dan bangunan ± seluas 622 m²

Halaman 45 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak (dahulu di “Jalan Tjipinang Tjempedak I/10D”), saat ini dikenal sebagai “Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10D, RT.0013 RW.006 Jatinegara, Jakarta Timur, termasuk dalam Daftar Lampiran I (**Vide bukti P-1**), sehingga obyek perkara a quo merupakan bagian dari Rumah-Rumah ex milik milik N.V. Stoomvaart Maatschappij Nederland (SMN) yang telah diserahkan kepemilikan, pengurusan serta penggunaan kepada Penggugat, sehingga bukti tersebut disimpulkan merupakan bukti yang menjadi dasar perolehan hak Penggugat dalam kepemilikan, pengurusan serta penggunaan obyek perkara;

Menimbang, bahwa namun setelah Majelis mencermati **bukti P-1 dan P-2** tersebut, merupakan dasar perolehan hak Penggugat dalam pemilikan, pengurusan serta penggunaan obyek perkara, ternyata alat bukti surat tersebut hanya berupa fotocopy dari fotocopy, begitu juga dengan bukti lainnya yaitu **bukti P-1a sampai dengan bukti P-17 dan bukti P-19** adalah berupa fotocopy dari fotocopy, dan **bukti P-18** walaupun ada diperlihatkan aslinya, tapi tidak merupakan bukti yang menjadi dasar perolehan hak Penggugat dalam kepemilikan, pengurusan serta penggunaan obyek perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 164 HIR/284 Rbg dan Pasal 1866 KUH Perdata, alat bukti yang dalam perkara perdata terdiri dari bukti:

- **Surat/Tulisan,**
- **Saksi,**
- **Persangkaan,**
- **Pengakuan, dan**
- **Sumpah;**

Menimbang, bahwa dari urutan pengaturan alat bukti yang diakui secara hukum tersebut dapat dilihat bahwa dalam suatu perkara perdata, alat bukti yang paling utama adalah surat atau tulisan;

Menimbang, bahwa apabila hal tersebut dikaitkan dengan sengketa kepemilikan atas obyek perkara antara Penggugat dan Para Tergugat, maka dokumen perolehan hak dan/atau kepemilikan dari Penggugat yang merupakan suatu alat bukti tertulis yang tentunya akan memiliki kekuatan pembuktian paling utama, namun tidak ada satupun yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang menerangkan dasar perolehan dan/atau dasar kepemilikan Penggugat terhadap obyek sengketa, apalagi alat bukti surat/tulisan dari Penggugat hanya berupa fotocopy dari fotocopy dan tidak pernah diperlihatkan aslinya di persidangan, padahal terhadap pemilikan, pengurusan serta penggunaan obyek perkara secara hak kepemilikan, masih dipersengketakan antara Penggugat dan Para Tergugat;

Halaman 46 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1888 KUHPerdara, yang menyatakan: *"Kekuatan pembuktian suatu bukti adalah pada akta aslinya. Apabila akta yang asli itu ada, maka Salinan/turunan dari ringkasannya hanya dapat dipercaya bilamana sesuai dengan yang aslinya, yang selalu dapat diperintahkan untuk ditunjukkan"*, dan Pasal 301 Rbg yang menyatakan *"kekuatan bukti surat terletak dalam akta asli"*;

Menimbang, bahwa peringatan ataupun penegasan terhadap bukti surat/tulisan yang hanya berupa fotocopy surat atau dokumen yang tidak ditunjukkan aslinya haruslah dikesampingkan, karena bukan merupakan bukti yang sah, sebagaimana terdapat dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 yang berbunyi: *"karena judex facti mendasarkan putusannya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi-fotokopi yang diajukan oleh kedua belah pihak tanpa keterangan atau dengan jalan apa pun secara sah dari mana ternyata fotokopi-fotokopi tersebut sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting secara substansial masih dipertengkarkan oleh Penggugat dan Tergugat yang karena itu sebenarnya judex facti telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti tidak sah"*, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 112 K/Pdt/1996 tanggal 17/9/1998 juga menetapkan hal yang sama, bahwa fotokopi surat sebagai "alat bukti surat" yang tidak disertai atau dicocokkan dengan aslinya atau tanpa didukung oleh keterangan saksi dan/atau alat bukti lainnya, maka bukan termasuk alat bukti yang sah, **serta** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3609 K/Pdt/1985 yang berbunyi: *"Surat bukti fotokopi yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1888 KUHPerdara, Pasal 301 Rbg dan Putusan MA RI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976 serta Putusan MA RI No. 3609 K/Pdt/1985, maka terhadap bukti surat dari Penggugat yang diajukan di persidangan, konsekuensi yuridis dari alat bukti surat/tulisan yang berupa fotocopy dari sebuah surat/dokumen yang tidak pernah dapat ditunjukkan aslinya dimuka persidangan, berakibat tidak dapat dipertimbangkan sebagai alat bukti surat/tulisan, maka terhadap bukti surat yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di muka persidangan haruslah dikesampingkan, sehingga dengan demikian Penggugat dianggap tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;



DALAM REKONVENSI:

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi telah mengajukan gugatan Rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan alasan obyek perkara diperoleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi melalui jual beli yang sah tanggal 05 Februari 2004 yang didaftarkan dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011 oleh Turut Tergugat I serta oleh Tergugat VI telah diterbitkan Surat Keputusan No. 388/HM/BPN-31.5/VI/2014 tanggal 23 Juni 2014 yang memberikan kepada Tergugat I Hak milik atas sebidang tanah seluas 197 m², oleh karena itu tindakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang memaksakan mengajukan gugatan terhadap Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi adalah merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 132 HIR memberikan pengertian tentang gugatan rekonvensi adalah gugatan yang diajukan Tergugat sebagai gugatan balasan terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepadanya;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 244 Rv, gugat rekonvensi adalah gugatan balik yang diajukan oleh Tergugat terhadap Penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan;

Menimbang, bahwa gugatan rekonvensi dapat diperiksa bersama-sama dengan gugatan konvensi sehingga dapat menghemat biaya dan waktu, mempermudah acara pembuktian, dan menghindarkan putusan yang saling bertentangan satu sama lain;

Menimbang, bahwa dalam praktek peradilan mensyaratkan koneksitas antara gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi, maka syarat gugatan konvensi harus memenuhi syarat terdapat pertautan hubungan mengenai dasar hukum dan kejadian yang relevan antara gugatan konvensi dan gugatan rekonvensi dan hubungan pertautan itu harus sangat erat (*innerlijke samenhang*) sehingga penyelesaiannya dilakukan secara efektif dalam suatu proses dan putusan;

Menimbang, bahwa dalam petitum angka 2, 3 dan 4 gugatan rekonvensi, Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengajukan sebagai berikut:

2. Menyatakan sah dan mengikat surat jual beli bangunan dan pemindahan hak tanah yang dibuat diatas kertas bermaterai cukup tertanggal 05 Februari 2004 yang didaftarkan dalam buku pendaftaran tanggal 23 Maret 2011, No. 116/W/III/2011 oleh Valentinina Hutabarat, S.H. Notaris di Jakarta;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas 661 m² yang terletak di Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10 D, RT. 0013 RW 006, Jatinegara, dengan batas-batas sebagai berikut:

Disebelah Utara : Lapangan;

Disebelah Timur : Rumah Bpk. Arief Karyadi;

Disebelah Selatan : Rumah Bpk. Ir. Santosa;

Disebelah Barat : Perumahan Komplek Panca Niaga dan Hotel
: Sukabumi

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur No. 388/HM/BPN-31.5/VI/2014 tanggal 23 Juni 2014, yang memberikan kepada Penggugat Rekonvensi Hak Milik atas sebidang tanah seluas 197 m² yang terletak di Jalan Cipinang Cempedak I Nomor 10 D, RT. 0013 RW 006, Jatinegara, Jakarta Timur.

Menimbang, bahwa setelah meneliti dan mencermati seksama petitum tersebut diatas pada **petitum angka ke-2** diketahui obyek yang dimintakan adalah pengesahan surat jual beli tertanggal 05 Februari 2004, dimana perbuatan jual beli tersebut, subyek hukumnya adalah antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II, III, IV, V, sedangkan **petitum angka ke-3** sendiri merupakan sebuah konsekuensi yuridis dari jual beli yang mana diketahui perbuatan hukum perolehan tanah tersebut berasal dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dengan Tergugat II, III, IV, V selanjutnya terhadap **petitum angka ke-4**, diketahui obyek yang dimintakan adalah pengesahan terhadap surat yang dikeluarkan oleh Tergugat VI;

Menimbang, bahwa didalam gugatan rekonvensi yang diajukan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi diketahui subyek hukum yang digugat adalah Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, sehingga hubungan hukum yang tercipta dalam gugatan rekonvensi adalah antara Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak terdapat hubungan hukum maupun kesamaan subjek dan objek dalam gugatan konvensi dengan gugatan rekonvensi, maka oleh karena itu syarat gugatan rekonvensi tidak terpenuhi, sehingga tidak dapat diperiksa dan diputus dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan, dengan demikian beralasan hukum apabila gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I dinyatakan **tidak dapat diterima**;

Halaman 49 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim

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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

Menimbang bahwa, karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditetapkan di dalam amar putusan;

Memperhatikan, Pasal 164 HIR, Pasal 1866 KUH Perdata dan Pasal 1365 KUHPerdata serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dan bersangkutan dengan perkara ini:

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan rekonvensi dari Penggugat Rekonvensi tidak dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.19.158.000,00 (Sembilan Belas Juta Seratus Lima Puluh Delapan Ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Senin, tanggal 15 Mei 2023 oleh kami **Aimafni Arli, S.H., M.H.**, sebagai Ketua Majelis Hakim, **Agam Syarief Baharudin, S.H., M.H.** dan **Nyoman Suharta, S.H.**, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim tanggal 11 Mei 2022, putusan tersebut pada hari **Selasa, tanggal 30 Mei 2023**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Victor Andry Risakotta**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta dihadiri oleh **Kuasa Penggugat** dan **Kuasa Tergugat I**, tanpa dihadiri oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II** ataupun Kuasa masing-masing pihak untuk mewakilinya;

Halaman 50 dari 51
Putusan Perdata Gugatan Nomor 274/Pdt.G/2022/PN Jkt.Tim



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

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agam Syarief Baharudin, S.H., M.H.

Aimafni Arli, S.H., M.H.

Nyoman Suharta, S.H.

Panitera Pengganti,

Victor Andry Risakotta.

Perincian biaya :

1. B. Pdf	Rp. 30.000,00
2. B. Prss	Rp. 100.000,00
3. Panggilan	Rp. 2.775.000,00
4. Iklan.....	Rp.15.000.000,00
5. PS	Rp. 1.000.000,00
6. Redaksi	Rp. 110.000,00
7. Materai	Rp. 10.000,00
8. Lainnya.....	Rp. 133.000,00
Jumlah.....	Rp.19.158.000,00
(Sembilan belas juta seratus lima puluh delapan ribu rupiah)	
Sisa Biaya.....	Rp. 8.407.000,00