



**P U T U S A N**

**Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **GURITO GURITNO**, beralamat di Jalan Serdang Raya No.5, Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERGUGAT II**;
2. **BUDIMAN**, beralamat di Jalan Serdang Raya No.5, Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERGUGAT III**;
3. **DONO SUROSO**, beralamat di Jalan Serdang Raya No.2, Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TERGUGAT IV**;
3. **H. MOEHAMAD KARIM**, beralamat di Jalan Serdang Raya No. 3, RT.05, RW.009, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut - **TERGUGAT V**;

Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, dalam hal ini diwakili kuasanya **Khairul Anwar, S.H., M.H, dan Hesron Sitepu, S.H., M.Si** Advokat, Pengacara/Penasehat Hukum/Konsultan Hukum dari Kantor hukum **KHAIRUL-HERSON & PARTNERS** yang beralamat di Komplek Dikbud Jalan Pejaten Raya Blok A2 Nomor 3, Pasar Minggu Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 2016, selanjutnya disebut **PARA PEMBANDING** semula **TERGUGAT II, III, IV dan V**;

**MELAWAN**

1. **ARIPIN SALIM**, beralamat di Jalan Serdang Raya No.11, Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **H.RM.WAHJOE A.SETIADI. S.H., M.H.,** Advokat dan Pengacara pada kantor "LAW FIRM **RM.WAHJOE A. SETIADI & PARTNERS**, beralamat di Jalan Ciledug Raya No. 71

*Halaman 1 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Mei 2017, selanjutnya disebut **TERBANDING I** semula **PENGUGUT**;

2. **NY.SARTIKA**, beralamat di Jalan Swakarsa II No.33, Rt.001, Rw.002, Kelurahan Pondok Kelapa, Kecamatan Duren Sawit Jakarta Timur, selaku Ahli Waris satu-satunya Almarhum **KANIM**, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya **EKO DOSO DU, S.H., M.H.**, dan **HARTO MAYAPIS, S.H** para Advokat pada Kantor Hukum **EKO DOSO DADI UTOMO, S.H & REKAN**, beralamat di Jalan Kedondong II Nomor 34 Margonda, Kota Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Oktober 2016 selanjutnya **TERBANDING II** semula **TERGUGAT I**;

3. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, berkedudukan di Jalan Selaparang Blok B15, Kav.15, Kemayoran, Jakarta Pusat, dalam hal ini diwakili kuasanya **Nur Ihwan, S.H**, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara, **Tri Pambudi Harta, S.SiT**, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan, **Nurhayatun Nufus, S.H**, Kepala Sub Seksi Sengketa, dan Konflik Pertanahan, **Syarifuddin, S.H**, Staf Seksi Sengketa Konflik dan Pertanahan, **Suwarto, S.Sos**, Staf Seksi Sengketa Konflik dan Pertanahan, **Yayan, S.H**, Staf Tematik dan Potensi Tanah, **Samsi Fitriyani, S.H**, Staf Seksi Pendaftaran Tanah, **Iwan Ridwan**, Staf Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 993/14-31.71-600/IV/2016, tanggal 21 April 2016, dan Surat Perintah Tugas Nomor 993.1/14-31.71-600/IV/2016, tanggal 21 April 2016, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Maret 2017 , Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst., dalam perkara para pihak tersebut diatas;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 2 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 April 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 April 2016 dalam Register Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas Sebidang Tanah **seluas ± 643 M2** (lebih kurang enam ratus empat puluh tiga meter persegi), Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang, Gambar **Situasi tanggal 7 Juli 1973, No.268/539/1973, atas nama ARIPIIN SALIM (Penggugat)**, terletak di Jalan Serdang Raya Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang), Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :  
Sebelah **Utara** : Jalan Serdang Raya  
Sebelah **Timur** : H.SUYADI / Kali Serdang.  
Sebelah **Selatan** : MUHTAR JAFAR / H.TUGUR.  
Sebelah **Barat** : ERWIN.  
(Bukti P-1)
2. Bahwa sebidang tanah tersebut pada butir 1 diatas diperoleh Penggugat dari **KANIM (Almarhum)**, orangtua Tergugat I, berdasarkan jual-beli, sebagaimana ternyata dari **Akta Jual-Beli No.206/KEMAYORAN/1994, tanggal 4 Februari 1994**, yang dibuat di hadapan **R.N.SINULINGGA.SH.**, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) di Jakarta (Bukti P-2) ;
3. Bahwa pada awalnya sebenarnya Penggugat tidak begitu tertarik untuk membeli sebidang tanah tersebut karena Penggugat melihat diatas sebidang tanah tersebut terdapat beberapa bangunan yang dihuni oleh orang lain. Namun karena Tergugat I terus menerus menawarkan agar Penggugat bersedia membeli tanah tersebut dan Tergugat I menyatakan menjamin dapat membereskan dan mengeluarkan orang-orang yang menempati dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, maka akhirnya Penggugat bersedia membeli barang tanah tersebut dari Tergugat I dan dibuatlah Akte Jual-Beli sebagaimana dimaksud pada butir 2 diatas ;
4. Bahwa sebagai pemilik hak atas bidang tanah tersebut, Penggugat telah memenuhi kewajibannya untuk membayar **Pajak Bumi dan Bangunan (disingkat PBB)** hingga sekarang (**Tahun 2015**). Dalam surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (disingkat SPPT) yang diterbitkan oleh Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Nama Objek Pajak tertulis secara jelas atas nama ARIPIIN SALIM (Penggugat) (**Bukti P-3 s/d P-12**) ;

Halaman 3 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa meskipun Penggugat telah membeli dan memiliki bidang tanah tersebut, namun Penggugat **tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut**. Sebab Tergugat I ternyata tidak menepati janjinya untuk membereskan bidang tanah tersebut yang dikuasai tanpa hak dan dimanfaatkan oleh **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V**, dengan mendirikan bangunan-bangunan rumah tinggal dan tempat usaha hingga sekarang (Tahun 2016). Padahal Penggugat tidak pernah menyewakan atau memberikan izin kepada siapapun termasuk kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk mendirikan bangunan rumah dan/atau menempati bidang tanah tersebut. Dengan demikian, tindakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut adalah merupakan tindakan melawan hukum (Onrechtmatige daad) sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 KUHPerdara**, yang berakibat sangat merugikan Penggugat selaku pemilik sah atas bidang tanah tersebut ;
6. Bahwa sesuai dengan ketentuan **Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997**, Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang, merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya. Oleh karena itu hak milik Penggugat atas sebidang tanah tersebut harus mendapat perlindungan hukum yang layak. Seiring dengan hal itu, maka siapapun termasuk Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, tidak diperkenankan menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut tanpa seizin Penggugat. Singkatnya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, harus segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Bahwa oleh karena sebelum melakukan transaksi jual-beli atas sebidang tanah tersebut ada jaminan dari Tergugat I yang menyatakan apabila sewaktu-waktu bidang tanah tersebut dibutuhkan mampu mengeluarkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang telah menguasai dan memanfaatkan bidang tanah tersebut, maka Penggugat meminta bantuan Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik yang sah. Namun permintaan Penggugat tersebut tidak terlaksana hingga akhirnya Tergugat I meninggal dunia. Disamping itu, tidak ada kesadaran dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mengosongkan dan menyerahkan secara suka rela bidang tanah tersebut kepada Penggugat sebagai pemilik yang sah, sehingga untuk

Halaman 4 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



- mempertahankan hak atas bidang tanah tersebut, akhirnya Penggugat terpaksa mengajukan gugatan ini;
8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pengosongan dan penyerahan bidang tanah tersebut dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V kepada Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut dihukum untuk membayar **Uang paksa (dwangsom)** sebesar **R.5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari**, bilamana Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V lalai, dengan alasan apapun, tidak memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat. Pembayaran **Uang Paksa (dwangsom)** dimaksud mulai diperhitungkan dan berlaku sejak Putusan dalam perkara ini diucapkan pada putusan tingkat pertama hingga bidang tanah tersebut dikosongkan dan diserahkan kepada Penggugat;
  9. Bahwa selain itu, tindakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dengan menguasai tanpa hak dan memanfaatkan bidang tanah tersebut dengan mendirikan bangunan rumah diatas bidang tanah milik Penggugat tersebut, telah mengakibatkan Penggugat mengalami **Kerugian Materiil** karena Penggugat sebagai pemilik sah atas sebidang tanah tersebut justru tidak dapat dimanfaatkan bidang tanah tersebut sejak pembelian bidang tanah tersebut **(tahun 1994)** hingga diajukannya gugatan ini **(tahun 2016)** selama **± 21 (lebih kurang dua puluh satu) tahun**. Kerugian mana ditaksir **sebesar Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah) per tahun**, sehingga kerugian Penggugat akibat tidak dapat memanfaatkan bidang tanah tersebut seluruhnya adalah sebesar : **21 x Rp.100.000.000,- = Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah)**;
  10. Bahwa di samping itu, Penggugat juga mengalami **Kerugian Immateriil** akibat dari tekanan lahir-bathin terkait dengan pengurusan bidang tanah milik Penggugat tersebut. Meskipun hal tersebut tidak dapat dinilai dengan uang namun berdasarkan rasa kepatutan dan keadilan jika dinilai secara nominal adalah kerugian yang dialami Penggugat adalah sebesar **Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah)**. Kerugian Immateriil dimaksud harus dibebankan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V secara Tanggung renteng ;
  11. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara ini kelak agar putusan perkara ini **tidak bersifat illusoir**, maka Penggugat dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar berkenan





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir beslag) terhadap barang-barang milik Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V. Rincian mengenai barang-barang yang akan dimohonkan Sita Jaminan tersebut akan Penggugat susulkan kemudian, sehingga rincian barang-barang yang dimohonkan Sita Jaminan tersebut nanti merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan perkara ini ;

12. Bahwa oleh karena Gugatan Penggugat berdasarkan pada bukti-bukti yang autentik sebagaimana **diisyaratkan oleh Pasal 180 HIR, maka dapat kiranya dijatuhkan Putusan yang dapat dijalankan terlebih dahulu** (Uit Voorbar BijVoorrad) walaupun ada Bantahan, Banding maupun Kasasi;

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat dengan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar kiranya berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya memutus sebagai berikut:

## DALAM PROVISI :

1. Mengabulkan Permohonan Dalam Provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, melanggar ketentuan Undang-Undang No.51 prp 1960 Tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak (pemilik) dan kuasanya;
3. Memerintahkan kepada Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk segera mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersengketa seluas  $\pm$  643 M2 (lebih kurang enam ratus empat puluh tiga meter persegi), Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1973), No.268/539/1973, atas nama ARIPIK SALIM (Penggugat), terletak di Jalan Serdang Raya Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang), Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas : Sebelah Utara : Jalan Serdang Raya, Sebelah Timur : H.Suyadi/Kali Serdang; Sebelah Selatan : MUHTR JAFAR/H.TUGUR; Sebelah Barat : ERWIN; kepada Penggugat sebagai Pemilik sah dalam keadaan baik setelah putusan ini diucapkan;
4. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar Uang Paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) setiap harinya secara tanggung renteng kepada Penggugat, apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, lalai

Halaman 6 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat sejak Putusan dalam perkara ini diucapkan pada putusan tingkat pertama sampai dengan Putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

5. Menyatakan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Vooraad) meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi sampai diperolehnya putusan yang pasti menurut hukum mengenai pokok perkaranya;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga **Sita Jaminan** (Conservatoir beslag) atas barang-barang yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
3. Menyatakan Penggugat adalah **pemilik sah** atas **Sebidang Tanah seluas  $\pm$  643 N2** (lebih kurang enam ratus empat puluh tiga meter persegi), Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1973, No.268/539/1973, atas nama ARIPIN SALIM (Penggugat), terletak di Jalan Serdang Raya Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang), Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat;
4. Menyatakan tindakan **Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V** yang menguasai tanpa hak dan memanfaatkan bidang tanah milik Penggugat sebagai **Perbuatan Melawan Hukum** (Onrechtmatige daad);
5. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah seluas  $\pm$  643 M2 (lebih kurang enam ratus empat puluh tiga meter persegi), Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1973, No.268/539/1973, atas nama ARIPIN SALIM (Penggugat), terletak di Jalan Serdang Raya Rt.05, Rw.009, Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang), Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Jl.Serdang Raya;
  - Sebelah Timur : H.SUYADI/Kali Serdang;
  - Sebelah Selatan : MUHTAR JAFAR/H.TUGUR;
  - Sebelah Barat : ERWIN;

Dalam keadaan kosong dan tanpa syarat kepada Penggugat apabila membangkang mohon bantuan alat Negara/Kepolisian;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar **Uang Paksa (dwangsom)** sebesar **Rp.5.000.000,-(lima juta rupiah) per hari**, secara tanggung renteng kepada Penggugat, apabila Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, lalai memenuhi kewajibannya untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat sejak Putusan dalam perkara ini diucapkan pada putusan tingkat pertama sampai dengan Putusan ini dilaksanakan oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk membayar **Ganti Kerugian Materiil sebesar Rp.2.100.000.000,-(dua milyar seratus juta rupiah)** secara tanggung renteng, dibaya tunai sekaligus kepada Penggugat;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, untuk membayar **Ganti Kerugian Immateriil sebesar Rp.500.000.000,-(lima ratus juta rupiah)** secara tanggung renteng, dibayar tunai dan sekaligus kepada Penggugat;
9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uit Voorbar Bij Vooraad) walaupun ada bantuan, Banding maupun Kasasi ;
10. Menghukum Turut Tergugat untuk **tunduk dan taat** pada putusan perkara ini ;
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk membayar **biaya perkara** yang timbul dari perkara ini ;

## SUBSIDAIR :

- Atau apabila Penguadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, sebagaimana dalam peradilan yang baik, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, telah mengajukan Jawabannya tertanggal 27 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa benar Tergugat I adalah anak dan ahliwaris dari Almarhum KANIM dan Almarhumah SITI AISYAH, sesuai dengan Kutipan Akta Kelahiran No.6/DISP/JT/1997/59, tanggal 5 Pebruari 1997, dan Surat Keterangan Waris tanggal 13 Juni 2001;
2. Bahwa benar semasa hidupnya, orang tua Tergugat I, almarhum KANIM mempunyai sebidang tanah seluas 643 M2, Sertifikat Hak Milik no.53/Serdang, terletak di Jalan Serdang Raya, RT.05-RW.009,

Halaman 8 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang) Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan Serdang Raya;  
Sebelah Timur : H. Suyadi/Kali Serdang;  
Sebelah Selatan : Muchtar Jafar/H. Tugur;  
Sebelah Barat : Erwin;

3. Bahwa benar bidang tanah tersebut pada butir 2 di atas telah dijual oleh orang tua Tergugat I, almarhum KANIM kepada ARIPIN SALIM, sesuai dengan Akta Jual Beli No. 206/Kemayoran/1994, tanggal 4 Pebruari 1994, yang dibuat dihadapan R.N. Sinulangga, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Jakarta;
4. Bahwa mengenai keberadaan Gurito Guritno (Tergugat II), Budiman (Tergugat III), Dono Suroso (Tergugat IV) dan H. Moehamad Karim (Tergugat V) yang pada saat ini menduduki tanah tersebut pada mulanya adalah atas kemurahan hati orangtua Tergugat I, almarhum Kanim yang memberi izin secara lisan kepada Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk tinggal dan mendirikan bangunan rumah diatas tanah tersebut, dengan catatan apabila sewaktu-waktu tanah tersebut dibutuhkan, maka Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V harus segera meninggalkan tanah tersebut tanpa ganti rugi atau kompensasi apaapun. Halmana telah disetujui oleh Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V, sehingga akhirnya mereka dapat menempati bidang tanah tersebut;
5. Bahwa pada saat pelaksanaan jual-beli atas bidang tanah tersebut kesehatan orangtua Tergugat I, Kanim memang mulai memburuk, sehingga tidak dapat lagi memenuhi kewajibannya selaku penjual untuk segera mengeluarkan Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dari bidang tanah tersebut. Sesungguhnya dengan adanya jual-beli atas bidang tanah tersebut orangtua Tergugat I, almarhum Kanim telah menyerahkan sepenuhnya kepada Aripin Salim selaku pemilik sah atas tanah tersebut untuk mengeluarkan Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dari bidang tanah tersebut bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian setempat, berdasarkan alasan karena adanya penyerobotan (occupatie illegal) atas bidang tanah milik Aripin Salim (Penggugat). Apabila selama ini orangtua Tergugat I, Almarhum Kanim tidak pernah menerima imbalan uang sewa atau pemberian apapun dari Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V aatas penempatan bidang tanah tersebut;

Halaman 9 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI



6. Bahwa berdasarkan alasan tersebut pada butir 5 di atas, dan berlandaskan kebenaran dan keadilan, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk membebaskan Tergugat I selaku ahliwaris almarhum Kanim dari tuntutan ganti Kerugian Materiil dan ganti kerugian Immateriil Penggugat dalam gugatan perkara ini, serta tidak melakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas barang-barang milik Tergugat I. Sebab, tidak terlaksananya penyerahan atas bidang tanah yang telah dibeli oleh Penggugat dari orangtua Tergugat I, almarhum Kanim, bukan kesalahan atau kelalaian orangtua Tergugat I, almarhum Kanim juga bukan kesalahan atau kelalaian Tergugat I, melainkan kesalahan atau kelalaian Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang tidak mau keluar dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat selaku pemilik bidang tanah tersebut. Oleh karena itu, untuk menyelesaikan gugatan perkara ini, Tergugat I selaku ahliwaris dari almarhum Kanim dengan ini menghimbau kepada Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V agar segera keluar dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat tanpa syarat;
7. Bahwa Tergugat I tidak akan menanggapi lebih lanjut dalil-dalil gugatan Penggugat selebihnya terutama yang terkait kesalahan dan kelalaian Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V yang tidak bersedia keluar dan menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat. Seiring dengan hal tersebut Tergugat I dengan mohon agar tidak dikaitkan dan dibebaskan dari segala tuntutan mengenai hal tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V telah mengajukan Jawabannya tertanggal 27 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut:

## **DALAM KONVENSI;**

## **DALAM EKSEPSI;**

### **I. GUGATAN TIDAK JELAS DAN KABUR (Obscuur Libels).**

- Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat, tidak jelas dan menyampingkan azas kepatutan dan kelayakan yang seyogianya dipatuhi oleh Penggugat jika ingin mengajukan gugatan, sebab antara Penggugat dan Tergugat II, III, IV, V tidak memiliki hubungan hukum yang riil;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat tidak menguraikan secara rinci dan patut peranan yang dilakukan oleh Tergugat II, III, IV, V dan



berapa luas masing-masing tanah yang dikuasai oleh Tergugat II, III, IV, dan V sehingga konsekwensinya gugatan keliru/tidak jelas/kabur (Obscur Libel) ;

- Bahwa dalam gugatannya, Penggugat juga tidak menjelaskan berapa jumlah bangunan dan tempat usaha jika ada diatas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II, III, IV, V ;
- Bahwa dalam gugatannya Penggugat juga keliru mengenai luas tanah yang dikuasai Tergugat II, III, IV, dan V seluas 643 M2 sebab sampai saat ini sesuai dengan bukti kepemilikan yang dimiliki Tergugat II, III, IV, dan V adalah seluas  $\pm$  568 M2. Oleh sebab itu, karena ketidakjelasan ini serta merta gugatan tersebut menjadi kabur;

## **2. PARA PIHAK TIDAK LENGKAP;**

- Bahwa dalam gugatannya Penggugat menyebutkan luas tanah yang dimiliki seluas 643 M2, sementara yang digugatnya adalah Tergugat II, III, IV dan V, yang memiliki tanah sesuai dengan kepemilikan yang dimiliki, yang menjadi obyek sengketa seluas 568 M2, sehingga masih ada kelebihan tanah tersebut yang dimiliki oleh pihak lain ;
- Bahwa pihak lain yang tertinggal yang menguasai tanah tersebut seharusnya digugat juga oleh Penggugat agar gugatan menjadi sempurna atau lengkap para pihaknya ;
- Bahwa oleh karena gugatan Penggugat kurang para pihaknya atau tidak lengkap maka sudah sepatutnya gugatan ini ditolak atau tidak dapat diterima ;

## **3. PENGUGAT TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN MENGAJUKAN GUGATAN;**

- Bahwa sesuai dengan Perma No.1 tahun 2016 tentang mediasi, jelas menyebutkan para pihak (Penggugat) wajib untuk menghadiri proses mediasi tersebut, namun nyatanya Penggugat (Arifin Salim) tidak pernah muncul/hadir dalam proses mediasi tersebut ;
- Bahwa pada tanggal 2 Agustus 2016, ketika proses mediasi berlangsung hadir seseorang yang bernama Suki (Leo), yang dibawa oleh kuasa hukum Penggugat, yang menyebutkan telah membeli obyek perkara dari Penggugat (Arifin Salim) dan hal ini dikuatkan oleh Kuasa Hukum Penggugat (Arifin Salim) ;
- Bahwa atas pengakuan sdr.Suki (Leo) maupun kuasa hukum Penggugat di hadapan mediator Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut, maka secara de jure maupun de facto Penggugat tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki kewenangan atau legal standing untuk mengajukan gugatan ini sebab hak-hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak lain dalam hal ini sdr.Suki (Leo) yang tidak merupakan para pihak dalam perkara ini ;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sepatutnya dan selayaknya eksepsi ini dapat diterima dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Bahwa Tergugat II, III, IV, dan V memohon agar dalil-dalil pada bagian Eksepsi tersebut dapat dimasukkan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari pada POKOK PERKARA ini ;
- Bahwa Tergugat II, III, IV dan V membantah dengan tegas menempati dan menetapdi Jalan Serdang Raya Kelurahan Cempaka Baru Kecamatan Kemayoran (Senen) Jakarta Pusat DKI Jakarta tidak memiliki dasar hukum dan bukti kepemilikan;
- Bahwa Tergugat II, III, IV, V telah menetapkan dan bertempat tinggal diatas obyek sengketa di Jalan Serdang Raya Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat sejak tahun 1963, secara turun temurun mulai dari orang tua Tergugat II, III, IV, dan V masih hidup ;
- Bahwa orangtua Tergugat II, III, IV, V, menempati dan memiliki bangunan berikut tanahnya setelah sebelumnya menyewa dan kemudian membeli dari Tjiaw Tjeng Hok Alias Achmad Tadjudin, selaku pemilik tanah berdasarkan Hak Guna Bangunan (HGB) No.2/Kemayoran, yang dikeluarkan oleh Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Djakarta Departemen Agraria, tertanggal 21 Nopember 1962, yang ditandatangani oleh Kepala Kantor, CH.L.Scheepe yang mana HGB No.2/Kemayoran tersebut berakhir masa berlaku pada tahun 1980. yang ketika proses jual beli dilakukan HGB tersebut masih berlaku;
- Bahwa orantua Tergugat II, III, IV, dan V, membeli tanah tersebut berdasarkan Akte Jual Beli dan surat bukti pembelian tanah beserta kwitansi pembayaran tanah terhitung sejak tahun 1963;
- Bahwa Tergugat II, III, IV, dan V membantah dengan tegas tanah yang dikuasai oleh Tergugat II, III, IV, dan V adalah seluas  $\pm$  643 M2 , sebab yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat II, III, IV dan V adalah seluas  $\pm$  568 M2, sesuai dengan bukti kepemilikan yang ada sana Tergugat II, III, IV dan V;

Halaman 12 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat II, III, IV dan V sama sekali tidak mengenal Penggugat, apalagi konon katanya telah membeli tanah tersebut dari Tergugat 1 (Kanim), yang tidak memiliki hak atas tanah tersebut, karena seyoginya sebelum Penggugat melihat dulu ke lokasi dan menanyakan kepada Tergugat II, III, IV dan V atas dasar apa Tergugat II, III, IV dan V menguasai, menempati dan memiliki tanah tersebut bukan seperti membeli kucing dalam karung ;
- Bahwa jika Sertifikat Hak Milik No.53 tanggal 16 Oktober 1973, atas nama Tergugat I (Kanim). Yang menjadi alasan Penggugat, hal ini juga patut dipertanyakan oleh Tergugat II, III, IV dan V sebab mustahil Sertifikat Hak Milik No.53 tanggal 16 Oktober 1973 tersebut bisa terbit sementara diatas obyek sengketa itu telah ada sebelumnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.2/Kemayoran yang habis masa berlakunya pada tahun 1980;
- Bahwa HGB No.2/Kemayoran tercatat dan terdaftar atas nama Tjiaw Tjeng Hok Alias Achmad Tadjudin, sesuai dengan warkah yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat (Turut Tergugat) ;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960, Jo. PP No.10 tahun 1960, tentang Pendaftaran tanah yang berlaku ketika itu, jelas karena masih melekat HGB No.2/Kemayoran diatas obyek sengketa, maka serta merta SHM No.53 tanggal 16 Oktober 1973, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat menjadi cacat hukum ;
- Bahwa untuk jelasnya penerbitan SHM No.53 tanggal 16 Oktober 1973, diatas HGB No.2/Kemayoran tidak memiliki kekuatan hukum dan cacat hukum dalam proses penerbitannya dan merugikan pihak Tergugat II, III, IV, dan V selaku pemilik sah atas tanah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa Tergugat II, III, IV, dan V patut menduga ada konspirasi jahat antara Tergugat I (Kanim) dengan Penggugat. Hal ini dapat dilihat dari jual beli yang dilaksanakan tahun 1994, namun baru sekarang dipermasalahkan oleh Penggugat Ironisnya setelah Tergugat 1 (Kanim) meninggal dunia. Bukankah sejak tahun itu Penggugat mengetahui tanah tersebut telah ditempati dan dimiliki oleh Tergugat II, III, IV, dan V ;
- Bahwa Penggugat tidak memiliki alasan serta dasar hukum untuk meminta ganti rugi terhadap Tergugat II, III, IV, dan V sebab justru yang dirugikan dalam perkara ini adalah Tergugat II, III, IV, dan V karena diatas tanahnya telah diterbitkan Sertifikat Hak Milik oleh Penggugat dan Kanim (Tergugat I), tanpa memiliki alas hak yang dibenarkan oleh hukum dalam proses penerbitannya;

Halaman 13 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah sepatut dan selayaknya apa yang disampaikan dalam POKOK PERKARA diatas, dapat diterima dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima ;

### DALAM REKONVENSI :

- Bahwa segala apa yang telah diuraikan dalam KONVENSI diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dan termasuk dalam uraian REKONVENSI ini ;
- Bahwa tidak terbantahkan dengan adanya gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk yang kedua kalinya ini, karena sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan yang sama dengan perkara No.531/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Pst, dengan tanpa dasar hukum/tidak beralasan jelas mendatangkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi;
- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi membantah dengan tegas jika Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dirugikan, justru perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menerbitkan SHM No.53, tanggal 2 Oktober 1997 setelah proses balik nama SHM No.53 tanggal 16 Oktober 1973 atas nama Kanim (Tergugat I), sangat merugikan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, baik secara moril maupun material sehingga dikwalifikasikan perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara) ;
- Bahwa Penerbitan SHM No.53 tanggal 16 Oktober 1973 atas nama Kanim (Tergugat I), yang terbit diatas HGB No.2/Kemayoran atas nama Tjiaw Tjeng Hok Alias Achmad Tadjudin yang dilakukan Turut Tergugat, merupakan perbuatan melawan hukum sebab HGB No.2/Kemayoran itu sendiri belum berakhir masa berlakunya, dan juga Tjiaw Tjeng Hok Alias Achmad Tadjudin sendiri tidak pernah melakukan transaksi jual beli terhadap Kanim (Tergugat I) diatas tanah yang dikuasai, ditempati dan dibeli oleh Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi ;
- Bahwa penerbitan SHM No.53 tanggal 16 Oktober 1973 atas nama Kanim tersebut, cacat hukum dan sertifikat itu tidak memiliki kekuatan hukum sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 Jo. PP No.10 Tahun 1960 tentang pendaftaran tanah, sehingga proses berikutnya termasuk proses balik nama jual beli antara Kanim dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, cacat demi hukum sehingga sebagai konsekwensinya batal demi hukum;

Halaman 14 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat Rekonvensi. Para Tergugat Konvensi, sudah sepatutnya diwajibkan membayar kerugian yang diderita Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi, baik kerugian materiil maupun kerugian immaterial yaitu :

## A. KERUGIAN MATERIAL.

- Bahwa Perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yang melakukan perbuatan hukum berupa gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk kedua kalinya terhadap Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, jika diperhitungkan secara materi, termasuk biaya-biaya yang timbul menghadapi perkara ini seperti ongkos-ongkos pulang pergi dari rumah ke Pengadilan, makan, dan minum serta lain-lainnya, diperhitungkan mengalami kerugian sekitar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;

## B. KERUGIAN IMMATERIAL.

- Bahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi telah kehilangan waktu kerja yang seharusnya dapat digunakan untuk melaksanakan pekerjaan lain yang produktif akan tetapi waktu tersebut dipegunakan untuk mengurus persoalan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
- Bahwa dengan demikian kerugian Immaterial tersebut akibat kehilangan pekerjaan lain yang produktif dinilai sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa karena gugatan Rekonvensi ini berdasarkan pada hal-hal yang telah terbantahkan lagi, karena itu adalah layak Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi, mohon agar Majelis Hakim berkenan mengabulkannya serta putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun Kasasi;

Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk mengambil putusan sebagai berikut :

## DALAM KONVENSI :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II, III, IV, dan V untuk seluruhnya;



**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak atau menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk Keseluruhannya;
2. Menerima seluruh dalil-dalil Jawaban yang diajukan oleh Tergugat II, III, IV, dan V;

**DALAM REKONVENSI :**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPdata ;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.53 tanggal 16 Oktober 1973 atas nama Kanim (Tergugat I), yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, berikut turunannya tidak memiliki kekuatan hukum dan cacat hukum dalam proses penerbitannya ;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi material sebesar Rp.200.000.000,-(dua ratus juta rupiah) ;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar ganti rugi Imaterial sebesar Rp.50.000.000,-(lima puluh juta rupiah);
6. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet (perlawanan), Banding maupun Kasasi ;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan Jawabannya tertanggal 27 September 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah Sertifikat Hak Milik No.53, sisa/Serdang, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-7-1973, No.268/1973, seluas 643 M2 (enam ratus empat puluh tiga meter persegi) terletak di Kampung Serdang Kel.Serdang, Kec. Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat tercatat atas nama ARIFIN SALIM;



**- RIWAYAT TANAH :**

1. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 7-7-1973, No.268/539/1973, seluas 1003 M2 (seribu tiga meter persegi) diterbitkan tanggal 16-11-1973 berdasarkan U.U.P.Agr, No.5/1960, Jo. P.M.A., No.2/1962, berasal dari konversi Milik Adat Kahir No.852/586, masa pajak tahun 1960 s/d 1964, terletak di Kampung Serdang, Kel.Serdang, Kec.Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat tercatat atas nama KANIN;
2. Bahwa sebagian dari Sertifikat Hak Milik No.53/Serdang seluas 360 M2, telah dipisahkan menjadi Hak Milik No.56/Serdang, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.286/842/1973, tanggal 3-11-1973 atas nama RAMELAN;
3. Bahwa Sertifikat Hak Milik No.53 sisa/Serdang seluas 643 M2, berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4-2-1994, No.206/Kemayoran/1994, yang dibuat dihadapan Richardus Nangkih Sinulingga, PPAT di Jakarta, Sertifikat Hak Milik No.53 sisa/Serdang beralih haknya dari KANIN kepada ARIFIN SALIM;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, Turut Tergugat mohon agar Yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk memutuskan dengan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan Tinggi memperhatikan segala apa yang telah diuraikan dalam duduk perkara yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Maret 2017, Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM KONPENSI;**

**DALAM EKSEPSI;**

- Menolak eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;

**DALAM PROVISI;**

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat;

**DALAM POKOK PERKARA;**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah seluas  $\pm$  643 M2, SHM No.53/Serdang, gambar situasi tanggal 7 Juli 1973 No.268/539/1973 atas nama ARIFIN SALIM (Penggugat) yang terletak di



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Serdang Raya RT.05, RW.009, Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang) Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;

3. Menyatakan tindakan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V yang menguasai tanpa hak dan memanfaatkan bidang tanah milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
4. Memerintahkan Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan dan menyerahkan bidang tanah seluas 643 M2, SHM No.53/Serdang, gambar situasi tanggal 7 Juli 1973, No. 268/539/1973 atas nama ARIFIN SALIM (Penggugat) yang terletak di Jalan Serdang Raya RT.05, RW.009, Kelurahan Cempaka Baru (dahulu Kelurahan Serdang) Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, dengan batas:
  - Sebelah **Utara** : Jalan Serdang Raya;
  - Sebelah **Timur** : H. SUYADI/Kali Serdang;
  - Sebelah **Selatan** : MUHTAR JAFAR/H. TUGUR;
  - Sebelah **Barat** : ERWIN;

kepada Penggugat tanpa syarat, bila perlu dengan bantuan alat Negara;

5. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat masing-masing sebesar Rp1.000.000,00,-(satu juta rupiah) setiap harinya bilamana lalai melaksanakan isi/bunyi putusan ini untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat terhitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan terhadap para Tergugat tersebut telah dilakukan teguran (aanmaning);
6. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang hingga saat ini diperhitungkan sejumlah Rp2.116.000,00,- (dua juta seratus enam belas ribu rupiah);
8. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

## DALAM REKONPENSI;

1. Menolak gugatan Rekonsensi dari Para Penggugat Rekonsensi/ Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V Konpensasi untuk seluruhnya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Penggugat Rekonpensi/ Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V. Konpensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Rekonpensi yang hingga saat ini diperhitungkan nihil;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Maret 2017, Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel. tersebut, Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V mengajukan permohonan banding pada tanggal 24 Maret 2017, sebagaimana ternyata dalam Akta Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 9 Mei 2017, Terbanding II semula Tergugat I tanggal 6 Juni 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 10 Mei 2017;

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V mengajukan memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 12 Juni 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 13 Juli 2017, Terbanding II semula Tergugat I tanggal 19 Juli 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 13 Juli 2017;

Menimbang, bahwa Kuasa Terbanding I semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang diterima di bagian banding Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 10 Juli 2017. Turunan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V pada tanggal 17 Juli 2017;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (Inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari Relas Pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V tanggal 6 Juni 2017, Terbanding I semula Penggugat pada tanggal 9 Mei 2017, Terbanding II semula Tergugat I tanggal 6 Juni 2017 dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Mei 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V melalui kuasanya telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima.

Halaman 19 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V di dalam memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa pertimbangan hukumnya judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 28 alinea 4 telah keliru karena Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V jauh hari secara turun temurun sejak dari orang tuanya sekitar tahun 1963 telah menguasai dan menempati objek sengketa;
2. Bahwa Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V tidak sependapat dengan pertimbangan hukumnya judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 29 alinea 6;
3. Bahwa pertimbangan hukum judex factie halaman 32 alinea 6 sangat keliru karena tidak jeli menganalisa dan mempertimbangkan bukti-bukti yang diajukan;
4. Bahwa pertimbangan hukum judex factie halaman 34 alinea 3 tidak memiliki nilai pembuktian yang sah. Jelas sangat keliru dan tidak tepat;

Menimbang, bahwa atas memori banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V tersebut, Terbanding I semula Penggugat mengajukan kontra memori banding yang pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa Judex Factie Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam putusannya telah memberikan pertimbangan hukum yang tepat dan benar;
2. Bahwa alasan hukum keberatan Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V adalah tidak benar dapat dibuktikan oleh Terbanding semula Penggugat;
3. Bahwa pertimbangan hukum judex factie Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sudah tepat dan benar sesuai dengan fakta-fakta hukum dipersidangan dan putusan tersebut harus dikuatkan dan dipertahankan dengan menambah mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

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

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat banding setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst tertanggal 2 Maret 2017 dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding dan kontra memori banding dari pihak yang berperkara, dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut :

Halaman 20 Putusan Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa di dalam memori banding yang diajukan telah diuraikan keberatan terhadap pertimbangan dan amar putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. tanggal 2 Maret 2017 yang tidak tepat, tidak benar dan keliru serta bertentangan dengan Undang-Undang dan ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim tingkat banding mencermati keberatan tersebut dihubungkan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat pertama, menurut pendapat Majelis Hakim tingkat banding materi keberatan-keberatan tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar dan beralasan hukum sehingga oleh Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa putusan perkara aquo sudah tepat dan benar dan mencerminkan rasa keadilan maka oleh Majelis Hakim tingkat banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan telah termasuk dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Maret 2017 Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V tetap berada di pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Mengingat Undang Undang Nomor : 20 tahun 1947 serta pasal 26 Ayat (1) Undang Undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lain yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I :**

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V tersebut;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 2 Maret 2017 Nomor 213/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst. yang dimohonkan banding;
- Menghukum Para Pembanding semula Tergugat II, III, IV dan V untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari: **SENIN** tanggal **9 OKTOBER 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI,**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SH.,MH** dan **MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 462/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 8 Agustus 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **10 OKTOBER 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **BUDIARTO, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 462/PDT/2017/PT.DKI tanggal 8 Agustus 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

## HAKIM-HAKIM ANGGOTA

## KETUA MAJELIS HAKIM

**H. ACHMAD SUBAIDI, SH.,MH**

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, SH.,MH**

**MUHAMAD YUSUF, SH.,M.Hum**

## PANITERA PENGGANTI

**BUDIARTO, SH**

### Rincian Biaya Banding :

- |    |                   |               |
|----|-------------------|---------------|
| 1. | Biaya Meterai     | :Rp6000,00    |
| 2. | Biaya Redaksi     | :Rp5000,00    |
| 3. | Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

( seratus lima puluh ribu rupiah )