



**P U T U S A N**

**Nomor 263/PDT/2021/PT DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **JENNI MARIA JUNUS**, pekerjaan mengurus rumah tangga, alamat Jl. Tengkong No.6, RT.004/RW.002, Kel. Roa Malaka, Kec. Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I**.
2. **MARIA TINA KUCAS**, pekerjaan Buruh Harian Lepas, alamat Jl. Tengkong No.6, RT. 004/RW.002, Kel. Roa Malaka, Kec.Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT II**.
3. **JENNI YANTI YUNUS**, pekerjaan Buruh Harian Lepas, alamat Jl. Tengkong No. 6, RT.004/RW.002, Kel. Roa Malaka, Kec.Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT III**.
4. **MARIAWATI YUNUS**, pekerjaan Buruh Harian Lepas, alamat Jl. Tengkong, No.6, RT. 004/RW.002, Kel. Roa Malaka, Kec.Tambora, Jakarta Barat, selanjutnya disebut **PEMBANDING IV** semula **PENGGUGAT IV**.

Penggugat II, Penggugat III, Penggugat IV dalam hal ini diwakili oleh Kamser Silitonga, S.H.,M.H., Advokat dan Konsultan Hukum, pada Kantor Kamser Silitonga. & Rekan”, bkedudukan JALAN Abdul Wahab Nomor 91 RT 001/RW 005, Sawangan, Kecamatan Sawangan, Kotamadya Depok, Jawa Barat 16511, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2020, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING**.

**L a w a n :**

1. **IWAN CHANDRA SINYEM**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Teluk Gong Jalan E Nomor : 293A, RT.009 RW.008, Pejagalan, Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Galih Faishal, S.H.,M.H., Advokat/Penasihat Hukum pada B. Wilasantana Law Firm, yang berdomisili hukum di Jalan Watukencana Nomor 83 Bandung,

**Hal.1 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



berdasarkan surat kuasa khusus Bandung, tertanggal : 22 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**.

2. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat**, yang berkedudukan di Komplek Perumahan Permata Buana Jalan Kembangan Utama, Jakarta Barat, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Rustanto, S.H., Pengadministrasi Umum, berkantor pada Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Juni 2020, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING** semula **TURUT TERGUGAT**.

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI tanggal 11 Juni 2021 Nomor 263/Pdt/2021/PT DKI tentang penunjukan Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini dalam tingkat banding;
2. Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 263/Pdt/2021/PT DKI tanggal 11 Juni 2021 oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI untuk membantu Majelis Hakim mengadili perkara tersebut;
3. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini:

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Mei 2020 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat melalui E-Court tertanggal 8 Mei 2020, terdaftar dibawah Register Nomor : 286/PDT G/2020/PN Jkt Brt., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Alm. JOW KIM NIO pada tanggal 12 Januari 1976 membeli rumah dari ACHMAD AFANDI dan jual beli ini dilakukan dibawah tangan kemudian dituangkan dalam Surat Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 12 Januari 1976, jual beli meliputi :
  - sebuah rumah tinggal seluas  $\pm$  127 Meter, terbuat dari Lantai ubin, dinding tembok, tutup genteng, berikut turutan-turutannya, terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Kota Jakarta Barat, Kecamatan Tambora, Kelurahan Malaka, setempat dikenal

**Hal.2 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7,  
RT.004/RW.002 ;

Kemudian surat jual beli tersebut dicatatkan pada Buku Register  
Kelurahan Roa Malaka bernomor : 06/1.711.1 tanggal 10-11-2014.

2. Bahwa batas – batas rumah rumah tersebut saat ini adalah :
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).
3. Bahwa Penggugat I adalah istri dari Alm. ANG PENG AN yang merupakan anak Alm. JOW KIM NIO sedangkan Penggugat II s/d Penggugat IV adalah anak-anak hasil pernikahan Penggugat I dengan Alm. ANG PENG AN yang meninggal dunia tahun 2018.
4. Bahwa sejak meninggalnya JOW KIM NIO tahun 1984, Para Penggugat dan Alm. ANG PENG AN telah menempati bangunan rumah tersebut selama  $\pm$  30 (tiga puluh) tahun dan sejak saat itu tidak pernah ada keberatan / klaim dari pihak manapun terkait keberadaan Para Penggugat yang tinggal di rumah tersebut, dan sepengetahuan Para Penggugat bangunan rumah tersebut belum pernah diperjual belikan kepada siapapun.
5. Bahwa lingkungan rumah yang ditempati Para Penggugat merupakan lingkungan yang sering banjir apabila musim hujan, sehingga pada tahun 2014 pada saat banjir besar melanda Jakarta, rumah Para Penggugat juga kebanjiran parah menyebabkan Para Penggugat mengungsi, namun Penggugat II s/d Penggugat IV tetap menggunakan rumah tersebut sebagai tempat usaha kecil dengan berjualan didepan rumah setiap hari.
6. Bahwa pada bulan April 2019 Penggugat II s/d Penggugat IV terkejut dengan adanya penggembokan pagar rumah serta pemasangan spanduk yang menyatakan *Tergugat adalah pemilik rumah tersebut dan melarang siapapun masuk ke dalam rumah* yang selama ini ditempati oleh Para Penggugat dan akibat tindakan Tergugat tersebut

**Hal.3 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

Para Penggugat tidak dapat memasuki rumah kembali sehingga Para Penggugat harus mengontrak rumah dengan biaya sebesar Rp2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) setiap bulan sampai saat ini.

7. Bahwa pada tanggal 1 Juli 2019 Penggugat III "Jenni Yanti Yunus" telah diperiksa oleh Penyidik Polda Metro Jaya sebagai saksi untuk memberikan keterangan terkait perkara dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 406 KUHP dan / atau Pasal 385 KUHP dan / atau Pasal 167 KUHP sesuai Surat Panggilan II Nomor : S.Pgl. / 4232 / VI / 2019 / Ditreskrimum tanggal 17 Juni 2019, dan didalam pemeriksaan tersebut diketahuilah bahwasanya telah terbit sertifikat atas rumah milik Para Penggugat yaitu:
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1347 / Roa Malaka, Surat Ukur No. 24/578/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 40 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1452 / Roa Malaka, Surat Ukur No.25/759/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 45 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;
8. Bahwa berdasarkan informasi ternyata Tergugat membeli dari ACHMAD AFFANDI penjual yang menjual kepada JOW KIM NIO (Mertua dan nenek Para Penggugat) pada tanggal 2 Maret 2015, *hal ini berdasarkan Akta Jual Beli No.198 / 2015 dan No.199/2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H.* yang berkantor di Jalan Panjang Green Garden Blok I 9 Nomor 20, Kel. Kedoya, Kec. Kebun Jeruk, Jakarta Barat-11520, dan berdasarkan informasi dari kantor Notaris tersebut ternyata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H. telah meninggal dunia sehingga akibat hukumnya tidak dapat ditarik sebagai pihak dalam gugatan a quo;
9. Bahwa jika dikaitkan dengan Jual Beli antara ACHMAD AFFANDI dengan Tergugat baru dilakukan pada tanggal 2 Maret 2015 dengan Akta Jual Beli No.198/2015 dan No.199/2015, dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin,SH, maka bagaimana mungkin Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1347 / Roa

**Hal.4 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

Malaka, Surat Ukur No.24/578/1983, tanggal 24 Februari 1983, Luas 40 M2 tanggal penerbitan 30 April 2003, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1452 / Roa Malaka, Surat Ukur No.25/759/1983, tanggal 24 Februari 1983, Luas 45 M2, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SIYEM/TERGUGAT BISA TERJADI ?;

10. Bahwa, Pemerintah Cq. Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat telah menerbitkan surat keterangan identitas Penjual yakni ACHMAD AFFANDI didalam Akta Jual Beli tersebut, diketahui lahir pada tahun 1924, artinya pada saat terjadinya jual beli dengan IWAN CHANDRA SIYEM, ACHMAD AFFANDI telah berusia 91 tahun, hal ini memperlihatkan fakta adanya hal yang tidak wajar dalam pembuatan jual beli, dan ternyata berdasarkan *Surat Suku Dinas Kependudukan Dan Pencatatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 2-104/-1755.15 tanggal 11 Juli 2019, Perihal : Informasi Permintaan Keterangan*, Penjual (ACHMAD AFFANDI) ternyata telah meninggal pada tanggal 28 April 2014 sementara Akta Jual Beli dibuat tahun 2015, oleh karena itu, maka sangat patut untuk dinyatakan jual beli tersebut tidak sah dan menyatakan Akta Jual Beli No.198 / 2015 dan No.199/2015 tanggal 2 Maret 2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H. batal demi hukum.

11. Bahwa berdasarkan informasi adanya penerbitan sertipikat tersebut, maka Para Penggugat melalui kuasa hukum mencoba mencari tahu kebenaran dari sertipikat ini dengan mengirimkan surat kepada Turut Tergugat, yakni Surat Nomor : 002 / SK-JL / V / 19 tanggal 14 Mei 2019, Hal : Permintaan Keterangan / Penjelasan, namun tidak ada tanggapan dari Turut Tergugat, oleh karena itu Para Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara yang terdaftar dalam No. 149/G/2019/PTUN.JKT.

Bahwa pada tanggal 12 November 2019 gugatan telah diputus yang intinya Majelis Hakim dalam pertimbangan menyatakan :

*"Menimbang, bahwa oleh karena persengketaan dalam perkara ini sesungguhnya bukanlah timbul dalam ranah hukum tata usaha Negara, melainkan dalam ranah hukum keperdataan, maka sekalipun keputusan objek sengketa dalam perkara ini telah memenuhi unsur keputusan tata usaha Negara, namun demikian tidak memenuhi unsur sengketa tata usaha Negara sebagaimana diatur dalam ketentuan*

**Hal.5 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pasal 1 angka 10 Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, oleh karena sifat sengketanya lebih mengarah pada sengketa hak keperdataan, maka pengujian berdasarkan hukum administrasi di Pengadilan Tata Usaha Negara tidak pada kewenangannya untuk menentukan subjek hukum mana yang paling berhak atas suatu bidang tanah berdasarkan hak keperdataan tertentu, dengan demikian maka secara absolut Peradilan Tata Usaha Negara dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa dalam perkara ini.....dst....”, oleh karena itu Majelis Hakim “Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili Perkara Nomor : 149 / G / 2019 / PTUN-JKT” ;*

Bahwa berdasarkan pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut, maka demi mencari keadilan yang pasti Para Penggugat mengajukan gugatan a quo untuk mendapatkan kepastian dan keadilan yang hakiki, sehingga demi memenuhi Hukum Acara maka Para Penggugat juga menarik Turut Tergugat dalam gugatan a quo.

12. Bahwa penguasaan bangunan rumah milik Para Penggugat oleh Tergugat dengan mengaku sebagai pemilik tanpa pernah membeli dari Para Penggugat dan telah melakukan penggembokan pagar rumah serta pemasangan spanduk yang menyatakan Tergugat adalah pemilik rumah tersebut dan melarang siapapun masuk ke dalam rumah yang selama ini ditempati oleh Para Penggugat merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri Para Penggugat.
13. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan “*tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut*”. Dengan demikian, terhadap Tergugat dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada Para Penggugat karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi diri Para Penggugat.
14. Bahwa sejak tahun 1976 hingga sekarang Para Penggugat selalu membayar pajak atas tanah tersebut berdasarkan bukti pembayaran

**Hal.6 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

Pajak Bumi dan Bangunan/PBB kepada Pemerintah Daerah melalui kelurahan Roa Malaka dan tidak pernah oleh Pemerintah daerah Cq Kelurahan Roa Malaka menyatakan obyek pajak tersebut telah beralih akibat hubungan hukum tertentu.

15. Bahwa setiap orang atau badan yang memperoleh manfaat dari suatu bidang tanah bisa menjadi subyek pajak PBB, termasuk mereka yang menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dapat diketahui dari ketentuan pasal 4 ayat (1) Undang-undang No. 12 tahun 1985 menyatakan "*yang menjadi subyek pajak adalah orang atau badan yang secara nyata mempunyai sesuatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/atau memperoleh manfaat atas bangunan*", oleh karenanya pantas dan wajar apabila Para Penggugat dinyatakan secara hukum sebagai pemilik atas bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas – batas saat ini :

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Bahwa dengan dinyatakannya secara hukum Para Penggugat sebagai pemilik atas bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No. 6 dan No. 7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 12 Januari 1976 tercatat pada Buku Registrasi tanah Kelurahan Roa Malaka Nomor : 06/1.711.1, tanggal 10 Nopember 2014, maka patut kiranya Majelis Hakim memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk menerbitkan sertipikat kepemilikan atas nama Para Penggugat atau setidaknnya atas nama Penggugat I terhadap objek gugatan a quo.

**Hal.7 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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)



16. Bahwa akibat tindakan Tergugat yang melakukan penggembokan dan pemasangan spanduk untuk melarang memasuki bangunan rumah milik Para Penggugat secara sepihak tanpa dasar hukum yang sah hingga saat ini sangat merugikan Para Penggugat secara materiil karena Para Penggugat harus meneruskan mengontrak rumah sejak bulan April 2019 s/d April 2020: 24 bulan x Rp.2.500.000 = Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah).
17. Bahwa disamping kerugian material sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) sebagaimana terurai dalam angka "15" diatas, Para Penggugat masih menderita kerugian oleh karena untuk sementara melanjutkan mengontrak rumah dengan harga Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) per tahunnya, dan perhitungan ini akan berjalan terus sampai Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat.
18. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan ini, maka wajar bila Para Penggugat memohon agar Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
19. Bahwa untuk menjamin agar rumah milik Para Penggugat tidak dijual oleh Tergugat kepada pihak lain, maka Para Penggugat mohon agar dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) atas bangunan rumah seluas ± 127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas – batas saat ini :
- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
  - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).
20. Bahwa Para Penggugat menuntut agar Tergugat untuk menyerahkan bangunan rumah yang menjadi objek gugatan a quo kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat.

**Hal.8 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik maka mohon agar perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walau terdapat upaya hukum Banding, Verzet maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Vorraad).

Berdasarkan uraian yang telah diuraikan di atas maka Para Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa gugatan a quo berkenan memutus sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;.
2. Menyatakan secara hukum Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat.
3. Menyatakan batal demi hukum :
  - a. Akta Jual Beli No.198 / 2015 tanggal 2 Maret 2015; dan
  - b. Akta Jual Beli No.199/2015 tanggal 2 Maret 2015 ;yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H.
4. Menyatakan secara hukum terhadap :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1347 / Roa Malaka, Surat Ukur No. 24/578/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 40 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;
  - b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1452 / Roa Malaka, Surat Ukur No.25/759/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 45 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Menyatakan secara hukum bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas – batas saat ini :
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
  - Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
  - Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)

**Hal.9 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Adalah sah secara hukum milik PARA PENGGUGAT.

6. Memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan sertifikat atas nama Para Penggugat terhadap bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas – batas saat ini :

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Berdasarkan Surat Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 12 Januari 1976, tercatat pada Registrasi Buku Tanah Kelurahan Roa Malaka Nomor : 06/1.711.1, tanggal 10 Nopember 2014;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang kontrak rumah kepada Para Penggugat sebesar Rp.25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) setiap tahunnya dan perhitungan ini akan berjalan terus sampai Tergugat melaksanakan seluruh kewajibannya kepada Para Penggugat.
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.
10. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan bangunan rumah / objek gugatan a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini.

**Hal.10 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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)



12. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (Uitvoerbaar bij Vorraad).

13. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PARA PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

**JAWABAN TERGUGAT :**

**A. DALAM EKSEPSI**

**1. Eksepsi Gugatan Tidak Jelas dan Kabur (*obscure libbel*)**

Bahwa, setelah mempelajari substansi gugatan Para Penggugat Perkara Nomor: 286/Pdt.G/2020/PN.JKT.Brt tertanggal 06 Mei 2020 yang teregister pada tanggal 8 Mei 2020, secara sistematika penyusunan gugatan Para Penggugat tidak memenuhi syarat-syarat formal gugatan karena tidak adanya legal standing sebagai pihak untuk mengajukan gugatan dalam posita dan petitum gugatannya, yang mana hal ini harus saling berhubungan hukum yakni adanya subyek hukum dan obyek gugatan sebagaimana syarat-syarat yang ditentukan hukum acara perdata;

Bahwa, pada dasarnya setiap orang yang merasa mempunyai hak dan ingin menuntut nya atau ingin mempertahankan haknya harus berwenang untuk bertindak selaku para penggugat (*legitima persona satandi in judicio*);

Bahwa, Para Penggugat dalam mengajukan tuntutan hak ke Pengadilan memerlukan adanya suatu kepentingan yang cukup dan layak untuk dapat mengajukannya, Kepentingan yang cukup dan layak itu dapat tergambar dari adanya hubungan hukum yang menyebabkan pelanggaran hak terhadap Para Penggugat oleh perbuatan Tergugat dan Turut Tergugat. Jadi dalam hal ini harus ada sebab akibat (*causalitet*) diantara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan kerugian yang diderita oleh

**Hal.11 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



Para Penggugat, hubungan hukum sebab akibat itu harus benar-benar dapat dijelaskan secara rinci dan terang dalam posita gugatan Para Penggugat;

Bahwa, doktrin perbuatan melawan hukum di Indonesia menganut asas "tiada gugatan tanpa kepentingan hukum" (*point d'interest*, *point d'action*), asas ini mengandung pengertian bahwa seorang atau kelompok dapat dikatakan memiliki Standing apabila terdapat kepentingan hukum yang dikaitkan dengan kepemilikan (*proprietary interest*) atau kerugian langsung yang dialami oleh seorang Penggugat (*injury in fact*);

Bahwa, Intinya kedudukan hukum (*Legal Standing*) adalah penentu apakah seseorang yang berperkara merupakan Subjek Hukum yang telah memenuhi syarat untuk mengajukan tuntutan hak dimuka Pengadilan. Sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 7 Juli 1971 Nomor: 294K/Sip/1971, yang telah menjadi Yurisprudensi mensyaratkan:

*"Bahwa gugatan harus diajukan oleh orang/pihak yang mempunyai kepentingan hukum";*

Bahwa, Para Penggugat sebagai subyek hukum dalam gugatan perkara ini mendalilkan memperoleh hak atas tanah berikut bangunan obyek sengketa disebabkan pewarisan, sebagaimana dalil gugatan pada poin 3 yang menyebutkan:

*"Bahwa Penggugat I adalah istri dari Alm. ANG PENG AN yang merupakan anak Alm. JOW KIM NIO sedangkan Penggugat II s/d Penggugat IV adalah anak-anak hasil pernikahan Penggugat I dengan Alm. ANG PENG AN yang meninggal dunia tahun 2018";*

Bahwa, berdasarkan dalil posita gugatan poin 3 di atas, maka jelas uraian dalil Para Penggugat tidak memiliki kewenangan bertindak (*legitima persona standi in judicio*) maupun Kedudukan hukum (*Legal Standing*) untuk mengajukan Tuntutan Hak/ Gugatan, terhadap Tergugat dan Turut Tergugat karena Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas mengenai silsilah ahli

**Hal.12 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waris dan bukti formal sebagai ahli waris dari Alm. JOW KIM NIO secara benar dan lengkap di kaitkan dengan tanah obyek sengketa sebagai harta warisnya;

Bahwa, uraian dalil gugatan Para Penggugat dalam poin 3 mendalilkan seolah-olah hanya Alm. ANG PENG AN sebagai ahli waris dari Alm. JOW KIM NIO, padahal seharusnya Para Penggugat menyusun secara sistematis mengenai silsilah waris dari Alm. JOW KIM NIO setelah meninggal dunia serta menyampaikan bukti formal dalam posita yang menjadi ahli waris dari Alm. JOW KIM NIO, tidak bisa secara serta merta Para Penggugat langsung mendalilkan seolah-olah hanya Alm. ANG PENG AN sebagai ahli waris tunggal dari Alm. JOW KIM NIO tanpa menguraikan susunan silsilah ahli waris dengan bukti formalnya dalam posita gugatan Para Penggugat dan diminta dalam petitum gugatan Para Penggugat yang menyatakan tanah dan bangunan obyek sengketa merupakan harta warisan peninggalan dari Alm. JOW KIM NIO;

Bahwa, dengan tidak diuraikannya susunan silsilah waris dari Alm. JOW KIM NIO dengan menyebutkan bukti formal dalam posita serta meminta dalam petitum tanah dan bangunan obyek sengketa merupakan harta warisan peninggalan dari Alm. JOW KIM NIO dalam gugatan Para Penggugat, maka konstruksi hukum gugatan dari Para Penggugat menjadi tidak jelas dari sisi kedudukan hukum/*Legal Standing* Para Penggugat sebagai ahli waris yang berhak atas tanah dan bangunan obyek sengketa sebagai peninggalan Alm. JOW KIM NIO, hal ini untuk menunjukan alas hak Para Penggugat dalam hubungan hukum dengan tanah dan bangunan obyek sengketa. Sehingga dengan demikian gugatan Para Penggugat dikualifikasikan tidak memenuhi syarat materil suatu gugatan sebagaimana dimaksud Yurisprudensi Mahkamah Agung RI. Nomor: 4K/Sip/1958, tanggal 13 Desember 1958, yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

*"...Syarat materil dari pada gugatan,  
syarat mutlak untuk menuntut seseorang  
didepan persidangan adalah adanya*

**Hal.13 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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)





hubungan hukum dan perselisihan  
hukum.....";

Bahwa, dengan demikian jelas terungkap gugatan Para Penggugat Mengandung ketidakjelasan hubungan hukum antara subyek hukum yang dapat mengajukan gugatan dengan objek perkara sehingga harus dinyatakan gugatan Para Penggugat Tidak jelas dan kabur (**Obscure Libbel**).

**2. Eksepsi Kekurangan Pihak (*Plurium litis consortium*)**

Bahwa, dalam uraian dalil posita Penggugat dalam gugatan Para Penggugat pada poin 1 dan poin 2, disebutkan:

"Bahwa Alm. JOW KIM NIO pada tanggal 12 Januari 1976 membeli rumah dari ACHMAD AFFANDI dan jual beli ini dilakukan dibawah tangan kemudian dituangkan dalam Surat Jual Beli Dan Pengoperan Hak tanggal 12 Januari 1976, jual beli meliputi:

Sebuah rumah tinggal seluas ± 127 Meter, terbuat dari Lantai ubin, dinding tembok, tutup genteng, berikut turutan-turutannya, terletak di dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Kota Jakarta Barat, Kecamatan Tambora, Kelurahan Malaka, setempat dikenal sebagai Jalan Pasar Pagi Gang Tengkok No.6 dan No.7, RT.004/RW.002;

Kemudian surat jual beli tersebut dicatatkan pada Buku Register Kelurahan Roa Malaka bernomor: 06/1.711.1 tanggal 10-11-2014

Bahwa batas-batas rumah-rumah tersebut saat ini adalah

- a. Sebelah Selatan berbatasan dengan :  
Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkok);
- b. Sebelah Utara berbatasan dengan :Toko  
Hasil Selancar dan Bank Jatras;
- c. Sebelah Timur berbatasan dengan :  
Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu);

**Hal.14 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



*d. Sebelah Barat berbatasan dengan:  
Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung  
(Anak Thai To)."*

Bahwa, berdasarkan kepada uraian dalil gugatan Para Penggugat di atas dapat diketahui adanya fakta hukum pihak yang menjual tanah dan bangunan Obyek sengketa yakni ACHMAD AFFANDI, akan tetapi secara nyata dalam gugatannya Para Penggugat tidak menarik ACHMAD AFFANDI atau ahli warisnya apabila ACHMAD AFFANDI sudah meninggal dunia, kedudukan ACHMAD AFFANDI mempunyai pertanggungjawaban hukum untuk menjelaskan asal dan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan objek sengketa pada saat menjual kepada Alm. JOW KIM NIO, sebagaimana dalil Gugatan Penggugat, kemudian Kelurahan Roa Malaka untuk menerangkan kebenaran formal tercatatnya surat jual beli pada Buku Register Kelurahan Roa Malaka bernomor : 06/1.711.1 tanggal 10-11-2014;

Bahwa, Selain itu Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan TERGUGAT memperoleh hak atas tanah obyek perkara dari ACHMAD AFFANDI berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2015 dan No.199/2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., Akan tetapi didalam gugatan Para Penggugat tidak menarik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., sebagai pihak dalam perkara ini dengan alasan telah meninggal dunia, apabila memang Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., telah meninggal dunia sebagaimana dalam dalil gugatan Para Penggugat, maka sudah sepatutnya apabila Protokol Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., yang ditarik sebagai pihak dalam perkara ini sebagaimana ketentuan Pasal 28 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat pembuat Akta Tanah;

Bahwa, dengan tidak ditarik sebagai pihak dalam gugatan Para Penggugat yakni ACHMAD AFFANDI/ahli waris ACHMAD AFFANDI, kelurahan Roa Malaka dan Protokol Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., sehingga harus dinyatakan gugatan Para Penggugat kekurangan Pihak/tidak lengkap pihaknya.

**Hal.15 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa, oleh karena demikian gugatan Para Penggugat mengandung unsur ketidakjelasan dan kabur serta terdapat kekurangan pihak/tidak lengkap pihaknya maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan dalam eksepsi, sebagai berikut:

- a. Menerima seluruh Eksepsi Tergugat;
- b. Menyatakan gugatan Para penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke Verklaard*);
- c. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

## B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, Tergugat dengan ini menolak serta membantah seluruh uraian dalil-dalil dalam gugatan Para Penggugat kecuali hal-hal yang diakui kebenarannya yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa, Tergugat memohon apa yang terurai dalam eksepsi sepanjang berhubungan dan berkaitan dengan pokok perkara mohon dianggap termasuk dan berlaku pula sebagai bagian dalam jawaban pokok perkara ini;
3. Bahwa, Tergugat menolak dalil gugatan Para Penggugat dalam poin 1 yang menyatakan Alm. JOW KIM NIO sebagai pemilik atas bidang tanah berikut bangunan obyek sengketa sebab tanah dan bangunan obyek sengketa, sebab merupakan milik dari Tergugat dengan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1347 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 24/578/1983 dengan luas 40M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak Tergugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1452 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 25/759/1983 dengan luas 45M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak Tergugat;
4. Bahwa, Tergugat menjadi pemilik atas tanah berikut bangunan obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1347 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 24/578/1983 dengan luas 40M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak Tergugat dibeli dari ACHMAD AFFANDI selaku penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret

Hal.16 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H.;

5. Bahwa, untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1452 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 25/759/1983 dengan luas 45M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak Tergugat, dibeli dari dibeli dari ACHMAD AFFANDI berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H.;
6. Bahwa, kemudian peralihan hak dari pemilik ACHMAD AFFANDI selaku pemilik awal kepada Tergugat atas tanah dan bangunan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1347 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 24/578/1983 dengan luas 40M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak Tergugat dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1452 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 25/759/1983 dengan luas 45M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak Tergugat pun dilaksanakan dihadapan PPAT Zainal Abidin, S.H., yang mana hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran Tanah, yang menyebutkan:

*"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.";*

7. Bahwa, dengan demikian secara hukum Tergugat jelas sebagai pemilik yang sah atas tanah berikut bangunan obyek sengketa berdasarkan bukti kepemilikan kedua sertifikat *aquodan* dalam proses peralihan haknyadari pemilik awal ACHMAD AFFANDI sesuai dengan ketentuan UUPA dan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah karena dilakukan di hadapan PPAT;

**Hal.17 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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)



8. Bahwa, dengan tercatatnya Tergugat sebagai pemegang hak atas tanah dalam dalam keduasertipikat *aquom* membuktikan Tergugat sebagai pemilik atas bidang tanah berikut bangunan obyek sengketa, sebagaimana ketentuan *Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, menyatakan:

*"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah".;*

9. Bahwa, berdasarkan uraian dalil-dalil Tergugat di atas jelas Tergugat sebagai pemegang hak atas tanah berikut bangunan obyek sengketa dengan cara memperoleh dengan membeli dari ACHMAD AFFANDI didalam keadaan sudah bersertipikat dan perolehan hak nya pun dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang sesuai ketentuan PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, oleh karenanya Tergugat harus dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik;

10. Bahwa, Perlindungan hukum terhadap Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik dijelaskan dalam yurisprudensi Mahkamah Agung No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958 yang pada pokoknya menyatakan:

*"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap syah".;*

11. Bahwa, dengan demikian permintaan Para Penggugat untuk dinyatakan sebagai pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa harus ditolak sebab tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dalam perolehan kepemilikan atas tanah dan bangunan obyek sengketa;

12. Bahwa, terhadap dalil gugatan dalam poin 4 mengenai adanya penguasaan fisik dari Para Penggugat selama kurang lebih 30 tahun, dengan menempati bidang tanah obyek sengketa tidak berarti sebagai pemilik atas bidang tanah berikut bangunan obyek sengketa, pada faktanya Para Penggugat pun mengakui dalam

**Hal.18 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**





dalil gugatan poin 7 pada tanggal 1 Juli 2019 Penggugat III "JENNI YANTI YUNUS" (dhi. Penggugat III) telah diperiksa oleh Penyidik Polda Metro Jaya sebagai saksi untuk memberikan keterangan terkait perkara dugaan tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 406 KUHP dan / atau Pasal 385 KUHP dan / atau Pasal 167 KUHP sesuai Surat Panggilan II Nomor: S.Pgl./423/VI/2019/Ditreskrimum tanggal 17 Juni 2019, yang mana hal ini merupakan langkah hukum yang dilakukan oleh Tergugat atas penempatan fisik bidang tanah obyek sengketa miliknya oleh pihak lain;

- 13.** Bahwa, menolak dengan tegas dalil gugatan pada Poin 9, sebab berdasarkan catatan peralihan hak dalam kedua sertifikat yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1347 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 24/578/1983 dengan luas 40M<sup>2</sup> Atas nama Pemegang Hak awal ACHMAD AFFANDI dijual kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., baru dilakukan balik nama menjadi atas nama Tergugat dan untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1452 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 25/759/1983 dengan luas 45M<sup>2</sup> Pemegang Hak awal ACHMAD AFFANDI dijual kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., baru kemudian dibalik nama menjadi milik Tergugat, seharusnya Para Penggugat meneliti dengan cermat isi Kedua sertipikat tahun 2003 bukan waktu terbit kedua sertipikat *aquo* pada melainkan waktu adanya PENGANTIAN SERTIPIKAT, yang mana hal ini secara jelas tercatat dalam bagian Asal Hak di kedua sertipikat *aquo*, dengan demikian jelas dan nyata dalil *aquo* sangat mengada-ada harus dikesampingkan dan ditolak;
- 14.** Bahwa, peralihan hak dari ACHMAD AFFANDI kepada Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015 dan Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H., kedudukan kedua akta jual beli *aquo* merupakan Akta

**Hal.19 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



Autentik karena diterbitkan oleh PPAT, sebagaimana ditentukan Pasal 1868 KUHPdata yang menyatakan : "suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuat" dengan diterbitkannya kedua akta jual beli *aquo* oleh Zainal Abidin, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka artinya semua syarat-syarat penerbitannya telah terpenuhi dan pihak penjual dan pihak pembeli menghadap ke PPAT untuk menandatangani kedua akta jual beli *aquo*, dengan demikian dalil gugatan *aquo* harus ditolak;

15. Bahwa, berdasarkan bukti kepemilikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1452 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 25/759/1983 dengan luas 45M<sup>2</sup> dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1347 dengan surat ukur tanggal 24 Februari 1983 Nomor 24/578/1983 dengan luas 40M<sup>2</sup>, tercatat sebagai pemilik hak atas tanah adalah Tergugat serta perolehan hak dari tergugat dengan cara membeli dari ACHMAD AFFANDIdibuat dihadapan PPAT Zainal Abidin, S.H sebagaimana dalam Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015 dan akta Akta Jual Beli Nomor 198/2015 tanggal 02 Maret 2015, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat terhadap diri Para Penggugat. Sehingga dalil dalam gugatan pada poin 12 hal ini harus lah ditolak dan dikesampingkan;
16. Bahwa, oleh karena itu segala tuntutan ganti rugi baik materil maupun immaterial, sita jaminan, *dwangsom* dalam posita gugatan dari Para Penggugat harus ditolak dan dikesampingkan karena dasar timbulnya tuntutan hak harus adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Para Penggugat tidak terbukti ;
17. Bahwa, terkait dalil gugatan terkait permintaan putusan serta merta yang dimohonkan Para Penggugat harus pula ditolak, permohonan putusan serta merta tersebut tidak memenuhi syarat dan ditegaskan oleh SEMA No. 03/1978 tertanggal 1 April 1978 huruf a yang pada pokoknya menyebutkan :

**Hal.20 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



*"Menegaskan kembali agar para hakim di seluruh Indonesia tidak menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), meskipun syarat-syarat yang ditentukan dala Pasal 180 ayat (1) HIR, Pasal 191 (1) RBG terpenuhi.";*

- 18.** Bahwa, berdasarkan pada fakta-fakta yang telah diuraikan dalam Jawaban ini Tergugat sama sekali tidak melanggar hak siapapun dan melakukan perbuatan melawan hukum dalam kepemilikan dan perolehan hak atas dan bangunan obyek sengketa oleh karena itu sangat beralasan apabila gugatan Para Penggugat ditolak untuk seluruhnya.

Bahwa, berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam jawaban di atas, oleh karenanya sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara pada Pengadilan Negeri Klas IA Khusus Jakarta Barat, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat dan memiliki pandangan hukum yang lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

**JAWABAN TURUT TERGUGAT :**

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Turut Tergugat.
2. Bahwa Turut Tergugat mohon agar segalasesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara.
3. Bahwa yang dijadikan obyek gugatan penggugat sebelumnya adalah
  - 3.1. a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1452/Malaka tercatat atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), sesuai Gambar Situasi tanggal 24-2-1983 No. 25/759/1983, seluas 45 M2, diterbitkan pada tanggal 25 Juli 1984, berasal dari Hak Guna

**Hal.21 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Tanah Negara bekas Hak G Bangunan No. 661/Malaka) berdasarkan Surat Keputusan Gububer DKI Jakarta tanggal 23-6-1984 No. 2134/785/I/HGB/B/I/1984 yang terletak di Gang Tengkong No. -, Kelurahan Malaka (kini Kel Roa Malaka), Kecamatan Tambora, Jakarta Barat.

## TERDAPAT CATATAN :

- Berdasarkan Surat Keputusan Kepala kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 15-04-2003 No. 1.711.2/555/09-03/04/516/HGB/2003 hak atas tanah ini diperpanjang masa berlakunya selama 20 tahun, sehingga akan berakhir haknya pada tanggal 20 Juli 2024
- Tidak berlaku lagi karena Penggantian Buku dan Sertipikat dengan Blanko Baru.

b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1452/Roa Malaka (dahulu Kel. Malaka) semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), dan telah dialihkan kepada IWAN CHANDRA SINYEM berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli No. 199/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta.

3.2.a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1347/Malaka tercatat atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), sesuai Gambar Situasi tanggal 24-2-1983 No. 24/578/1983, seluas 40 M2, diterbitkan pada tanggal 10 Maret 1983, berasal dari Hak Guna Bangunan Tanah Negara bekas Hak G Bangunan No. 660/Malaka) berdasarkan Surat Keputusan Gububer DKI Jakarta tanggal 10-9-1983 No. 2798/1015/I/HGB/B/I/1983 yang terletak di Gang Tengkong No. 7, Kelurahan Malaka (kini Kel Roa Malaka), Kecamatan Tambora, Jakarta Barat.

## TERDAPAT CATATAN :

- Hipotik Pertama, sebesar Rp. 15.000.000,- lihat sertipikat Hipotik No. 226/1984 oleh Bank Dagang Negara Cabang Jakarta Pulo Mas, Berkedudukan di Jakarta, tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Adm Jakarta Barat tgl. 8-9-1984
- Perubahan nama Desa, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tgl. 29 Juli 1986 No. 1251 Tahun 1986.

**Hal.22 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Roya Hipotik pertama No. 226/1984 berdasarkan Surat Roya dari Bank Dagang Negara Cabang Jakarta Pulo Mas tgl. 28/3/1988 No. Cab 29/1292.
- Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat tanggal 15-04-2003 No.1.711.2/554/09-3/04/515/HGB/2003 Hak Guna Bangunan ini diperpanjang masa berlakunya selama 20 Tahun sehingga akan berakhir haknya pada tanggal 25-09-2023 dengan uang pesaukan sebesar Rp. 102.000,-
- Sertipikat/Buku Tanah tidak berlaku lagi karena penggantian sertipikat/Buku Tanah.

3.1.b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1347/Roa Malaka (dahulu Kel. Malaka) semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), dan telah dialihkan kepada IWAN CHANDRA SINYEM berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta.

4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam petitumnya yang menyatakan terhadap penerbitan

4.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1452/Roa Malaka semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), dan telah dialihkan kepada IWAN CHANDRA SINYEM berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli No. 199/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta.

4.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1347/Roa Malaka semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), dan telah dialihkan kepada IWAN CHANDRA SINYEM berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta yang yang diterbitkan oleh Turut Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dan batal demi hukum, dan dalil dimaksud adalah dalil yang tidak benar, karena sebelum menerbitkan tanahdimaksud telah mempertimbangkan fakta-fakta sebagai berikut :

4.1. a. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1452/Roa Malaka tercatat atas nama IWAN CHANDRA SINYEM yang sebelumnya diperoleh dari ACHMAD AFFANDI (AUW BAN

**Hal.23 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SOM)), sesuai Surat Ukur tgl. 24-2-1983 No. 25/759/1983 seluas 45 M2, terbit pada tanggal 30 April 2003, yang terletak di Gang Tengkong No. 6, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat.

b. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas, berasal dari Penggantian Sertipikat Hak Guna Bangunan 1452/Malaka (kini Roa malaka), berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor GububerkDI Jakarta tanggal 23-6-1984 No. 2134/785//HGB/B//1984.

c. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat No. 1.711.2/555/09-03/04/516/HGB/2003 tentang Perpanjangan Hak guna Bangunan No. 1452/Malaka (sekarang Roa Malaka) atas nama Achmad Affandi (Auw Ban Som) atas tanah seluas 45 M2 terletak di Gang Tengkong No. 6, Kelurahan Malaka (Sekarang Kelurahan Roa Malaka), Kecamatan Tamora, Kota Jakarta Barat

d. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 199/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta, menerangkan bahwa ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM) telah mengalihkan haknya kepada IWAN CHANDRA SINYEM, terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tgl. 11 Maret 2015.

4.2. a. Proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1347/Roa Malaka tercatat atas nama IWAN CHANDRA SINYEM yang sebelumnya diperoleh dari ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM)), sesuai Surat Ukur tgl. 24-2-1983 No. 24/759/1983 seluas 40 M2, terbit pada tanggal 30 April 2003, yang terletak di Gang Tengkong No. 7, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora Kota Administrasi Jakarta Barat.

b. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas, berasal dari Penggantian Sertipikat Hak Guna Bangunan 1347/Malaka (kini Roa malaka), berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor GuburnurDKI Jakarta tanggal 10-9-1983 No. 2798/1015//HGB/B//1983.

c. Berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Barat No. 1.711.2/554/09-03/04/515/HGB/2003 tentang

**Hal.24 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

Perpanjangan Hak guna Bangunan No. 1347/Roa Malaka atas nama Achmad Affandi (Auw Ban Som) atas tanah seluas 40 M2 terletak di Gang Tengkong No. 7, Kelurahan Malaka (Sekarang Kelurahan Roa Malaka), Kecamatan Tamora, Kota Jakarta Barat.

d. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta, menerangkan bahwa ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM) telah mengalihkan haknya kepada IWAN CHANDRA SINYEM, terdaftar dan tercatat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat tgl. 11 Maret 2015.

5. Bahwa dari uraian tersebut diatas, yang dijadikan obyek perkara oleh Penggugat adalah

5.1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1452/Roa Malaka semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), dan telah dialihkan kepada IWAN CHANDRA SINYEM berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli No. 199/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta.

5.2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1347/Roa Malaka semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM), dan telah dialihkan kepada IWAN CHANDRA SINYEM berdasarkan Berdasarkan Akta Jual Beli No. 198/2015 tgl. 02-03-2015 yang dibuat dihadapan ZAINAL ABIDIN, SH, selaku PPAT di Jakarta

Berdasarkan uraian tersebut diatas, bersama ini Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa Perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

- Menyatakan berkekuatan hukum terhadap

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1452/Roa Malaka atas nama IWAN CHANDRA SINYEM (semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM)), SESUAI Surat Ukur tgl. 24-2-1983 No. 25/759/1983 yang terletak di Jalan Gang Tengkong No. 6, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat.

**Hal.25 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 1347/Roa Malaka atas nama IWAN CHANDRA SINYEM (semula atas nama ACHMAD AFFANDI (AUW BAN SOM)), SESUAI Surat Ukur tgl. 24-2-1983 No. 25/578/1983 yang terletak di Jalan Gang Tengkonong No. 7, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Kota Administrasi Jakarta Barat.

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat berpendapat lain Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menjatuhkan putusan Nomor 286/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Brt tanggal 16 Desember 2020 dengan amar sebagai berikut:

## MENGADILI :

### DALAM EKSEPSI :

Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini dihitung sebesar Rp. 2.586.000,- (dua juta lima ratus delapan puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, yang menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat, pada tanggal 23 Desember 2020, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 286/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt tanggal 16 Desember 2020, dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 22 Januari 2021, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 5 Februari 2021;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tertanggal 5 Januari 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Februari 2021, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat

**Hal.26 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

tanggal 9 Februari 2021, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 15 Februari 2021;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat tanggal 2 Maret 2021, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 2 Maret 2021, Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan kepada Pembanding semula Pengugat tanggal 6 April 2021 dan Kontra Memori Banding yang diajukan oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 25 Februari 2021 diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 25 Februari 2021 telah diserahkan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 6 April 2021;

Membaca Relas Pemberitahuan untuk melihat, membaca dan memeriksa berkas perkara Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat tanggal 5 Februari 2021, dan kepada Terbanding semula Tergugat tanggal 22 Januari 2021 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tanggal 5 Februari 2021, yang menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh undang-undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 286/Pdt.G/2020/PN Jkt Brt tanggal 16 Desember 2020 serta Memori Banding dari Pembanding semula Penggugat dan Kontra Memori Banding Terbanding semula Tergugat serta Kontra Memori Banding dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat. Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai ditolaknya Eksepsi Tergugat akan tetapi tidak sependapat dengan pertimbangan dan

**Hal.27 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Petitum putusan dalam Pokok Perkara sehingga, Pokok Perkara tersebut harus dibatalkan dan Majelis Hakim Banding akan mengadili sendiri. Tentang alasan terhadap pernyataan tersebut akan dipertimbangkan dengan pertimbangan berikut dibawah ini;

## DALAM EKSEPSI

Menimbang bahwa mengenai Eksepsi Tergugat yang dinyatakan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dinyatakan ditolak. Karena pertimbangan dan alasan untuk menolak sudah tepat dan benar maka Majelis Hakim Banding sependapat dan mengambil alih pertimbangan dan alasan tersebut sebagai pertimbangan dan alasan sendiri;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama salah mengkonstatir fakta, sehingga menyebabkan kekeliruan dalam mengkualifisir dan mengkonstituir dalam penyelesaian perkara. Fakta sesungguhnya berdasarkan bukti P-1 berupa surat perjanjian jual beli, pengoperan hak dan P-10, P-11 berupa IPEDA dan PBB, serta Saksi-saksi, Danur Sasono dan Woen Ban Jin yang berkaitan satu dengan lainnya, sesungguhnya Jow Kim Nio (Pewaris Para Penggugat) telah membeli tanah sengketa dari pemiliknya yaitu Achmad Effendi. Setelah jual beli tersebut objek sengketa dikuasai terus menerus hingga tahun 2014. Akan tetapi pembayaran Pajak Bumi dan Bangunannya dilunasi terus menerus sejak tahun 1976 hingga tahun 2020. Dari keadaan ini dapat disimpulkan bahwa Para Penggugat menguasai dan pernah menempati secara terus menerus tanah sengketa. Kesimpulan sementara ini dapat dipertahankan kecuali Tergugat dapat membuktikan sebaliknya. Pembuktian Tergugat ternyata tidak membantah adanya jual beli tahun 1976 tersebut dan juga tidak membantah tentang keberadaan IPEDA dan PBB tersebut. Tergugat mendalilkan bahwa ianya membeli tanah sengketa dari Achmad Effendi pada tahun 2015. Atas dalil bantahan Tergugat tersebut maka pembuktiannya harus dibebankan kepada Tergugat.

Menimbang bahwa Majelis Hakim Banding berpendapat bahwa dengan mengajukan alat alat bukti tersebut diatas terbukti bahwa Pewaris Para Penggugat telah membeli objek sengketa dan Para Penggugat secara terus menerus selama lebih dari 20 tahun menguasai tanah sengketa. Selanjutnya karena dalil dalil Penggugat dibantah oleh tergugat, maka sesuai dengan pasal 1865 KUHPerd dan pasal 163 HIR, dibebankan

**Hal.28 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

pula kepada Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya. Dalil Tergugat pada pokoknya adalah : Bahwa Tergugat adalah pemilik dari tanah sengketa karena telah membeli dua bidang tanah HGB dari Achmad Effendi pada tahun 2015. Akan tetapi ternyata berdasarkan bukti bukti P-9.A. berupa *foto copy* yang sesuai dengan aslinya, Surat Informasi Permintaan Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Suku Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Administrasi Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa NIK 3171060912240002 atas nama Achmad Affandi meninggal pada tanggal 28 April 2014 sesuai dengan Nomor Surat Kematian 3171130041400008. Surat bukti ini dikuatkan pula dengan bukti bukti P-9.B dan P-9 C meskipun hanya berupa *foto copy*, karena sifatnya hanya memperkuat bukti P.9.A maka kedua bukti tersebut dapat dipergunakan serta dikaitkan dengan bukti T.5, berupa Surat Pernyataan dari Yani Affandi, isteri mending Achmad Effendi yang menyatakan bahwa benar suaminya meninggal pada tahun 2014. Berdasarkan bukti bukti tersebut disimpulkan adalah fakta bahwa Achmad Effendi meninggal dunia pada tahun 2014. Dengan adanya fakta ini maka adalah suatu yang tidak logis bahwa orang yang sudah meninggalkan dunia dapat melakukan transaksi dalam dunia ini. Oleh karena itu maka bukti T.3 berupa Akta Jual Beli Nomor 198 dan Nomor 199, masing masing bertanggal 2 Maret 2015, yang didalamnya terdapat pernyataan bahwa Pihak Pertama Achmad Effendi sebagai penjual hadir pada saat itu adalah pernyataan yang bertentangan dengan fakta, oleh karena itu bukti T.3 tersebut dikesampingkan;

Menimbang bahwa bukti T.3 adalah bukti utama yang paling pokok dan Majelis Hakim Banding telah menyampingkan bukti tersebut maka bukti bukti lainnya yang dimaksudkan untuk mendukung bukti T.3 yang diajukan Tergugat tidak perlu dipertimbangkan lagi.

Menimbang bahwa karena dalil Penggugat tidak dapat dibantah oleh Tergugat maka gugatan penggugat harus dikabulkan. Secara terinci akan dipertimbangkan dengan pertimbangan berikut.

Menimbang bahwa Petitum pada angka 1, yang meminta agar gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, akan dipertimbangkan kemudian setelah semua Petitum selebihnya dipertimbangkan terlebih dahulu;

**Hal.29 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Petitum pada angka 2, agar Tergugat dinyatakan telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat. Dasar dari permintaan ini karena Tergugat telah mengakui dan menguasai tanah sengketa. Padahal telah terbukti bahwa Tergugat tidak mempunyai dasar hak untuk melakukan perbuatan tersebut. Oleh karena itu petitum pada angka 2 tersebut patut dikabulkan;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 3, agar dinyatakan batal demi hukum :

- a. Akta Jual Beli No.198 / 2015 tanggal 2 Maret 2015;  
dan
- b. Akta Jual Beli No.199/2015 tanggal 2 Maret 2015 ;  
yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Zainal Abidin, S.H.

Menimbang bahwa kedua akta tersebut sebagaimana telah dipertimbangkan diatas didalamnya berisi kebohongan, oleh karena itu patut untuk dibatalkan. Dengan demikian maka Petitum pada angka 3 tersebut dikabulkan;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 4, yang meminta agar terhadap :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1347 / Roa Malaka, Surat Ukur No. 24/578/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 40 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1452 / Roa Malaka, Surat Ukur No.25/759/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 45 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Menimbang tentang petitum pada angka 4 diatas, Majelis Hakim Banding berpendapat patut untuk dikabulkan. Alasan atas pendapat tersebut didasarkan pada keadaan keadaan sebagai berikut. Menyatakan bahwa Kedua sertifikat tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat adalah suatu keharusan. Karena keberadaannya bertentangan dengan fakta bahwa tanah sengketa telah dikuasai oleh Penggugat sejak tahun 1976 serta selalu dilunasi pembayaran IPEDA atau PBB nya. Sedangkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1347 / Roa Malaka dengan Surat Ukur No. 24/578/1983 tanggal 24 Februari 1983 dan Sertipikat Hak Guna

**Hal.30 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan No.1347 / Roa Malaka dengan Surat Ukur No.25/759/1983 tanggal 24 Februari 1983 tersebut. Seyogyanya untuk menentukan luas dan batas batasnya, kedua bidang tanah tersebut telah dilakukan pengukuran pada tahun 1983. Padahal pada kenyataannya pada tahun tersebut Para penggugat tinggal dan menempati rumah diatas tanah yang di ukur. Artinya dalam keadaan demikian isi surat ukur tersebut tidak sesuai dengan kenyataan karena sesungguhnya tanah tersebut dikuasai orang lain. Tanah yang dikuasai atau dimiliki oleh orang lain tentu tidak dapat dikeluarkan Surat Ukurnya. Selain itu patut disangkakan, bahwa luas tanah yang digugat oleh Penggugat adalah 127 Meter sedangkan tanah yang diakui oleh Tergugat seluas 85 Meter, yaitu 40 Meter dan 45 Meter.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas yang didasarkan pada fakta bahwa Penggugat telah menguasai dan menempati tanah sengketa sejak tahun 1976, ditambah persangkaan pengukuran tidak mungkin dilakukan jika tanah tersebut dikuasai atau dimiliki oleh orang lain. Dengan hasil pengukuran yang tidak sesuai dengan fakta maka sertifikat yang didasarkan pada pengukuran yang demikian harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan mengikat. Dengan demikian maka Petitum pada angka 4, tersebut dikabulkan;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 5. menyatakan secara hukum bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkonng No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas-batas saat ini:

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkonng).
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Adalah sah secara hukum milik PARA PENGGUGAT.

Menimbang bahwa permintaan pada Petitum angka 5 tersebut, berdasarkan pertimbangan diatas yang telah menyatakan bahwa Penggugat telah dapat membuktikan dalil kepemilikannya sedangkan

**Hal.31 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak dapat membantahnya maka secara otomatis petitum pada angka 5 tersebut patut dikabulkan.

Menimbang bahwa permintaan pada Petitum angka 6 yaitu agar memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan sertifikat atas nama Para Penggugat terhadap bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas-batas saat ini :

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Berdasarkan Surat Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 12 Januari 1976, tercatat pada Registrasi Buku Tanah Kelurahan Roa Malaka Nomor : 06/1.711.1, tanggal 10 Nopember 2014;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 6 tersebut dengan alasan yang didasarkan asas kepastian hukum dan asas manfaat maka Petitum pada angka 6 tersebut patut dan adil untuk dikabulkan.

Menimbang bahwa Petitum pada angka 7, yakni agar Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Para Penggugat sebesar Rp.60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) secara tunai dan sekaligus.

Menimbang bahwa ternyata sebelum Tergugat melakukan *penggembokan* terhadap objek perkara Para Penggugat sudah lama tidak tinggal disitu, tetapi mengontrak di tempat lain. Maka dengan demikian permintaan Para Penggugat diberi ganti rugi terhadap biaya kontrak yang telah dikeluarkan adalah tidak beralasan, oleh karena itu harus dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 9, agar Tergugat membayar uang paksa sejumlah Rp1.000.000,00(satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini, adalah tidak beralasan. Berdasarkan Yurisprudensi MA 307 K / SIP/1976. Tanggal 7 Desember 1976 yang menyatakan : “ Dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat

**Hal.32 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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)



dilaksanakan dengan eksekusi Riil". Oleh karena itu Petitum pada angka 9 ini dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 10, agar menghukum Tergugat untuk menyerahkan bangunan rumah / objek gugatan a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat;

Menimbang bahwa pada kenyataannya objek gugatan berada dalam penguasaan Tergugat sedangkan telah terbukti bahwa objek gugatan tersebut adalah milik Para Penggugat, maka permintaan dalam Petitum angka 10 tersebut harus dikabulkan;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 11 yang meminta agar dinyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa karena hingga putusan perkara aquo diucapkan Majelis Hakim Tingkat pertama tidak pernah menetapkan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap objek gugatan, oleh karena itu tidak mungkin dinyatakan sah dan berharga. Dengan demikian maka Petitum pada angka 11 diatas dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 12 menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukuman lainnya dari Tergugat atau pihak ketiga lainnya (Uitvoerbaar bij Voorraad).

Menimbang bahwa ternyata dalam perkara aquo tidak ditemukan alasan alasan eksepsional sebagaimana yang diatur dalam SEMA RI Nomor 3 Tahun 2000, maka tidak beralasan untuk dikabulkan, karenanya Petitum pada angka 12 tersebut ditolak;

Menimbang bahwa Petitum pada angka 13 yang meminta agar Tergugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa karena gugatan Para Penggugat dikabulkan berarti Tergugat adalah pihak yang kalah. Sesuai dengan pasal 181 ayat (1) HIR, ongkos perkara dibebankan pada pihak yang kalah, dalam hal ini adalah Tergugat. Dengan demikian Petitum pada angka 13 dikabulkan;

Menimbang bahwa tentang Petitum pada angka 1, sebagaimana disebut diawal. akan dipertimbangkan setelah dipertimbangkan terlebih dahulu semua Petitum berikutnya. Ternyata tidak seluruh Petitum Para penggugat dikabulkan, maka Petitum angka 1, hanya dikabulkan sebagian dan menolak Petitum selebihnya;

**Hal.33 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang mengenai Memori Banding maupun Kontra Memori yang diajukan kedua pihak dengan alasan dan pertimbangan diatas dianggap telah terjawab dimana pada pokoknya Pihak Pembanding semula Para Penggugat yang meminta agar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama untuk dibatalkan dan Terbanding semula Tergugat serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat yang meminta sebaliknya yakni agar dikuatkan yakni menolak gugatan Para Penggugat. Pertimbangan diatas didalamnya termuat alasan mengapa ditolak atau diterimanya permintaan masing masing pihak. Oleh karena itu maka Memori Banding atau Kontra Memori Banding tersebut tidak perlu lagi dipertimbangkan lebih lanjut.

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan Ulangan Jawa, Madura, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, HIR serta ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

## MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat.
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 286/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Br. tanggal 16 Desember 2020, yang dimohonkan banding tersebut dengan :

## MENGADILI SENDIRI:

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan secara hukum Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat.
3. Menyatakan batal demi hukum :
  - c. Akta Jual Beli No.198 / 2015 tanggal 2 Maret 2015;  
dan
  - d. Akta Jual Beli No.199/2015 tanggal 2 Maret 2015 ;  
yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Zainal Abidin, S.H.
4. Menyatakan secara hukum terhadap :
  - a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1347 / Roa Malaka, Surat Ukur No. 24/578/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 40 M<sup>2</sup>, tanggal

**Hal.34 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;

- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.1452 / Roa Malaka, Surat Ukur No.25/759/1983 tanggal 24 Februari 1983, Luas 45 M<sup>2</sup>, tanggal penerbitan 30 April 2003 atas nama IWAN CHANDRA SINYEM / Tergugat;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

5. Menyatakan secara hukum bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas – batas saat ini :

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Adalah sah secara hukum milik PARA PENGUGAT.

6. Memerintahkan Turut Tergugat menerbitkan sertipikat atas nama Para Penggugat terhadap bangunan rumah seluas  $\pm$  127 Meter yang terletak di Jalan Pasar Pagi Gang Tengkong No.6 dan No.7, RT.004/RW.002, Kelurahan Roa Malaka, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat, dengan batas – batas saat ini :

- Sebelah Selatan berbatasan dengan : Gang Tumpluk (Dahulu Gang Tengkong).
- Sebelah Utara berbatasan dengan : Toko Hasil Selancar dan Bank Jatras
- Sebelah Timur berbatasan dengan : Rumah Asien dan R.M. Yungki (Dahulu)
- Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah Shia Pien Nio dan Lim Chung (Anak Thai To).

Berdasarkan Surat Jual Beli dan Pengoperan Hak tanggal 12 Januari 1976, tercatat pada Registrasi Buku Tanah Kelurahan Roa Malaka Nomor : 06/1.711.1, tanggal 10 Nopember 2014;

**Hal.35 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat menyerahkan bangunan rumah/objek gugatan a quo dalam keadaan kosong dan baik kepada Para Penggugat.
8. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
9. Menolak gugatan Penggugat selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 12 Agustus 2021 oleh kami Erwan Munawar, S.H., M.H. selaku Hakim Ketua Majelis, H. Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum. dan James Butar Butar, S.H., M.Hum. Hakim Tinggi masing-masing selaku Hakim Anggota, telah ditunjuk untuk mengadili perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 24 Agustus 2021 dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh H. Muhammad Arman AR, S.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berpekar dan Kuasa Hukumnya.

Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

H. Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum.

Erwan Munawar, S.H., M.H.

James Butar Butar, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

H. Muhammad Arman AR, S.H.

Rincian Biaya perkara :

**Hal.36 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/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

Materai	Rp 10.000,00
Redaksi	Rp 10.000,00
<u>Biaya Proses</u>	<u>Rp130.000,00</u>
Jumlah	Rp150.000,00

**Hal.37 dari 37 Hal. Put.No.263/Pdt/2021/PT.DKI.**