



**PUTUSAN**

**Nomor 688/PDT/2020/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 :

**Hasan Ismail**, beralamat di Jalan Adam Nomor 27 RT. 007 RW. 002, Kelurahan Sukabumi Utara, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang dalam hal ini memberi kuasa kepada 1. Sumantri, S.H., 2. Kurnia Adi Trimulyarto, S.H., Advokat pada Law Office "Sumantri Saidi & Associates", beralamat di Griya Wahyoe, Lantai 2, Jl. Sungai Sambas III No. 5, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12130 yang bertindak sendiri-sendiri maupun bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juli 2020 (asli terlampir), untuk selanjutnya disebut sebagai **Pembanding semula Penggugat ;**

**MELAWAN**

1. **PT. Choitram Sakti**, beralamat di Jl. Angkasa No. 20 P, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat sebagai **Terbanding I semula Tergugat I, sekarang tidak diketahui alamatnya ;**
2. **Suminto dan Ny. Rusidah Suhardi**, beralamat di Jl. Bisma 14 Blok C. 8 No. 9 RT 004 RW 09, Kelurahan Papango, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara sebagai **Terbanding II semula Tergugat II, sekarang tidak diketahui alamatnya ;**
3. **PT. Trans Nusantara Airways**, beralamat di Jl. Angkasa No. 18 B&C, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat sebagai **Terbanding semula Tergugat III, sekarang tidak diketahui alamatnya ;**
4. **PT. Jamin Jaya**, beralamat di Jl. Angkasa No. 18 G&H, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat sebagai **Terbanding IV semula Tergugat IV, sekarang tidak diketahui alamatnya ;**



Dan

1. **Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta**, beralamat di Jalan Taman Jati Baru No. 1, Cideng, Gambir Jakarta Pusat 10150, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I**;
2. **Negara Republik Indonesia cq. Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, beralamat di Jalan Selaparang Blok B- 15 Kavling 8, Kemayoran, Jakarta Pusat 10610, selanjutnya disebut sebagai **Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II**;  
**Pengadilan Tinggi** tersebut ;

Membaca berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2020 Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, dalam perkara para pihak tersebut diatas;

#### **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya secara online, tertanggal 16 Desember 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 16 Desember 2019 dengan register perkara Nomor 782/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Pst., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960, oleh Kantor Pendaftaran Tanah dan Pengawasan Pendaftaran Tanah Jakarta telah dilakukan konversi atas tanah bekas Eigendom No. 20483 seluas 36.370 m2 (tiga puluh enam ribu tiga ratus tujuh puluh meter persegi) menjadi Sertipikat Hak Milik ("SHM") No. 116/Pasar Baru atas nama orangtua Penggugat bernama Geo Carool Lijnis Huffenreuter dengan luas 36.370 m2, tanah mana terletak di Jl. Angkasa (dahulu Jl. Patrice Lumumba),



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan batas-batas:

- Sebelah Utara : Jalan Angkasa
- Sebelah Timur : Gang kecil
- Sebelah Selatan : Gang kecil
- Sebelah Barat : Jalan Bungur Besar Raya;

2. Bahwa dengan meninggalnya orangtua Penggugat bernama Geo Carool Lijnis Huffenreuter tersebut yang mempunyai nama Indonesia Haji Ismail bin Abdoeloh pada tanggal 21 April 1979, maka Penggugat sebagai salah satu ahli waris anak dari Geo Carool Lijnis Huffenreuter/Haji Ismail bin Abdoeloh dalam perkawinannya dengan Hadidjah binti Halil memperoleh warisan berupa tanah yang tercantum dalam SHM No. 116/Pasar Baru tersebut berdasarkan hibah wasiat seperti tercantum dalam Akta Wasiat No. 56 tanggal 9 Agustus 1969 dibuat di hadapan Mohamad Said Tadjoeidin, Notaris di Jakarta yang dibuat sebelum orangtua Penggugat bernama Geo Carool Lijnis Huffenreuter meninggal dunia;
3. Bahwa pada tanggal 19 April 1980 oleh Turut Tergugat II telah dilakukan balik nama atas SHM No. 116/Pasar Baru dari atas nama Geo Carool Lijnis Huffenreuter/Haji Ismail bin Abdoeloh menjadi atas nama Penggugat;
4. Bahwa oleh karena adanya penjualan atas sebagian tanah SHM No. 116/Pasar Baru baik oleh Geo Carool Lijnis Huffenreuter maupun oleh Penggugat, maka berdasarkan catatan terakhir yang disebut oleh Turut Tergugat II tanah SHM No. 116/Pasar Baru tersebut mempunyai luas 25.337 m2 (dua puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi);
5. Bahwa dengan demikian Penggugat adalah pemilik atas tanah hak milik yang berdasarkan catatan terakhir yang dibuat oleh Turut Tergugat II pada tanggal 16 Maret 2006 adalah seluas 25.337 m2 (dua puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi) seperti tercantum dalam SHM No. 116/Pasar Baru;
6. Bahwa SHM No. 116/Pasar Baru tersebut diterbitkan pada tanggal 23 Maret 1964 berdasarkan permohonan tanggal 8 Juni 1961 oleh Geo Carool Lijnis Huffenreuter;

Halaman 3 Putusan Nomor 688/PDT/2020/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)



7. Bahwa oleh karena ada Perubahan Wilayah Kelurahan, maka SHM No. 116/Pasar Baru atas nama Penggugat tersebut berubah menjadi SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat seluas 25.337 m<sup>2</sup> (dua puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi);
8. Bahwa kemudian terjadi pemisahan atas tanah seluas 1.821 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh satu meter persegi) dari SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No. 116/Pasar Baru), dan atas pemisahan tersebut terbitlah SHM No. 1415/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat seluas 1.821 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh satu meter persegi), sehingga dengan demikian luasan SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat adalah  $25.337 \text{ m}^2 - 1.821 \text{ m}^2 = 23.516 \text{ m}^2$  (dua puluh tiga ribu lima ratus enam belas meter persegi);
9. Bahwa dengan berdasarkan SHM No. 116/Pasar Baru tersebut, Penggugat telah mengajukan gugatan dimuka Peradilan Tata Usaha Negara terhadap Turut Tergugat II dan 19 Tergugat Intervensi, termasuk diantara 19 Tergugat Intervensi tersebut adalah:
  - a. Tergugat I, pemegang Sertipikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") No. 736/Gunung Sahari Selatan yang diterbitkan atas tanah seluas 111 m<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 20 P Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat;
  - b. Tergugat II, pemegang SHGB No. 737/Gunung Sahari Selatan yang diterbitkan atas tanah 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) terletak di Jl. Angkasa No. 20 Q Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat;
  - c. Tergugat III, pemegang SHGB No. 210/Gunung Sahari Selatan yang diterbitkan atas tanah seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) terletak di Jl. Angkasa No. 18 B&C, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat; dan
  - d. Tergugat IV, pemegang SHGB No. 518/Gunung Sahari Selatan seluas 249 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) terletak di Jl. Angkasa No. 18 G&H, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;



10. Bahwa gugatan Penggugat dimuka Peradilan Tata Usaha Negara seperti yang dikemukakan pada Nomor 9 di atas, telah mendapat Putusan yang telah berkekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 62/G/2008/PTUN.JKT tanggal 29 Januari 2009 yang dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 82/B/2009/PT.TUN.JKT tanggal 22 Juni 2009 yang dibatalkan oleh Putusan Mahkamah Agung No. 367 K/TUN/2009, tanggal 11 Februari 2010 jo. Putusan Mahkamah Agung pada Tingkat Peninjauan Kembali No. 95 PK/TUN/2011 tanggal 10 Oktober 2011 yang Amarnya menolak Permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali antara lain sekarang Tergugat I dan Tergugat II;
11. Dari Putusan Badan Peradilan Tata Usha Negara tersebut yang mempunyai kekuatan berlaku/mempunyai kekuatan hukum tetap adalah Putusan Mahkamah Agung No. 367 K/TUN/2009, tanggal 11 Februari 2010 yang Amarnya pada pokoknya adalah:
  - a. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  - b. Menyatakan batal surat-surat keputusan Tergugat (sekarang Turut Tergugat II) berupa 1 SHM dan 31 SHGB, antara lain 4 (empat) SHGB yang telah Penggugat uraikan pada Nomor 9 di atas;
  - c. Memerintahkan Tergugat (sekarang Turut Tergugat II) untuk mencabut surat-surat keputusan tersebut;
12. Bahwa salah satu pertimbangan dari Mahkamah Agung dalam Putusannya No. 367 K/TUN/2009, tanggal 11 Februari 2010 adalah:

*"Bahwa akibat ketidakcermatan Tergugat tersebut luas tanah yang tercantum 25.337 m2 dan senyatanya adalah hanya sisa seluas 10.233 m2, ketidakcermatan juga timbul dengan terbitnya beberapa keputusan tata usaha Negara (Sertipikat) di atas tanah dalam SHM No. 116/Pasar Baru"*

(Vide Putusan Mahkamah Agung aquo halaman 81);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa Putusan Mahkamah Agung No. 367 K/TUN/2009, tanggal 11 Februari 2010 tersebut telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat I melalui diterbitkannya Surat Keputusan Nomor: 133/HGB/BPN.31/BTL/2012 tanggal 24 Agustus 2012 tentang Pembatalan 1 (satu) SHM dan 31 (tiga puluh satu) SHGB, dimana Diktum Ketiga pada pokoknya menyatakan bahwa 4 (empat) SHGB yang telah disebutkan oleh Penggugat pada posita No. 9 di atas tidak berlaku lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah (Vide Diktum Ketiga dari Surat Keputusan aquo);
14. Bahwa Surat Keputusan Turut Tergugat I aquo telah dilaksanakan oleh Turut Tergugat II melalui Pengumuman No. 1906/7-31.71-300/VII/2018 tanggal 6 Juli 2018 pada surat kabar harian Rakyat Merdeka tanggal 10 Juli 2018 dan Surat Turut Tergugat II kepada Penggugat tanggal 17 September 2018 No. 2503/7-31.71-300/IX/2018;
15. Bahwa dalam Surat Keputusan Turut Tergugat I aquo disebutkan pula yaitu pada halaman 6 Nomor 3 bahwa:
  - SHGB No. 210/Gunung Sahari Selatan;
  - SHGB No. 518/Gunung Sahari Selatan;
  - SHGB No. 736/Gunung Sahari Selatan;
  - SHGB No. 737/Gunung Sahari Selatan;

SUDAH BERAKHIR HAKNYA, dimana ke-4 (empat) SHGB tersebut adalah masing-masing atas nama Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat I dan selanjutnya atas tanah-tanah ex ke – 4 (empat) SHGB tersebut akan disebut sebagai “Tanah-Tanah Sengketa”;

16. Bahwa dengan:
  - a. dinyatakan batal, dicabut dan tidak berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah atas ke-4 (empat) ex SHGB aquo oleh Surat Keputusan Turut Tergugat I sebagai pelaksanaan dari Putusan Mahkamah Agung aquo, dimana sebagai salah satu pertimbangannya Mahkamah Agung

Halaman 6 Putusan Nomor 688/PDT/2020/PT.DKI





menyatakan bahwa 4 (empat) SHGB Tanah-Tanah Sengketa tersebut diterbitkan di atas tanah SHM No. 116/Pasar Baru atas nama Penggugat (tumpang tindih) (Vide posita No. 9 s/d 12);

- b. dan telah pula dinyatakan bahwa ke-4 (empat) SHGB atas Tanah-Tanah sengketa atas nama Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV sudah berakhir haknya (Vide posita No. 15);

Maka SHM No. 116/Pasar Baru (sekarang SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan) adalah satu-satunya tanda bukti hak yang kuat atas Tanah-Tanah Sengketa seperti dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 jo. Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan karenanya tanah-tanah sengketa adalah hak milik dari Penggugat sebagai bagian dari SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No. 116/Pasar Baru);

17. Bahwa dengan adanya Perubahan Wilayah Kelurahan dan pemisahan atas tanah seluas 1.821 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh satu meter persegi) dengan diterbitkannya SHM tersendiri atas tanah seluas 1.821 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus dua puluh satu meter persegi) sebagaimana telah diuraikan pada posita No. 4 dimuka, maka SHM No. 116/Pasar Baru berubah menjadi SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan dengan luas  $25.337\text{m} - 1.821\text{m}^2 = 23.516\text{m}^2$  (dua puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh tujuh meter persegi);
18. Bahwa selain adanya pertimbangan Mahkamah Agung sebagaimana telah diuraikan pada posita No. 12, ke - 4 (empat) ex SHGB atas Tanah-Tanah Sengketa seperti yang telah Penggugat sebut pada Posita No. 9 jo. No. 15 tersebut diterbitkan tumpang tindih dengan SHM No. 116/Pasar Baru (atau sekarang menjadi SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan), juga terbukti adanya Surat Keterangan Tanah No. 168/2018 tanggal 26 Maret 2018, dimana didalamnya disebutkan dalam Perincian Luas No. 4 E bahwa Ke - 4 (empat) ex SHGB tersebut diatas tumpang tindih (*overlap*) dengan SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No. 116/Pasar



Baru) atas nama Penggugat dan ke-4 (empat) ex SHGB tersebut telah dibatalkan berdasarkan Surat Keputusan Turut Tergugat I Nomor: 133/HGB/BPN.31/BTL/2012 tanggal 24 Agustus 2012 tentang Pembatalan 1 (satu) SHM dan 31 (tiga puluh satu) SHGB;

19. Bahwa oleh karena tanah ex SHGB dengan luas dan letak seperti yang telah diuraikan oleh Penggugat pada Posita No. 9 jo. No. 12 di atas adalah milik Penggugat sebagai bagian dari SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No. 116/Pasar Baru), maka penguasaan tanah-tanah tersebut oleh Tergugat I s/d Tergugat IV dan adanya bangunan-bangunan yang berdiri di atas Tanah-Tanah Sengketa adalah merupakan pelanggaran atas ketentuan perundang-undangan yang dimaksud dalam Undang-Undang Prp No. 51 Tahun 1960 dan melanggar hak subyektif dari Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat karena tidak dapat menikmati tanahnya yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat IV;

Adapun kerugian bagi Penggugat baik secara materiil maupun immateriil, yaitu:

a. Kerugian Materiil:

Tergugat I s/d Tergugat IV tersebut tidak pernah membayar uang sewa, dan oleh karena Tanah-tanah Sengketa terletak di kawasan perniagaan dan digunakan pula untuk membuka usaha yang mendatangkan keuntungan sehingga pantas apabila Penggugat menuntut uang sewa pertahun kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) terhitung sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Turut Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2012 Nomor: 133/HGB/BPN.31/BTL/2012 tentang Pembatalan 1 (satu) SHM dan 31 (tiga puluh satu) SHGB sampai dengan perkara ini mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan uang sewa ini akan diperhitungkan terus sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan





Tergugat IV masing-masing membayar lunas uang sewa tersebut dengan perhitungan uang sewa tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) per tahun;

- b. Kerugian Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah).

21. Bahwa oleh karena penguasaan atas Tanah-Tanah Sengketa oleh Tergugat I s/d Tergugat IV adalah merupakan perbuatan melawan hukum, maka dengan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum yang telah Penggugat uraikan didalam Posita di atas, Tanah Sengketa adalah hak milik Penggugat yang menjadi bagian dari SHM No. 116/Pasar Baru (sekarang SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan) dan karenanya beralasan hukum kalau Tergugat I s/d Tergugat IV dan siapa saja yang memperoleh hak dari Tergugat I s/d Tergugat IV atas Tanah-Tanah Sengketa untuk dihukum mengosongkan dan membongkar bangunan-bangunan yang berdiri di atas Tanah-Tanah Sengketa serta selanjutnya menyerahkan Tanah-Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat;.
22. Bahwa untuk memaksa Tergugat I s/d Tergugat IV segera menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat maka beralasan bagi Penggugat untuk menuntut agar Tergugat I s/d Tergugat IV dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari atas keterlambatannya untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah-Tanah Sengketa tersebut kepada Penggugat terhitung sejak Tergugat I s/d Tergugat IV lalai melaksanakan Putusan ini;
23. Bahwa oleh karena Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II masuk dalam arus perkara, maka kepada Turut Tergugat I dan Turut tergugat II beralasan untuk dihukum supaya tunduk dan patuh terhadap Putusan aquo;
24. Bahwa oleh karena gugatan ini mengenai hak milik dan berdasarkan alat-alat bukti otentik, maka beralasan bagi Penggugat untuk menuntut supaya putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun Tergugat I s/d Tergugat IV melakukan upaya hukum



verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Maka berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan Putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tanah-Tanah Sengketa:
  - a. ex SHGB No. 736/Gunung Sahari Selatan, seluas 111 m<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 20 P, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
  - b. ex SHGB No. 737/Gunung Sahari Selatan, seluas 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 20 Q, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
  - c. ex SHGB No. 210/Gunung Sahari Selatan, seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 18 B&C, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
  - d. ex SHGB No. 518/Gunung Sahari Selatan, seluas 249 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 18 G&H, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;adalah Hak Milik Penggugat sebagai bagian dari SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No. 116/Pasar Baru).
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum.
4. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV ataupun siapa saja yang memperoleh hak atau manfaat dari padanya (Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV) untuk mengosongkan dan membongkar bangunan-bangunan yang berdiri di atas Tanah-Tanah Sengketa untuk selanjutnya menyerahkannya kepada Penggugat.



5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar :
  - a. Kerugian Materiil:

Berupa uang sewa pertahun masing-masing adalah sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) terhitung sejak tanggal diterbitkannya Surat Keputusan Turut Tergugat I pada tanggal 24 Agustus 2012 Nomor: 133/HGB/BPN.31/BTL/2012 tentang Pembatalan 1 (satu) SHM dan 31 (tiga puluh satu) SHGB sampai dengan perkara mendapat putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dan uang sewa ini akan diperhitungkan terus sampai dengan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing membayar lunas uang sewa tersebut dengan perhitungan uang sewa tersebut sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta Rupiah) per tahun;
  - b. Immateriil sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah).
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat atas keterlambatan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk mengosongkan dan menyerahkan Tanah Sengketa kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap hari sejak Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV lalai melaksanakan Putusan ini.
7. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini.
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi dan peninjauan kembali (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).
9. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV untuk secara tanggung renteng membayar seluruh biaya dalam perkara ini.

**Atau**

Apabila Ketua atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, oleh karena Para



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat dan Para Turut Tergugat tidak ada yang hadir, maka tidak ada yang menyerahkan Jawaban ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat kemudian menjatuhkan putusan Nomor 782/Pdt.G/2019/PN. Jkt. Pst., tanggal 7 Juli 2020, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III , Tergugat IV dan Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.14.616.000,- (empat belas juta enam ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan Relaas Pemberitahuan Isi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Pst., bahwa pada tanggal 25 April 2019 masing-masing kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan pada tanggal 27 Agustus 2020 masing-masing kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, telah diberitahukan tentang isi putusan Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Pst., tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2020 Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., tersebut, Penggugat mengajukan permohonan banding pada tanggal 13 Juli 2020 sebagaimana ternyata dalam Akte Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 782/Pdt.G. / 2019/PN.Jkt.Pst., dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 23 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 13 Agustus 2020. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut



Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 23 September 2020 ;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada Tingkat Banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana ternyata dari relas pemberitahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 29 September 2020, dan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III, Terbanding IV semula Tergugat IV, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, pada tanggal 24 September 2020 ;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan Pembanding semula Penggugat pada tanggal 13 Juli 2020 terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2020 Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., masih dalam tenggang waktu yang ditentukan undang-undang, karena itu permohonan banding Pembanding semula Penggugat tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa untuk kepentingan pemeriksaan Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tertanggal 14 Agustus 2020 yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut:

1. Bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara a quo bertentangan dengan pertimbangan hukumnya yang telah disebutkan dalam halaman 16 putusan a quo ;
2. Mohon agar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt. Pst., tanggal 7 Juli 2020 dibatalkan ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti dengan secara cermat dan seksama berkas perkara berikut turunan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., tanggal 7 Juli 2020, memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sebagai berikut :



Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat secara formal telah cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, sehingga dapat menjadi alasan untuk memeriksa perkara ini lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat telah dipanggil secara patut, namun tetap tidak hadir sehingga diputus tanpa hadirnya Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan bahwa Terbanding semula Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu telah menguasai tanah milik Pembanding semula Penggugat tanpa hak ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Pembanding semula Penggugat mengajukan alat bukti surat yang telah diberi tanda P-1, P-2a, P-2b, P-3, P-4a, P-4b, dan P-5 ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No.116/Pasar Baru) atas nama Penggugat (Hasan Ismail);

- Bahwa dari bukti P-1 antara lain membuktikan bahwa SHM No. 116/Pasar Baru adalah dasar kepemilikan Penggugat sebagai salah satu ahli waris atas tanah yang tercantum didalamnya yang berasal dari orang yang bernama Geo Carool Lijnis Huffrenreuter ;
- Bahwa berdasarkan Surat Keterangan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 29 Juli 1984 No. 125/1986 bidang tanah ini masuk wilayah kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, sehingga terjadi perubahan status haknya dari SHM No. 116/Pasar Baru menjadi SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan ;
- Bahwa Sebagian dari tanah hak milik ini telah dipisahkan menjadi Hak Milik No. 1415/Gunung Sahari Selatan, Surat Ukur No. 00190/Gunung Sahari Selatan/2017, luas 1821 M2 ;
- Bahwa dengan terjadinya perubahan wilayah kelurahan dan adanya pemisahan atas tanah seluas 1.821 M2 dengan diterbitkan SHM No. 1415/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat, terbukti perubahan telah terjadi atas SHM No. 116/Pasar Baru atas nama Penggugat dari seluas 25.337 M2 menjadi SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat seluas 23.337 M2 ;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari bukti P-2a dan P-2b yang berupa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 367 K/TUN/2009 tanggal 11 Februari 2010 dan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 95 PK/TUN/2011 tanggal 10 Oktober 2011, membuktikan bahwa atas dasar penjelasan tersebut, satu SHM dan 31 SHGB termasuk SHGB No. 736/Gunung Sahari Selatan atas nama Tergugat II, SHGB No. 210/Gunung Sahari Selatan atas nama Tergugat III, dan SHGB No. 518/Gunung Sahari Selatan atas nama Tergugat IV dinyatakan batal dan dicabut karena diterbitkan di atas tanah SHM No. 116/Pasar Baru atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa bukti P-3 merupakan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta Nomor 133/HGB/BPN.31/BTL/2012 tanggal 24 Agustus 2012, merupakan tindak lanjut dari bukti P-2a dan P-2b ;

Menimbang, bahwa bukti P-4a dan bukti P-4b berisi Pemberitahuan Pelaksanaan Pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 210, No. 518, No. 736 dan No. 737/Gunung Sahari Selatan dan diumumkan di Koran Rakyat Merdeka tanggal 10 Juli 2018 ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-5 berupa Surat Keterangan Tanah No. 168/2018 tanggal 26 Maret 2018 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat beserta lampirannya yaitu Peta Bidang Tanah, dimana dalam lampiran tersebut No. 210, No. 518, No. 736 dan No. 737/Gunung Sahari Selatan tersebut di atas overlap dengan tanah SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat/Pembanding ;

- Bahwa dengan demikian SHM No. 116/Pasar Baru yang sekarang menjadi SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan adalah tanda bukti hak atas tanah-tanah sengketa karena merupakan bagian dari tanah SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang telah dipertimbangkan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa penguasaan tanah-tanah obyek sengketa oleh Para Tergugat/Terbanding tanpa bukti hak merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim Tingkat Banding dapat menerima alasan-alasan Pembanding semula Penggugat dalam memori bandingnya yang berpendapat bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan perbuatan

Halaman 15 Putusan Nomor 688/PDT/2020/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)



melawan hukum, oleh karena itu tuntutan Pembanding semula Penggugat pada nomor urut 3 (tiga) beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya tuntutan nomor urut 3 (tiga), maka cukup beralasan pula untuk mengabulkan tuntutan nomor urut 2 (dua) dan nomor urut 4 (empat) ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan nomor urut 5 tentang ganti rugi materiil dan immaterial karena tidak dirinci mengenai kerugiannya maka harus ditolak, demikian pula tentang tuntutan nomor urut 6 (enam), Pengadilan Tingkat Banding menilai tidak cukup alasan yang kuat untuk mengabulkan, karena itu harus ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan nomor 7 (tujuh) dan nomor urut 9 (sembilan) karena cukup beralasan, maka dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan agar putusan ini dijatuhkan dengan putusan serta merta, karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh ketentuan hukum yang berlaku, maka harus ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berpendapat bahwa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2020 Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst., tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa oleh karena Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dibatalkan, maka Para Terbanding semula Para Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009, dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

- Menerima secara formal permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2020 Nomor 782/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Pst, yang dimohonkan banding tersebut ;

**MENGADILI SENDIRI :**

1. Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat Sebagian dengan verstek ;



2. Menyatakan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
3. Menyatakan tanah-tanah sengketa:
  - a. ex SHGB No. 736/Gunung Sahari Selatan, seluas 111 m<sup>2</sup> (seratus sebelas meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 20 P, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
  - b. ex SHGB No. 737/Gunung Sahari Selatan, seluas 112 m<sup>2</sup> (seratus dua belas meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 20 Q, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
  - c. ex SHGB No. 210/Gunung Sahari Selatan, seluas 126 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh enam meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 18 B&C, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
  - d. ex SHGB No. 518/Gunung Sahari Selatan, seluas 249 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Jl. Angkasa No. 18 G&H, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;  
adalah Hak Milik Penggugat sebagai bagian dari SHM No. 1409/Gunung Sahari Selatan (dahulu SHM No. 116/Pasar Baru).
4. Menghukum dan memerintahkan Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV ataupun siapa saja yang memperoleh hak atau manfaat dari padanya (Terbanding I semula Tergugat I, Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Terbanding IV semula Tergugat IV) untuk mengosongkan dan membongkar bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah-tanah sengketa untuk selanjutnya menyerahkannya kepada Pemanding semula Penggugat ;
5. Menghukum Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini ;
6. Menolak gugatan Pemanding semula Penggugat selebihnya ;



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

7. Menghukum Para Terbanding semula Tergugat I, II, III, dan IV untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang pada Tingkat Banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Kamis tanggal 25 Maret 2021 oleh kami **DR. Nardiman, S.H., M.H.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **Iersyaf, S.H.**, dan **Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 688/PDT/2020/PT.DKI., tanggal 17 Maret 2021 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Senin**, tanggal **29 Maret 2021** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh **Dwi Anggarawati, S.H., M.Hum.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**Hakim-Hakim Anggota,**

**Ketua Majelis Hakim,**

**Iersyaf, S.H.**

**DR. Nardiman, S.H., M.H.**

**Hanifah Hidayat Noor, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Dwi Anggarawati, S.H., M.Hum.**

**Rincian Biaya Banding**

1 Biaya Materai	: Rp. 10.000,00
2 Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,00
3 Biaya Proses	: <u>Rp.130.000,00</u>
Jumlah	: Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu)

Halaman 18 Putusan Nomor 688/PDT/2020/PT.DKI



rupiah);

**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)