



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P U T U S A N

NOMOR: 196/PDT/2018/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

R.E. BARINGBING, SH., MH., Pekerjaan : Purnawirawan TNI – AD / Advokat beralamat di Jalan Basoka I No.2 RT.006 RW.005, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat, semula disebut sebagai **PENGGUGAT**, sekarang disebut sebagai **PEMBANDING**;

Berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 03 Februari 2017, Pembanding telah memberi kuasa kepada :

1. Edyth Chatrina Baringbing, SH., LL.M ;
2. Budi M. Baringbing, SH.,
3. Eric Branado Sihombing, SH.,

Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum “ R.E. BARINGBING, SH., MH & REKAN “ yang beralamat di Jalan Kodam Raya No. 4 RT.010 RW.007 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran – Jakarta Pusat ;

MELAWAN :

Para Ahli Waris almarhum Kosim yang dalam hal ini diwakili salah seorang dari Ahli Warisnya bernama **YUDHO bin KOSIM** , bertempat tinggal di Jalan Pirus / Jalan Intan – I (Huk) No 51 RT.010 RW.002, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran - Jakarta Pusat, semula di sebut sebagai **PARA TERGUGAT** sekarang sebagai **PARA TERBANDING** ;

Halaman 1 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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)



Berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 20 Maret 2017,
Para Terbanding semula Para Tergugat telah memberi
kuasa kepada :

FITRIA SUMARNI, S.H. Advokat berkedudukan di
Cimanggu Amil RT.007/009 Kelurahan Kedung Badak,
Kecamatan Tanah Sereal, Kota Bogor;

Prof. DR. DAUD J. LENGGU, PHD., beralamat / bertempat tinggal dahulu di
Jalan Tambak No. 2 / B. 40 RT.004 RW.005 Kelurahan
Pengangsaan, Kecamatan Meteng, Kotamadya Jakarta
Pusat, sekarang tidak diketahui lagi alamat / tempat
tinggalnya, semula disebut sebagai **TURUT TERGUGAT,**
sekarang sebagai **TURUT TERBANDING;**

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan
dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan surat gugatan Penggugat sekarang
Pembanding tertanggal 9 Februari 2017, yang telah terdaftar di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat di bawah register perkara perdata Nomor
69/Pdt.G/2017/PN Jkt Pst, yang bunyi selengkapnya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah satu-satunya Pemilik Sah atas tanah seluas ± 300
m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Pirus / Jalan Intan – I
(Huk) No.51 RT.010 RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran
– Jakarta Pusat, yang dahulu dikenal RT.002 RW.012 Kelurahan Harapan
Mulia, Kecamatan Kemayoran DC I Djakarta, dengan bukti Hak Garap berupa
surat Kavling No. 51 yang dikukuhkan secara hukum oleh Kantor Kelurahan
Harapan Mulia tanggal 08 Juni 1971 dengan Register Nomor : 408/I/HM/1971
yang diperoleh Penggugat secara langsung dari Prof. Dr. Daud Jhon Lenggu,
PHD / Turut Tergugat, berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak
yang dibuat di atas kertas bermaterai cukup pada tanggal 18 Juni 2014,
disaksikan oleh empat orang saksi dan akta tersebut telah didaftarkan di

Halaman 2 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Notaris Sri Juwariyati, SH. M.Kn., dengan Nomor : 153/W/X/2016
tanggal 11 Oktober 2016 di Jakarta.

Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Dahulu batas-batasnya sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Garapan Sdr. Lala.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Kavling No.50 / D.J. Lunggu.

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Saudara Slamet Mujodihardjo.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Saudara Alex Taka.

sekarang batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Bapak Hendrik.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Bapak Sofian Kavling No.50 (ex.
D.J. Lunggu)

Sebelah Selatan : Jalan Pirus.

Sebelah Barat : Jalan Intan 1.

2. Riwayat Perolehan Tanah dan Keabsahan Hak

Bahwa Tanah Garapan tersebut sebelumnya adalah bekas Perusahaan Perkebunan Orang Asing yang sudah habis Hak Pakainya dan menurut Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikelir, yang tidak dapat diperpanjang kembali dan telah diambil alih Pemerintah, kemudian dibagi-bagi berupa kavling-kavling kepada masyarakat, antara lain Sdr. Muslan yang beralamat di Kampung Sumur Batu RT.002 RW.012 Kelurahan Harapan Mulia, Kecamatan Kemayoran, DC/Djakarta mendapat 2 (dua) kavling masing-masing adalah :

Kavling Nomor 50 dengan Luas 330 m².

Halaman 3 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Garapan Sdr. Lala.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Sdr. Muslan.

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Sdr. Slamet Muljodihardjo.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Kavling No.51.

Sekarang dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Sdr. Siagian.

Sebelah Timur : Jalan Howitzer.

Sebelah Selatan : Jalan Pirus.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Kavling No.51.

Kavling Nomor 51 dengan luas 300 m2.

Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Garapan Sdr. Lala.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Kavling No.50.

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Sdr. Slamet Muljodihardjo.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Sdr. Alex Taka.

Sekarang dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Sdr. Hendrik.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Kavling No.50.

Sebelah Selatan : Jalan Pirus.

Sebelah Barat : Jalan Intan I.

Halaman 4 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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

Letak posisi kedua kavling tanah tersebut bertolak belakang, Kavling No. 50 menghadap ke Jalan Howitzer Raya, Kavling No.51 (yang telah dialihkan haknya kepada Penggugat) menghadap Jalan Pirus / Jalan Intan I (Huk) di RT.010 RW.002 Kelurahan Sumur Batu (dahulu RT.002 RW. 012 Kelurahan Harapan Mulia) Kecamatan Kemayoran – Jakarta Pusat.

- b. Bahwa pada tahun 1970 Sdr. Muslan mengalihkan kedua bidang kavling tanahnya tersebut kepada Prof. Dr. Daud Jhon Lunggu, PHD / Turut Tergugat yang dituangkan didalam Surat Over Garapan tertanggal 30 Mei 1970 yang disaksikan oleh Sdr. Warsito dan Sdr. Slamet. M.

Keabsahan peralihan hak tersebut telah dikuatkan pula dengan :

- Surat Keterangan Penggarapan Nyata yang diterbitkan Kantor Kelurahan Harapan Mulia tanggal 08 Juni 1971 No : 408/IHM/1971.
- Kemudian telah dimasukkan dalam Daftar Inventaris Bidang Tanah pada Suku Dinas Tata Kota Wilayah Jakarta Pusat pada tanggal 17 Mei 1976 dengan Surat Perintah Nomor : 33/UM/SDTK.JPN/76.
- Untuk memperjelas keabsahan peralihan hak garap Turut Tergugat atas tanah tersebut, Turut Tergugat membuat Surat Pernyataan / Pengakuan Hak yang dibuat dan ditanda tangani dengan materai oleh Turut Tergugat pada tanggal 20 Mei 2014 disaksikan oleh saksi-saksi Marlon D. Lunggu, SH., dan R.E. Baringbing, SH., MH. / Penggugat yang akan didaftarkan di Kantor Notaris Kantor Notaris Sri Juwariyati, SH. M.Kn dengan Nomor : 153/W/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016 di Jakarta.

3. Penguasaan Tanah Terus-menerus

- a. Bahwa oleh karena pada tahun 1970 sampai dengan tahun 1995 Turut Tergugat lebih banyak bekerja (tugas dinas) ke luar kota Jakarta, maka untuk mengawasi tanah garapannya tersebut Turut Tergugat menyuruh Sdr. Robby Alex Taka seorang Anggota Marinir yang kebetulan berasal dari daerah yang sama yaitu Provinsi Nusa Tenggara Timur. Akan tetapi walaupun Turut Tergugat sudah menyuruh Sdr. Robby Alex Taka untuk menjaga dan mengawasi tanah tersebut, namun demikian Turut Tergugat selalu menyempatkan waktunya untuk melihat tanah tersebut dan selalu mengusahakan mampir ke Kantor Kelurahan maupun

Halaman 5 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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)



- ke rumah RW dengan maksud agar Lurah dan RW mengenal dan mengetahui Turut Tergugat sebagai pemilik tanah garapan tersebut.
- b. Bahwa pada tahun 1975 - 1976 Tanah Garapan Turut Tergugat Kavling No.50 yang Luasnya 330 M2 yang menghadap ke Jalan Howitzer dialihkan kepada seorang yang bernama Sdr. Darmawan yang beralamat di Rawamangun. Belakangan dapat diketahui bahwa Sdr. Darmawan telah mengalihkan lagi tanah garapannya tersebut kepada seorang yang bernama Sdr. Sofian. Diatas tanah tersebut kini dibangun beberapa kios menghadap ke Jalan Howitzer yang dipergunakan untuk tempat jualan makanan (kuliner), tetapi bidang tanah Kavling No.51 tetap dikuasai dan dijaga oleh Sdr. Robby Alex Taka.
 - c. Bahwa pada tahun 1985 ketika Turut Tergugat datang mengontrol tanah Garapan miliknya Kavling No.51 tersebut ternyata diatas tanah tersebut terdapat bangunan rumah sederhana. Menurut penjelasan Sdr. Robby Alex Taka, bahwa yang membuat bangunan rumah tersebut adalah Sdr. Kosim, ayah dari Para Tergugat (Anggota TNI Angkatan Darat). Saat itu Turut Tergugat mendatangi penghuni bangunan rumah yang berada diatas Tanah Garapan miliknya namun tidak ada orang yang keluar.
 - d. Bahwa berselang beberapa tahun kemudian atau sekitar tahun 1992 / 1993 Turut Tergugat bertemu dengan Sdr. Kosim / Ayah dari Para Tergugat, ketika itu Turut Tergugat memperlihatkan Surat Bukti Garapnya dan menanyakan kepada Sdr. Kosim / Ayah Para Tergugat siapa yang mengijinkan dia membuat bangunan diatas tanah tersebut. Sdr. Kosim / Ayah dari Para Tergugat mengaku tidak memiliki surat apa-apa tetapi sudah meminta izin dari Sdr. Robby Alex Taka, kemudian pada waktu itu Sdr. Kosim berjanji akan membongkar bangunan tersebut apabila tanah tersebut akan dipakai ataupun dijual. Lalu Turut Tergugat mengizinkan Sdr. Kosim / Ayah dari Para Tergugat untuk menempati tempat tersebut paling lama selama 3 (tiga) tahun. Pembicaraan tersebut didengar oleh Sdr. Sofian, Sdr. Robby Alex Taka dan Istri dari Sdr. Kosim / Ayah dari Para Tergugat.
 - e. Bahwa pada tahun 1996/1997 Turut Tergugat kembali datang untuk melihat tanahnya tersebut dan bertemu dengan Sdr. Kosim / Ayah dari Para Tergugat, saat itu Turut Tergugat menegur Sdr. Kosim dengan menanyakan alasan mengapa tanahnya tersebut masih ditempati oleh Sdr. Kosim / Ayah dari Para Tergugat dan belum dikosongkan sebab

Halaman 6 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



sudah lewat dari 3 (tiga) tahun batas waktu yang ditentukan. Kemudian Sdr. Kosim mengatakan “ Segera akan kami kosongkan Pak ! ”.

- f. Bahwa pada tahun 2005 Sdr. Kosim telah meninggal dunia, namun anaknya bernama Yudho bin Kosim / Para Tergugat dan keluarganya masih terus menempati tanah garapan milik Sdr. Prof. Dr. Daud J.Lenggu. PHD / Turut Tergugat tanpa alas hak apapun.
 - g. Bahwa pada tahun 2006 / 2007 Turut Tergugat datang lagi menengok tanah garapan miliknya tersebut yang ternyata belum juga dikosongkan, sehingga Turut Tergugat bermaksud menemui dan menegur keras para ahli waris Alm. Kosim (Ayah dari Para Tergugat) akan tetapi tidak ada yang keluar rumah. Keesokan harinya Turut Tergugat bersama dengan anaknya yang bernama Marlon D. Lenggu, SH., datang lagi menemui penghuni bangunan rumah tersebut namun tidak juga berhasil bertemu dengan ahli waris Alm. Kosim dan para ahli waris Alm. Kosim yang tinggal di rumah tersebut tidak ada yang datang menemui Turut Tergugat. Hal tersebut menunjukkan tidak adanya itikad baik dari para ahli waris Alm. Kosim untuk mengosongkan tanah dan membongkar bangunan yang ada di atasnya tersebut, sehingga Turut Tergugat membuat laporan pengaduan di Polres Metro Jakarta Pusat.
 - h. Laporan Polisi tersebut tidak diketahui ujung pangkalnya dan Turut Tergugat, tidak pernah berusaha mengetahui kembali laporannya tersebut, karena sudah pindah domisili ke Semarang sejak tahun 2006.
4. Bahwa pada hari Rabu tanggal 18 Juni 2014 Sdr. Prof. Dr. Daud J. Lenggu. PHD / Turut Tergugat telah mengalihkan segala hak-haknya tanah Kavling Nomor : 51 dengan Luas 300 M2 kepada R.E. Baringbing,. SH., MH / Penggugat yang dituangkan dalam Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak sebagaimana diterangkan dengan bukti-bukti seperti diatas.
 5. Bahwa sampai saat Surat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Para Tergugat (para ahli waris Alm. Kosim) masih menguasai tanah tersebut TANPA ALAS HAK APAPUN.
 6. Bahwa Penggugat / R.E. Baringbing, SH., MH., sudah memberitahukan kepada Para Tergugat secara tertulis tentang peralihan hak atas tanah tersebut dari Sdr. Prof. Dr. Daud J.Lenggu. PHD / Turut Tergugat kepada R.E. Baringbing, SH., MH / Penggugat dan juga membuat surat undangan untuk bertemu dengan Para Tergugat terkait Tanah Garapan Kavling No. 51 tersebut, akan tetapi tidak digubris Para Tergugat sehingga Penggugat

Halaman 7 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melayangkan Surat Tegoran (Somasi), namun itupun Para Tergugat tidak pernah memberi tanggapan dan selalu menghindar untuk bertemu dengan Penggugat.

7. Dari upaya-upaya yang telah ditempuh Penggugat yang sama sekali tidak dihiraukan Para Tergugat, merupakan bukti bahwa Para Tergugat tidak ingin permasalahan ini diselesaikan dengan damai melalui musyawarah, sehingga Penggugat terpaksa menempuh penyelesaian permasalahan ini melalui jalur hukum.
8. Bahwa Sdr. Prof. Dr. Daud J.Lenggu. PHD., ikut digugat sebagai TURUT TERGUGAT supaya dapat memberikan penjelasan untuk menguatkan keterangan-keterangan yang dituangkan Penggugat dalam Posita Gugatan sebagai tanggung jawabnya selaku Pemilik yang mengalihkan hak atas tanah seluas 300 m2 (tiga ratus meter persegi) kepada Penggugat.
9. Bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan Para Tergugat menguasai tanah tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan telah mengakibatkan kerugian secara langsung terhadap Penggugat, karena Penggugat tidak dapat menguasai dan mendapatkan hasil / manfaat dari objek tanah yang dibelinya tersebut sejak Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak dibuat tanggal 18 Juni 2014 hingga sampai saat gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 09 Februari 2017.

Adapun kerugian yang diderita Penggugat adalah sebagai berikut :

- Kerugian Materil.

Berpatokan pada harga sewa tanah disekitar wilayah Kelurahan Sumur Batu apabila tanah kosong seluas 300 m2 tersebut disewakan untuk tempat Parkir atau usaha apa saja karena tempatnya strategis rata-rata sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) persatu tahun, maka dengan pedoman itu Penggugat tidak dapat menikmati uang sewa karena tanah tersebut dikuasai oleh Para Tergugat, sejak tanggal 18 Juni 2014 yang sampai sekarang sudah lebih 3 (tiga) tahun lamanya maka apabila dihitung uang sewanya sampai tanggal waktu perkara ini didaftarkan, adalah :

3 tahun x Rp.50.000.000,- = Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah)

Halaman 8 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat pada umumnya dan pasti terjadi penyelesaian perkara ini sampai tuntas akan berlangsung beberapa tahun lagi kedepan, dan apabila tanah tersebut terus menerus ditempati Para Tergugat, maka Ganti Rugi yang wajib dibayar Para Tergugat harus naik sebesar 7% (tujuh persen) dari Rp.50.000.000,- setiap tahunnya, sejak gugatan perkara ini diputus di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

- Kerugian Immateril.

Pengorbanan tenaga, pikiran, waktu untuk pengurusan pengembalian penguasaan tanah miliknya tersebut dari penguasaan Para Tergugat telah menyita waktu, tenaga dan pikiran Penggugat sampai perkara ini selesai secara tuntas. Apabila kerugian ini dikompensasi dengan nilai uang, maka tidak kurang dari Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).

10. Bahwa karena gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang sah dan bernilai otentik, apalagi Para Tergugat tidak mempunyai bukti-bukti hak penguasaan, sehingga perbuatan Para Tergugat menguasai tanah milik Penggugat tersebut diklasifikasi sebagai perbuatan PENYEROBOTAN, maka sesuai Petunjuk Mahkamah Agung kepada Para Hakim yang diterangkan dalam Buku II Edisi ke VII Halaman 96 Angka No.10 yang dikutip sebagai berikut :

11. " Putusan Pengadilan Negeri atas gugatan penyerobotan dapat dijatuhkan putusan serta merta atas dasar sengketa Bezit / kedudukan berkuasa sejalan dengan Pasal 180 HIR maka dalam perkara ini dapat dijalankan/ dilaksanakan terlebih dahulu "Uitvoerbaar Bij Voorraad" meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat dan sesuai pula dengan petunjuk Mahkamah Agung yang dituangkan dalam Buku II Edisi 2007 tentang "Pola Pembinaan, Pengadilan dan Administrasi Peradilan Umum ".

12. Bahwa untuk mencegah perbuatan Para Tergugat mengalihkan hak atas tanah tersebut dan untuk memudahkan pelaksanaan isi putusan perkara ini, maka perlu dilakukan penyitaan terlebih dahulu atas tanah objek sengketa tersebut.

Maka berdasarkan alasan-alasan hukum yang diuraikan diatas, Penggugat mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Halaman 9 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Over Garapan tanggal 30 Mei 1970 dari Sdr. Muslan kepada Prof. Dr. Daud Jhon Lenggu, PHD / Turut Tergugat atas 2 (dua) tanah kavling seluas 630 M2 (enam ratus tiga puluh meter persegi) masing-masing Kavling No. 50 dan Kavling No. 51 yang terletak di Kampung Sumur Batu RT.002 RW.012 Kelurahan Harapan Mulia, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas sebelah Utara : Tanah garapan Sdr. Lala.
 - Batas sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. Muslan.
 - Batas sebelah Selatan : Tanah garapan Sdr. Slamet Muljodihardjo.
 - Batas sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. Robby Alex Taka / Muslan.
3. Menyatakan sah menurut hukum Surat Keterangan Penggarap Nyata yang dibuat oleh Lurah Harapan Mulia dengan Register Nomor : 408/I/HM/1971 tanggal 08 Djuni 1971 atas nama Prof. Dr. Daud Jhon Lenggu, PHD / Turut Tergugat, atas tanah Kavling No. 50 dan Kavling No. 51 yang terletak di Kampung Sumur Batu RT.002 RW.012 Kelurahan Harapan Mulia, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat seluas 630 M2 (enam ratus tiga puluh meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Batas sebelah Utara : Tanah garapan Sdr. Lala.
 - Batas sebelah Timur : Tanah garapan Sdr. Muslan.
 - Batas sebelah Selatan : Tanah garapan Sdr. Slamet Muljodihardjo.
 - Batas sebelah Barat : Tanah garapan Sdr. Robby Alex Taka / Muslan.
4. Menyatakan sah menurut hukum Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak tertanggal 18 Juni 2014 dari Prof. Dr. Daud Jhon Lenggu, PHD / Turut Tergugat kepada R.E. Baringbing, SH., MH / Penggugat, atas sebidang tanah Kaving No. 51 seluas 300 m2 yang terletak di Jalan Pirus / Jalan Intan – I (Huk) RT.010 RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dengan batas-batas :
 - Sebelah Utara : Rumah Bapak Hendrik.
 - Sebelah Timur : Garapan Kavling No.50 (ex. D.J. Lenggu yang kini sudah milik anak Alm. Bapak Sofian).

Halaman 10 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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 Selatan : Jalan Pirus.
 - Sebelah Barat : Jalan Intan 1.
5. Menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah Pemilik Sah atas bidang tanah sengketa seluas \pm 300 m² (tiga ratus meter persegi) Kavling No. 51 terletak di Jalan Pirus / Jalan Intan – I (Huk) RT. 010 RW. 002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
- Sebelah Utara : Rumah Bapak Hendrik.
 - Sebelah Timur : Garapan Kavling No.50 (ex. D.J. Lunggu yang kini sudah milik anak Alm. Bapak Sofian).
 - Sebelah Selatan : Jalan Pirus.
 - Sebelah Barat : Jalan Intan 1.
6. Menyatakan para ahli waris almarhum Kosim telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dalam perkara ini diwakili oleh Saudara Yudho bin Kosim selaku Para Tergugat ;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa ;
8. Menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan tanah sengketa tersebut kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa ada beban-beban apapun atasnya ;
9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar Ganti Rugi kepada Penggugat :
- Kerugian Materil :

Para Tergugat wajib membayar uang sewa sebesar Rp. 50.000.000.- (lima puluh juta rupiah) pertahun, sejak tanggal 18 Juni 2014 sampai perkara ini diputus di Tingkat Pertama ;

- Apabila Para Tergugat masih menempati tanah sengketa sampai perkara ini diputus di Tingkat Pertama Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Para Tergugat diwajibkan membayar denda ganti rugi sebesar Rp.50.000.000,- + 7% x Rp.50.000.000,- setiap tahunnya sampai Para Tergugat benar-benar menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan kosong kepada Penggugat tanpa ada beban-beban apapun di atasnya ;
- Kerugian Immateril :
- Atas pengorbanan tenaga, pikiran, waktu untuk pengurusan pengembalian penguasaan tanah milik Penggugat tersebut dari penguasaan Para Tergugat telah menyita waktu, tenaga dan pikiran

Halaman 11 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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

Penggugat sampai perkara ini selesai secara tuntas. Apabila kerugian ini dikompensasi dengan nilai uang, maka tidak kurang dari Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) ;

10. Menghukum Para Tergugat, apabila Para Tergugat tidak mau mengosongkan dan menyerahkan serta merta tanah tersebut setelah putusan perkara ini dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka Para Tergugat wajib membayar denda ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah) setiap tahun sampai tanah tersebut benar-benar diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong, tanpa ada beban apapun di atasnya ;
11. Menyatakan, putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta – merta) “ Uitvoerbaar Bij Voorraad ” meskipun ada upaya hukum lain dari Para Tergugat ;
12. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan mentaati atas keseluruhan isi putusan perkara ini ;
13. Menghukum Tergugat membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

ATAU

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Para Tergugat sekarang Para Terbanding, telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI ERROR IN PERSONA

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena nama Tergugat bukan Yudho bin Kosim tetapi Judho Dewanto, S.T., sebagaimana tertulis dalam kartu tanda

Halaman 12 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



penduduk (Bukti T-1) sehingga cukup beralasan jika gugatan ini dinyatakan error in persona dan Tergugat juga membantah disebut sebagai wakil ahli waris almarhum Kosim yang mewakili PARA TERGUGAT sebagaimana disebutkan oleh Penggugat dalam gugatannya. Hal ini membuktikan bahwa Penggugat asal tembak dan asal tunjuk pihak sebagai Tergugat atau para Tergugat tanpa dasar yang jelas.

Bahwa yang seharusnya digugat dan menjadi Tergugat adalah Prof. Dr. Jhon Daud Lenggu, PHD yang oleh Penggugat hanya ditempatkan sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini. Sebagaimana yang penggugat dalilkan dalam angka 4 dan angka 7 gugatan yang pada intinya Penggugat mengaku mendapatkan pengalihan hak dari TURUT TERGUGAT artinya ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat yang menurut dalil Penggugat dalam gugatannya peralihan hak sudah dituangkan dalam akta pemindahan dan penyerahan hak dan menjadikan sebagai TURUT TERGUGAT dalam perkara ini untuk meminta pertanggungjawaban TURUT TERGUGAT.

Jelas sekali terlihat bahwa penggugat menyadari yang seharusnya digugat adalah turut tergugat karena tidak bisa menyerahkan tanah aquo. Sebaliknya Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat karena Penggugat tidak mengadakan perjanjian penyerahan hak dengan Tergugat, sehingga patut dan beralasan jika gugatan ini dinyatakan Error in Persona.

B. EKSEPSI GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan yang diajukan oleh Penggugat karena TIDAK LENGKAP, TIDAK JELAS dan KABUR; Adapun alasan-alasan penolakan yang diajukan oleh Tergugat adalah sebagai berikut :

Bahwa dalam Posita angka 1 dalam gugatannya, Penggugat mendalilkan :

“ Bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah seluas +300 m2dst”

Halaman 13 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sedangkan dalam Petitum Gugatannya pada angka 7 Penggugat memohon:

"Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa".

Dari uraian tersebut di atas terbukti dengan jelas bahwa dalam Positanya penggugat mendalilkan sebagai satu-satunya pemilik sah atas tanah aquo sedangkan dalam petitumnya Penggugat memohon agar diletakkan Sita Jaminan atas tanah aquo.

Berdasarkan Pasal 227 HIR ayat (1) disebutkan bahwa :

"Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa orang yang berhutang sebelum dijatuhkan putusan atasnya, atau sebelum putusan yang mengalahkan atau membawa barangnya, berdaya upaya akan menghilangkan atau membawa barangnya, yang bergerak ataupun tidak bergerak, dengan maksud menjauhkan barang itu daripada penangih hutang, maka atas permintaan orang yang berkepentingan, Ketua Pengadilan Negeri, dapat memberi perintah supaya disita barang itu akan menjaga hak memasukkan permintaan itu, selain daripada itu kepada orang yang meminta diberitahukan pula, bahwa ia akan menghadap pada persidangan Pengadilan Negeri yang akan ditentukan, seboleh-bolehnya pada persidangan yang pertama akan datang untuk menyebut dan meneguhkan gugatan".

Dari pasal tersebut terlihat dengan jelas bahwa barang yang dimintakan sita jaminan adalah barang milik orang yang terkena sita yang artinya bukan milik penggugat. Jadi jelas dengan penggugat memohon sita jaminan berarti penggugat mengakui bahwa tanah aquo adalah bukan milik Penggugat atau dengan kata lain Penggugat secara sadar, sah dan meyakinkan telah mengakui bahwa tanah aquo adalah milik Tergugat sedangkan dalam posita angka 1 Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah aquo. Dengan demikian gugatan penggugat kabur, tidak jelas dan bertentangan antara Posita dengan Petitum sehingga cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak Dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Halaman 14 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Bahwa terhadap dalil/posita dan Petitum Penggugat yang tidak saling mendukung dan saling bertentangan tersebut, Tergugat mengemukakan beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung nomor 582 K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, dalam pertimbangannya berbunyi sebagai berikut :

“Karena Petitum gugatan perlawanan tidak jelas dan kurang sempurna, dan antara Petitum dan posita bertentangan, maka gugatan pelawan ini harus dinyatakan tidak dapat diterima”.

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982, dalam pertimbangannya sebagai berikut :

“Bahwa Petitum surat gugatan pelawan bertentangan dengan dalil-dalil posita gugatan, oleh karena itu cukup alasan bagi Pengadilan Negeri untuk tidak menerima gugatan pelawan tanpa memeriksa pokok perkara”.

C. EKSEPSIKURANG PIHAK

Bahwa Penggugat dalam gugatannya hanya menyebut para Tergugat tanpa bisa merinci dengan jelas siapa saja yang menjadi para Tergugat sehingga cukup beralasan jika gugatan ini dikategorikan kurang pihak. Penggugat pun nyata-nyata tidak mengetahui siapa saja yang tinggal di tanah aquo sehingga dengan mudah menyebutkan ahli waris Kosim sebagai para tergugat dan menunjuk Yudho bin Kosim sebagai wakil para tergugat.

Bahwa dalam Gugatannya Penggugat juga banyak menyebut nama Sdr. Robby Alex Taka dengan beberapa peran dan tanggung jawab yang dibebankan kepadanya jadi cukup beralasan apabila sdr. Robby Alex Taka juga dimasukkan sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan tidak dimasukkannya sdr. Robby Alex Taka maka gugatan menjadi kurang pihak.

Bahwa sesuai dengan Hukum Acara Perdata, gugatan Penggugat yang tidak lengkap atau tidak sempurna karena kurang pihak dapat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 15 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini telah menjadi pendirian Mahkamah Agung RI dalam putusannya No. 78 K/Sip/1972 tanggal 11 Oktober 1975 yang menegaskan :

“ Gugatan kurang pihak atau tidak lengkap atau kekurangan formil, harus dinyatakan tidak dapat diterima” ;

Demikian pula bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1421 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, menyatakan :

“ Bahwa tidak dapat diterimanya gugatan ini adalah karena kesalahan formil mengenai pihak yang seharusnya digugat, akan tetapi belum digugat”.

Bahwa berdasarkan fakta yuridis diatas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini, berkenan untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke verklaard).

D.GUGATAN PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI DASAR HUKUM

Bahwa Penggugat dalam gugatannya dalam Petitum angka 5 memohon kepada Majelis Hakim menyatakan menurut hukum, Penggugat adalah Pemilik sah atas bidang tanah sengketa...dst.

Dalam Petitum angka 5 tersebut Penggugat memohon agar dinyatakan sebagai pemilik sah atas tanah sengketa tanpa dapat menunjukkan dasar hukum kepemilikannya yaitu sertifikat.

Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-undang No, 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria disebutkan dengan jelas sebagai berikut : “Pendaftaran tanah tersebut meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat”.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996 disebutkan bahwa :”Sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”.

Dari uraian dan dasar-dasar hukum tersebut di atas terbukti bahwa sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti kepemilikan yang

Halaman 16 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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)



sah menurut hukum dan terbukti bahwa gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum, dalil penggugat sebagai pemilik sah tidak didukung oleh alat bukti yang kuat. Mohon kepada majelis hakim agar menolak gugatan penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah dikemukakan oleh Tergugat di dalam Eksepsi adalah merupakan satu kesatuan dan tidak dapat dipisahkan dari Jawaban terhadap pokok perkara.

1. Bahwa Tergugat menolak secara tegas dalil Penggugat dalam posita gugatan halaman 2 angka 1 yang menyebutkan :

“Bahwa penggugat adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah seluas +300m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di jalan Pirus/Jalan Intan-I (Huk) No. 51 RT 010 Rw 002 kelurahan Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat yang dahulu dikenal RT 002 RW 012 Kelurahan harapan mulia Kecamatan Kemayoran DCI Djakarta.....dst”.

2. Bahwa penggugat mendalilkan sebagai Pemilik sah atas tanah aquo namun tidak dapat menunjukkan bukti sertifikat tanah sebagai tanda bukti kepemilikan yang kuat dan penuh. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf C Undang-undang No, 5 tahun 1960 tentang peraturan dasar pokok-pokok Agraria disebutkan dengan jelas sebagai berikut :”pendaftaran tanah tersebut meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang merupakan alat pembuktian yang kuat”. Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI nomor 3045 K/Pdt/1991, tanggal 30 Mei 1996 menyebutkan bahwa :”sertifikat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum”.

Dari keterangan di atas dapat disimpulkan bahwa dalil Penggugat sebagai pemilik sah satu-satunya atas tanah seluas +300m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di jalan Pirus/Jalan Intan-I (Huk) No. 51 RT 010 Rw 002 kelurahan Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat adalah dalil dan pernyataan yang tidak benar dan tidak berdasar hukum.

Halaman 17 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu pada Petitum angka 7 dalam Gugatannya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa. Permohonan ini membuktikan bahwa Penggugat mengakui bahwa tanah sengketa adalah benar-benar milik Tergugat, sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) RBg, sita Jaminan dilakukan terhadap barang bergerak, maupun tidak bergerak "milik tergugat", bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat memohon agar dilakukan sita jaminan. Dengan demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat telah mengakui bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat.

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 174 HIR pengakuan di muka persidangan merupakan bukti yang sempurna dan sekaligus merupakan alat bukti yang bersifat menentukan. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mencatat sebagai Akta Pengakuan dari dalil penggugat yang bersangkutan dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidak dapat diterima.

Penggugat dalam Posita angka 5 mendalilkan : "Bahwa sampai surat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Para Tergugat (para ahli waris almarhum Kosim) masih menguasai tanah tersebut TANPA ALAS HAK APAPUN".

Bahwa Tergugat dengan TEGAS MEMBANTAH dalil penggugat tersebut. Ayah Tergugat yang bernama Muhammad Chosin Suaidy alias M Chozyn Suaidy alias Mohamad Chosin Suaidy alias Kosim S memiliki hak atas tanah kaveling jenis OKW Blok B III no. 51 dari Tuan Pardi dengan Akta Pindahan dan Penyerahan hak No. 163 tanggal 25 Mei 1981 yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH Notaris PPAT di DKI Jakarta. (Bukti T-2).

Tuan Pardi telah melunasi setoran pembayaran kaveling Blok B.III No. 51 Perpetakan Serdang Baru/sumur Batu dengan tanda bukti setoran No. 1050/PSS/DP/1977 tanggal 26 Desember 1977 (Bukti T-3)

Tuan Muhammad Chosin Suaidy telah lunas pajak atas tanah kaveling No. 51 Blok B. III Kelurahan Harapan Mulya Jakarta Pusat yang

Halaman 18 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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

dibuktikan dengan Surat Fiscal (Tanda Lunas Pajak) yang diterbitkan Dinas Pajak DKI Jakarta dengan Nomor : 039/VIII/I.3.5/FK/PDm/81 tanggal 13 Agustus 1981 (Bukti T-4).

Tuan Muhammad Chosin Suaidy juga memiliki kwitansi dari Team Pelaksana Penertiban Perpetakan Serdang Baru dan Sumur Batu Kecamatan Kemayoran Wilayah Jakarta Pusat tanggal 9 Agustus 1984 (Bukti T-5).

TENTANG ITIKAD BAIK

Jadi sejak tanggal 25 Mei 1981 Tuan Muhammad Chosin Suaidy telah sah sebagai pemegang Hak Tanah Kaveling No.51 berdasarkan AKTA OTENTIK, Akta Pindahan dan Penyerahan hak No. 163 tanggal 25 Mei 1981 yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH Notaris PPAT di DKI Jakarta. Tuan Muhammad Chosin Suaidy memenuhi unsur sebagai pembeli yang beritikad baik karena melakukan transaksi dengan terang di hadapan pejabat yang berwenang, selain itu Tuan Chosin Suaidy juga menjaga haknya dengan baik dengan bukti melakukan penguasaan fisik dan mengelola tanah dengan baik (tidak diterlantarkan), dilakukan secara terbuka, patuh membayar pajak bumi dan bangunan (bukti T-6-9).

Tuan Muhammad Chosin Suaidy meninggal dunia pada tahun 2002, selama hidupnya sejak memperoleh pindahan dan penyerahan hak dari Tuan pardi atas tanah kaveling No. 51 menunjukkan upaya sungguh-sungguh menjaga hak dengan baik, menguasai tanah secara fisik dan terbuka sampai dengan 21 tahun dan sekarang dilanjutkan oleh Tergugat sebagai puteranya, hingga tahun 2017 ini penguasaan fisik tanah secara terbuka telah mencapai 36 tahun. Apakah logis dapat tinggal selama itu di atas tanah yang Tergugat tidak memiliki alas hak apapun seperti yang dituduhkan oleh Penggugat dalam gugatannya?.

Pasal 24 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebut istilah itikad baik dalam hubungannya dengan penguasaan fisik atas tanah : "penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang

Halaman 19 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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)



bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya”.

Dari uraian diatas mohon kiranya Majelis Hakim menetapkan ayah Tergugat sebagai pembeli yang beritikad baik yang mendapatkan perlindungan akan hak yang telah diperolehnya.

Tentang rumah sederhana yang didalilkan penggugat dalam angka 3 huruf c Gugatan

Bahwa tidak benar jika rumah yang saat ini Tergugat tempati di atas tanah kaveling No. 51 adalah rumah sederhana. Bangunan rumah permanen yang terdiri dari dua lantai dengan luas bangunan + 533m2 bagaimana mungkin disebut rumah sederhana? Tentunya dalam proses pembangunan rumah permanen tersebut dilakukan secara terbuka dan disaksikan oleh masyarakat sekitar jadi sangat aneh dan tidak masuk akal jika berani membangun bangunan permanen tanpa alas hak yang sah di atas tanah tersebut. Bukti Foto Bangunan (Bukti T-10)

PENGGUGAT BUKAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

Penggugat mendalilkan dalam angka 8 gugatan bahwa oleh karena perbuatan yang dilakukan para Tergugat menguasai tanah tersebut penggugat tidak dapat menguasai dan mendapatkan hasil/manfaat dari objek tanah yang dibelinya tersebut sejak 18 Juni 2014....dst”.

Dari dalil gugatan tersebut nyata terlihat bahwa Penggugat sudah tahu bahwa Turut Tergugat TIDAK MENGUASAI FISIK TANAH dan Penggugat secara sadar juga mengetahui bahwa tanah aquo dikuasai oleh Tergugat sejak lama dengan tinggal di dalam rumah permanen di atas tanah aquo selama puluhan tahun tetapi Penggugat tetap melanjutkan proses jual beli sehingga patutlah Penggugat ditetapkan sebagai PEMBELI YANG TIDAK BERITIKAD BAIK.

Sebagaimana Putusan MA No. 1847 K/Pdt/2006 yang menyatakan :

”Selain karena jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT, Mahkamah Agung menilai pembeli dalam hal ini bukan pembeli beritikad baik,

Halaman 20 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



karena sudah mengetahui bahwa obyek jual beli sedang dan telah dalam penguasaan pihak lain sejak tahun 1963”.

Putusan MA No. 1923 K/Pdt/2013. Mahkamah Agung dalam perkara ini menilai bahwa pembeli bukan pembeli beritikad baik, meskipun telah memegang sertifikat hak atas tanah atas namanya sejak tahun 1999 dan 2000, karena pada waktu pembelian dia dianggap tidak mencermati obyek tanah yang ternyata dikuasai oleh orang lain.

Tentang Tuntutan Ganti Rugi

3. Penggugat dalam posita gugatan angka 9 menyebutkan bahwa kerugian yang diderita penggugat adalah kerugian materil dan immateril serta dalam petitum gugatan angka 10 menyebutkan :”...para Tergugat wajib membayar denda ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 65.000.000,- (enam puluh lima juta rupiah)setiap tahun...dst”.

Bahwa tuntutan denda ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat adalah tidak berdasar atas hukum sebab tuntutan ganti rugi hanya berdasar atas rekaan saja dan bukan merupakan kerugian yang diakibatkan langsung oleh perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat. Syarat substansial gugatan yang berkaitan dengan kerugian haruslah ada suatu penjabaran atau rincian dengan bukti-bukti yang jelas mengenai kerugian yang diderita penggugat sebagai akibat perbuatan tergugat, bukan hanya rekaan saja.

Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Beberapa Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang masalah ganti rugi yaitu:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI no. 546K/Sip/1970 tanggal 28 Oktober 1970 menyatakan :

“Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak

Halaman 21 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



dapat diterima, karena tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna”.

- b. Putusan Mahkamah Agung RI no. 550K/Sip/1979 tanggal 3 September 1979 menyatakan:

“Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut”.

Dari tuntutan ganti rugi yang dimohonkan oleh Penggugat ternyata bahwa tuntutan ganti rugi tidak diperinci bahkan tuntutan ganti rugi hanya rekaan saja dan tidak ada hubungan kausal antara perbuatan Tergugat dengan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 1365 KUHPerdara sebab Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat. Oleh karena itu cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak tuntutan ganti rugi yang diajukan oleh Penggugat.

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas petitum angka 11 gugatan Penggugat yang menyebutkan: “Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (serta-merta) “uitvoerbaar bij Voorad” meskipun ada upaya hukum lain dari para tergugat.

Tuntutan tersebut tidak benar dan tidak berdasar atas hukum sebab permohonan putusan serta merta (uitvoerbaar bij Voorad) dalam perkara ini tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 180 HIR, yaitu :

- a. Bahwa hukum acara perdata yang berlaku hanya memperkenankan diberikannya putusan serta merta dalam suatu perkara perdata jika gugatan tersebut didukung alat bukti yang kuat. Penggugat tidak dapat menunjukkan alat bukti yang kuat terhadap kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa dalam perkara ini.
- b). Ada putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde). Penggugat tidak dapat menunjukkan adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap bahwa Tergugat telah

Halaman 22 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara melawan hukum menyerobot tanah sengketa sebagaimana yang Penggugat dalilkan dalam gugatan angka 10.

- c). Adanya gugatan provisional yang dikabulkan. Sampai saat ini belum ada putusan provisional yang dikabulkan oleh hakim yang dapat dijadikan dasar hukum bagi Penggugat untuk mengajukan putusan serta-merta dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSI ;

Bahwa dalam uraian rekonvensi di bawah ini selanjutnya Tergugat disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat disebut sebagai Tergugat Rekonvensi. Dengan ini Penggugat rekonvensi mengajukan gugatan rekonvensi terhadap Tergugat Rekonvensi ;

Bahwa dalil-dalil dalam jawaban baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara dalam konvensi yang didalilkan oleh Penggugat Rekonvensi tersebut di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan dalil-dalil gugatan penggugat rekonvensi dalam gugatan rekonvensi ini;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian, bukti-bukti dan fakta-fakta tersebut di atas yang sah secara hukum dan tidak dapat disangkal lagi, terhadap tanah aquo terbukti hal-hal sebagai berikut :

Bahwa pada tanggal 25 Mei 1981 Tuan Muhammad Chosin Suaidy, ayah Penggugat Rekonvensi, telah sah sebagai pemegang Hak Tanah Kaveling No.51 berdasarkan AKTA OTENTIK, Akta Pemindehan dan Penyerahan hak No. 163 tanggal 25 Mei 1981 yang dibuat dihadapan Notaris CHUFRAN HAMAL, SH Notaris PPAT di DKI Jakarta. Ayah Penggugat Rekonvensi telah memenuhi unsur sebagai pembeli yang beritikad baik karena melakukan transaksi dengan terang di hadapan pejabat yang berwenang, selain itu juga menjaga haknya dengan baik dengan bukti melakukan penguasaan fisik dan mengelola tanah dengan baik (tidak diterlantarkan), dilakukan secara terbuka, patuh membayar pajak bumi dan bangunan;

Halaman 23 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Tergugat Rekonvensi telah mengakui secara sadar, sah dan meyakinkan bahwa tanah aquo adalah milik Penggugat Rekonvensi terbukti dalam Petitum angka 7 Tergugat rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang diletakkan atas tanah sengketa. Permohonan ini membuktikan bahwa Tergugat rekonvensi mengakui bahwa tanah obyek sengketa adalah benar-benar milik Penggugat Rekonvensi, sesuai dengan Pasal 227 ayat (1) HIR/261 ayat (1) RBg, sita Jaminan dilakukan terhadap barang bergerak, maupun tidak bergerak "milik tergugat", bahwa kemudian dalam gugatannya Penggugat konvensi memohon agar dilakukan sita jaminan. Dengan demikian secara sadar, sah dan meyakinkan Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengakui bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat Konvensi/Penggugat rekonvensi;

Bahwa sesuai ketentuan Pasal 174 HIR pengakuan di muka persidangan merupakan bukti yang sempurna dan sekaligus merupakan alat bukti yang bersifat menentukan. Oleh karena itu mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini mencatat sebagai Akta Pengakuan dari dalil penggugat konvensi/Tergugat rekonvensi tersebut;

Bahwa dengan adanya gugatan ini, penggugat rekonvensi sangat dirugikan oleh sikap dan tindakan Tergugat Rekonvensi. Apalagi sebelumnya Tergugat Rekonvensi telah menggugat Penggugat Rekonvensi dalam nomor perkara 604/pdt.G/2016/PN.JKT.PST tanggal 31 Oktober 2016 lalu dicabut sebagaimana Penetapan PN Jakarta Pusat atas perkara perdata No. 604/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Pst pada tanggal 7 Februari 2017 dan lalu Tergugat rekonvensi mengajukan gugatan baru dalam perkara ini pada tanggal 09 Februari 2017. Terlihat dengan adanya pencabutan gugatan dan mengajukan gugatan baru, Tergugat rekonvensi ragu-ragu dan tidak yakin pada gugatan sebelumnya;

Bahwa adanya dua gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat rekonvensi ini amat sangat merugikan Tergugat konvensi/Penggugat rekonvensi karena menyita waktu, tenaga dan

Halaman 24 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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)



pikiran serta membuat Tergugat konvensi/penggugat rekonsensi harus mengeluarkan biaya yang besar untuk jasa pengacara pada gugatan sebelumnya dan gugatan yang kedua ini. Oleh karena itu Penggugat Konvensi/Tergugat rekonsensi justeru telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian kepada Tergugat konvensi/Penggugat rekonsensi baik secara materil maupun immateril. Perbuatan Melawan hukum yang tergugat rekonsensi lakukan diakibatkan oleh kurang cermatan, dan kurang hati-hatian dalam melakukan transaksi pembelian tanah sehingga akhirnya tergugat rekonsensi tidak dapat menikmati hasil dari tanah yang dibelinya sebagaimana yang tergugat rekonsensi dalilkan dalam angka 8 gugatan. Selain itu sebagai pembeli yang tidak beritikad baik tergugat rekonsensi malahan menggugat orang yang justeru sudah menguasai tanah puluhan tahun dan mempunyai alas hak yang sah. Seandainya tergugat rekonsensi tidak mengajukan gugatan tentunya penggugat rekonsensi tidak akan mengeluarkan biaya-biaya untuk jasa pengacara untuk membela hak-hak dan kepentingan penggugat rekonsensi dan seandainya tergugat rekonsensi adalah pembeli yang beritikad baik tentunya tidak akan membeli dari orang yang tidak menguasai tanah serta akan lebih cermat dan hati-hati ;

Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat rekonsensi sebagaimana diuraikan di atas maka secara materil penggugat rekonsensi mengalami kerugian karena harus mengeluarkan biaya-biaya yang dipergunakan untuk membela hak dan kepentingan penggugat rekonsensi di muka pengadilan yang diwakili oleh kuasa hukum. Dalam dua gugatan yang diajukan oleh tergugat rekonsensi tersebut penggugat rekonsensi telah mengeluarkan biaya sejumlah Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan kerugian immateril karena tersitanya pikiran, waktu dan tenaga serta berpengaruh pada kondisi kesehatan dan ketenangan batin tergugat kiranya wajar jika dinilai sejumlah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas, bersama ini perkenankanlah kami mengajukan permohonan agar Majelis Hakim

Halaman 25 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

DALAM KONVENSI ;

PRIMAIR :

Dalam eksepsi ;

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan penggugat error in persona;
3. Menyatakan gugatan penggugat kabur (obscuur libel);
4. Menyatakan gugatan penggugat kurang pihak;
5. Menyatakan gugatan penggugat tidak mempunyai dasar hukum;
6. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijk verklaard);
7. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara ;

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tuan Muhammad Chosin Suaidy sebagai pembeli yang beritikad baik;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pembeli yang tidak beritikad baik;
4. Menolak gugatan penggugat konvensi untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM REKONVENSI;

1. Mengabulkan gugatan reconvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat reconvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum tergugat reconvensi untuk membayar ganti rugi materil sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) dan ganti rugi immateril sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
4. Menghukum Tergugat reconvensi untuk membayar biaya perkara;

Halaman 26 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini. Atau;

SUBSIDAIR ;

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst, pada tanggal 14 Nopember 2017 telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI

Dalam Eksepsi

- Menolak seluruh Eksepsi dari Tergugat tersebut ;

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonpesi untuk seluruhnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.516.000;(empat juta lima ratus enam belas ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 22 Nopember 2017 Pembanding semula Penggugat melalui kuasanya telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 6 Oktober 2016 Nomor 69 / Pdt.G /2017 / PN Jkt.Pst, diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding, dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan secara

Halaman 27 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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

seksama kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 Januari 2018, kemudian kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Januari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta penerimaan Memori Banding Nomor 69 / Pdt.G / 2017/ PN Jkt.Pst, yang menerangkan bahwa pada hari Rabu tanggal 17 Januari 2018, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menerima penyerahan memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, dan Memori Banding tersebut telah diserahkan / disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 1 Februari 2018, kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19 Januari 2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta penerimaan Kontra Memori Banding Nomor 69 / Pdt.G / 2017/PN Jkt.Pst, yang menerangkan bahwa pada hari Jum'at tanggal 23 Februari 2018, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menerima penyerahan kontra memori banding dari Kuasa Hukum Para Terbanding semula Para Tergugat , dan Kontra Memori Banding tersebut telah diserahkan / disampaikan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 27 Februari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara Nomor 69/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 17 Januari 2018, selanjutnya kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 18 Januari 2018 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 10 Januari 2018, yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Nomor 69/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst tanggal 14 Nopember 2017 dan permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan pada 22 Nopember 2017, sehingga permohonan dari Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-

Halaman 28 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat sebagai pihak Pembanding telah mengajukan memori banding tertanggal 17 Januari 2017, yang pada pokoknya jika disimpulkan sebagai berikut ;

- Bahwa Pembanding semula Penggugat keberatan dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara aquo, karena pemindahan dan penyerahan hak sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim tidak sesuai dengan Azas Konsensualisme, untuk pertimbangan hukum tersebut harus dibatalkan;
- Bahwa keberadaan Turut Tergugat sangat mempengaruhi kualitas pembuktian dari Penggugat, sebagai pihak yang menerima penyerahan hak dari Turut Tergugat, Penggugat tidak menghadirkan saksi-saksi untuk menguatkan bukti P-1, pertimbangan hukum Majelis Hakim yang demikian adalah salah dan keliru, sebab dalam surat gugatan sudah cukup jelas dan lengkap disebutkan identitas dan alamat dari Turut Tergugat, apalagi walaupun keberadaan Turut Tergugat sudah tidak diketahui alamatnya namun telah dipanggil melalui media / koran nasional;
- Bahwa keberadaan Turut Tergugat kehadirannya tidak begitu penting, sebab tidak mungkin Turut Tergugat akan mengingkari pembuatan akta pemindahan hak dan peralihak atas objek sengketa, bahkan dapat dipastikan Turut Tergugat, akan menguatkan keabsahan semua bukti-bukti yang berhubungan dengan peralihan / pemindahan hak atas objek sengketa;
- Bahwa semua bukti-bukti yang dimiliki oleh Turut Tergugat (Prof.DR.Daud Jhon Lunggu, PHD) sangat lengkap dan Kuat, sehingga dengan adanya surat bukti yang kebenarannya dapat dipercaya maka tidak diperlukan bukti keterangan saksi;
- Bahwa uraian memori banding yang lain dan selebihnya dianggap tertulis dan terurai dan merupakan satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 23 Februari 2017, yang pada pokoknya jika disimpulkan bahwa putusan judex facti yang menolak gugatan

Halaman 29 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat adalah sudah tepat, dan pernyataan Pembanding semula Peggugat yang menyatakan bahwa Majelis Hakim berpihak kepada para Tergugat sekarang Para Terbanding adalah pernyataan yang tidak berdasarkan hukum;

- Bahwa uraian selebihnya kontra memori banding dianggap termuat dan menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan seksama keseluruhan berkas perkara, dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst, tanggal 14 Nopember 2017, memori banding dan kontra memori banding dari para pihak Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut ;

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati dengan seksama pertimbangan hukum dalam putusan mengenai eksepsi aquo, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwasanya segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut sudah tepat benar, karenanya diambil alih dan dijadikan pertimbangannya sendiri oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara aquo, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69/Pdt.G/2017/PN Jkt.Pst, dapat dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Peggugat sekarang Pembanding dalam surat gugatannya mendalilkan bahwasanya Peggugat adalah satu-satunya pemilik atas obyek sengketa yang sekarang secara phisik dikuasai dan ditempati oleh Tergugat, yaitu berupa tanah seluas ± 300 m² (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Pirus / Jalan Intan – I (Huk) No.51 RT.010 RW.002 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran – Jakarta Pusat, yang dahulu dikenal RT.002 RW.012 Kelurahan Harapan Mulia, Kecamatan Kemayoran DCI Djakarta, dimana dahulu batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Garapan Sdr. Lala.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Kavling No.50 / D.J. Lunggu.

Halaman 30 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Saudara Slamet Mujodihardjo.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Saudara Alex Taka.

Kemudian sekarang batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Bapak Hendrik.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Bapak Sofian Kavling No.50 (ex. D.J. Lunggu)

Sebelah Selatan : Jalan Pirus.

Sebelah Barat : Jalan Intan 1.

Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah sengketa diperoleh dengan cara pemilikan bukti Hak Garap berupa surat Kavling No. 51 yang dikukuhkan secara hukum oleh Kantor Kelurahan Harapan Mulia tanggal 08 Juni 1971 dengan Register Nomor : 408/I/HM/1971 yang diperoleh Penggugat secara langsung dari Prof. Dr. Daud Jhon Lunggu, PHD / Turut Tergugat, berdasarkan Akta Pemindehan dan Penyerahan Hak yang dibuat di atas kertas bermaterai cukup pada tanggal 18 Juni 2014, disaksikan oleh empat orang saksi dan akta tersebut telah didaftarkan di Kantor Notaris Sri Juwariyati, SH. M.Kn., dengan Nomor : 153/W/X/2016 tanggal 11 Oktober 2016 di Jakarta ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan bahwa Tanah Garapan tersebut sebelumnya adalah bekas Perusahaan Perkebunan Orang Asing yang sudah habis Hak Pakainya dan menurut Pasal 6 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah Partikelir, yang tidak dapat diperpanjang kembali dan telah diambil alih Pemerintah, kemudian dibagi-bagi berupa kavling-kavling kepada masyarakat, antara lain Sdr. Muslan yang beralamat di Kampung Sumur Batu RT.002 RW.012 Kelurahan Harapan Mulia, Kecamatan Kemayoran, DC/Djakarta mendapat 2 (dua) kavling masing-masing adalah :

Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Garapan Sdr. Lala.

Halaman 31 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Garapan Sdr. Muslan.

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Sdr. Slamet Muljodihardjo.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Kavling No.51.

Sekarang dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah Sdr. Siagian.

Sebelah Timur : Jalan Howitzer.

Sebelah Selatan : Jalan Pirus.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Kavling No.51.

Dahulu dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Tanah Garapan Sdr. Lala.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Kavling No.50.

Sebelah Selatan : Tanah Garapan Sdr. Slamet Muljodihardjo.

Sebelah Barat : Tanah Garapan Sdr. Alex Taka.

Sekarang dengan batas-batas sebagai berikut

Sebelah Utara : Rumah Sdr. Hendrik.

Sebelah Timur : Tanah Garapan Kavling No.50.

Sebelah Selatan : Jalan Pirus.

Sebelah Barat : Jalan Intan I.

Letak posisi kedua kavling tanah tersebut bertolak belakang, Kavling No. 50 menghadap ke Jalan Howitzer Raya, Kavling No.51 (yang telah dialihkan haknya kepada Penggugat) menghadap Jalan Pirus / Jalan Intan I (Huk) di RT.010 RW.002 Kelurahan Sumur Batu (dahulu RT.002 RW. 012 Kelurahan Harapan Mulia) Kecamatan Kemayoran – Jakarta Pusat.

Halaman 32 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa yang menjadi persoalan selanjutnya adalah benarkah Penggugat sekarang Pemanding sebagai Pemilik sah atas 2 (dua) bidang tanah yang menjadi objek sengketa sebagaimana gugatan Penggugat sekarang Pemanding diatas ?

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sekarang Pemanding mengaku sebagai pemilik sah atas dua bidang tanah sebagaimana tersebut diatas, maka berdasarkan pasal 163 HIR harus membuktikan tentang kepemilikan atas tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa pasal 163 HIR dinyatakan bahwa :

“ barang siapa yang menyatakan mempunyai sesuatu hak atau mendasarkan pada suatu peristiwa untuk menguatkan haknya atau untuk menyangkal hak seseorang harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu ;

Menimbang, bahwa jika mempelajari keseluruhan bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara aquo, tidak ada satu surat buktipun yang membuktikan bahwa kedua bidang tanah objek sengketa adalah milik sah / kepunyaan dari Penggugat sekarang Pemanding;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan sertifikat ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan di atas, oleh karena tidak ada satu buktipun yang diajukan oleh pihak Penggugat berupa sertifikat tanah atas objek sengketa, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 /Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst tanggal 14 Nopember 2017, sudah tepat dan benar dan dengan mengambil alih pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dengan tambahan uraian pertimbangan maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 /Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst tanggal 14 Nopember 2017 harus dipertahankan ;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari uraian dari memori banding Pemanding semula Penggugat tidak ada dasar hukum yang melumpuhkan

Halaman 33 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau yang menggugurkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 /Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst tanggal 14 Nopember 2017, karenanya memori banding Pembanding semula Penggugat harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala uraian pertimbangan hukum di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst tanggal 14 Nopember 2017, harus dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa segala sesuatu sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian Konpensi di atas, dianggap satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bagian rekompensi ini;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari dan mencermati dengan seksama pertimbangan hukum dalam rekompensi putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst tanggal 14 Nopember 2017, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa segala pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat pertama sudah tepat dan benar karena itu dapat disetujui dan diambil alih untuk dijadikan pertimbangan sendiri dalam memutus perkara aquo dalam rekompensi ini, untuk itu putusan Majelis Hakim tingkat pertama dalam rekompensi ini dapat dikuatkan;

DALAM KONPENSIDAN DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst, tanggal 14 Nopember 2017 harus dipertahankan dan dikuatkan, maka pihak Pembanding semula Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sebesar sebagaimana tersebut dalam amar putusan di bawah ini;

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor : 48 tahun 2009, tentang Kekuasaan Kehakiman;
2. Undang-Undang Nomor : 2 tahun 1986, tentang Peradilan Umum yang telah diubah pertama dengan Undang-Undang Nomor : 8 tahun 2004, dan

Halaman 34 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perubahan yang kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor : 49 tahun 2009 ;

3. Undang-undang Nomor : 20 tahun 1947, tanggal 24 Juni 1947, tentang Peradilan Ulangan ;
4. Peraturan per-undang-undangan yang lainnya yang terkait ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat tersebut ;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menguatkan putusan dalam Eksepsi Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst, tanggal 14 Nopember 2017;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst, tanggal 14 Nopember 2017

DALAM REKONPENSI

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 69 / Pdt.G / 2017 / PN Jkt.Pst, tanggal 14 Nopember 2017

DALAM KONPENSIDAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000 (lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Tinggi pada hari Senin tanggal 14 Mei 2018, oleh kami PURNOMO RIJADI,S.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis, dengan M.ZUBAIDI RAHMAT S.H. dan ACHMAD YUSAK, S.H.,M.H. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 4 April 2018

Halaman 35 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/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

Nomor 196/PEN/PDT/2018/PT DKI untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari Kamis, 24 Mei 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh FAJAR SONNY SUKMONO, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa di hadir para pihak.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

M.ZUBAIDI RAHMAT, S.H.

PURNOMO RIJADI, SH.

ACHMAD YUSAK, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

FAJAR SONNY SUKMONO, S.H.

Biaya-biaya :

1.	Pemberkasan	Rp. 139.000,-
2.	Redaksi	Rp. 5.000,-
3.	Meterai	<u>Rp. 6.000,-</u>
J u m l a h		Rp. 150.000,-

Halaman 36 dari 36 halaman putusan perkara Nomor : 196/Pdt/2018/PT.DKI