



PUTUSAN

Nomor 561/PDT/2020/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Hendro Sumampow, beralamat di Jln. Permata Hijau F. II/39, RT 019, RW 010, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan yang dalam hal ini berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 9 Maret 2020 diwakili oleh kuasanya : Damianus H Renjaan, SH.,MH. Ponco Atmono SH dan Bonifasius Falakhi SH, para Advokat yang berkantor di "Damianus Renjaan (DR) law office" Jln Tanah Abang III No.6 Jakarta, selanjutnya disebut **Pembanding semula Penggugat** ;

L a w a n

- 1. Soeminah Soewojo alias Rr. Soeminah Soewodjo** : dahulu beralamat di Jalan Tangerang No. 72, Kelurahan Petojo, Kewedanan Gambir, Jakarta, saat ini tidak diketahui alamatnya. Selanjutnya disebut **Terbanding semula Tergugat** ;
- 2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Barat** : beralamat di Komplek Permata Buana, Jl. Kembangan Raya, RT.1/RW.3, Kembangan Utara, Kembangan, RT.1/RW.3, Kembangan Utara, Kembangan, Kota Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili kuasanya Ignatius Ardi Susanto, SH.,MH., dkk., beralamat kantor pada kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta barat, Komplek Perumahan Permata Buana, Jalan Kembangan Utama Jakarta

Halaman 1 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Agustus 2020, Selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca:

- Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 561/PDT/2020/PT DKI tanggal 28 September 2020 tentang Penunjukan Majelis Hakim;
- Penetapan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 561/PDT/2020/PT DKI tanggal 28 September 2020 tentang Penunjukan Panitera Pengganti;
- Berkas perkara dan semua surat-surat yang berhubungan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Pembanding semula Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 28 Juni 2019, yang didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan register perkara Nomor : 508/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Brt telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. DUDUK SOAL

1. Bahwa Penggugat adalah penguasa fisik sebidang tanah bekas Hak Eigendom Verponding Nomor 6389, di Jalan Daan Mogot Nomor 346-348, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Kota Administrasi Jakarta Barat, seluas 4.328M² sejak tahun 2008 sampai saat ini;
2. Bahwa pada tanggal 4 Maret 2008 Penggugat membeli tanah tersebut dari H. Yusuf Zainal berdasarkan Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5 (untuk selanjutnya disebut "akta nomor 5") yang dibuat dihadapan Raden Johannes Sarwono Notaris di Jakarta dimana Penjual H. Yusuf Zainal memperoleh tanah tersebut dari Boim Sukidjo berdasarkan Surat Pelepasan dan Penyerahan Tanah Garapan Tertanggal 28 Februari 2005;
3. Bahwa setelah proses jual beli tanah tersebut, Penggugat kemudian mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah

Halaman 2 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Turut Tergugat, sampai kemudian dilakukan Pengukuran dan diterbitkan Surat Ukur Nomor 00058/2008 tertanggal 17 Juni 2008;

4. Bahwa setelah diterbitkannya surat ukur oleh Turut Tergugat, maka pada tanggal 18 September 2008 Turut Tergugat menerbitkan surat "Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Untuk Pemohon Hak" Nomor 979/09.03/PTPGT/2008 kepada Penggugat dimana dalam Pertimbangan Teknis tersebut, Turut Tergugat pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dapat dipertimbangkan untuk diberikan Hak Atas Tanah, karena penggunaan dan pemanfaatan bidang tanah oleh Penggugat sudah sesuai dengan Rencana Rinci Tata Ruang Kota Kecamatan (RRTRW-K) Grogol Petamburan tahun 1999 s/d 2010 sebagaimana dengan Ketetapan Rencana Kota Nomor 0635/TN/JB/III/2008 tanggal 07 April 2008 yaitu Karya Kantor/Karya Pedagang/Deret (KKt/Kpd/D);

5. Bahwa dengan diterbitkannya surat ukur dan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah tersebut, maka alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah tersebut, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan, yang ditunjukkan oleh Penggugat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut adalah benar dan lengkap;

6. Bahwa setelah diterbitkannya surat ukur dan Pertimbangan Teknis Penatagunaan Tanah Untuk Pemohon Hak, Kementerian Pekerjaan Umum Cq Dirjen Cipta Karya mengajukan keberatan atas pendaftaran tanah tersebut, karena menurut Dirjen Cipta Karya tanah tersebut adalah asset Dirjen Cipta Karya berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Berikut Penyerahan Bangunan Nomor 3, tanggal 16 Februari 1966 (untuk selanjutnya disebut "akta nomor 3") antara Tergugat dengan Komando Pembangunan Proyek Canefo, yang dibuat dihadapan Liem Tjing Hien Notaris di Jakarta;

7. Bahwa dalam akta No 3 yang dibuat dihadapan notaries Liem Tjing Hien maka diketahui objek jual beli dalam akta tersebut yakni:

- a. Sebidang tanah terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, Kelurahan Angke Duri/Djembatan Lima, Kecamatan Krukut, Kowedanaan Pendjaringan, Luas 4.295 M², gambar situasi Nomor 72/1966, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Jakarta Tanggal 16 Februari 1966, Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, Tertanggal 16 Februari 1966;
- b. Sebidang tanah terletak di Daerah Khusus Ibu kota Jakarta Raya, Kelurahan Angke Duri /Djembatan Lima, Kecamatan

Halaman 3 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/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)



Krukut, Kowedanaan Pendjaringan, Luas 633 M², Gambar Situasi Nomor: 71/1966 dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran tanah di Djakarta tanggal 16 Februari 1966, Sertipikat Hak Guna Usaha;

8. Bahwa akibat keberatan Dirjen Cipta Karya tersebut, maka proses pendaftaran Hak Atas Tanah Penggugat menjadi terblokir atau **terhenti karena adanya “catatan mengenai adanya sengketa” yang dilakukan Turut Tergugat**, padahal “Objek tanah dalam akta nomor 3, dengan objek tanah dalam akta nomor 5 merupakan dua objek yang berbeda” baik dari segi lokasi maupun luas objek Objek tanah dalam akta nomor 3 adalah:

*“Sebidang tanah terletak di Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Raya, **Kelurahan Angke Duri / Djembatan Lima, Kecamatan Krukut**, Kowedanaan Pendjaringan, Luas 4.295 M², gambar situasi Nomor 72/1966, dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Pendaftaran Tanah di Jakarta Tanggal 16 Februari 1966, Sertipikat Hak Pakai Nomor 34, Tertanggal 16 Februari 1966”*

Sedangkan objek tanah dalam akta nomor 5 adalah:

*“Sebidang tanah bekas hak eigendom Verponding Nomor 6389, seluas lebih kurang 4.328 M² (empat ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi), setempat dikenal dengan Jalan Daan Mogot Nomor 346 -348, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 03, **kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Pertamburan, Kotamadya Jakarta Barat”***

9. Bahwa fakta bidang tanah yang disengketakan merupakan objek yang berbeda diperkuat dengan **surat Kantor Pertanahan Jakarta Barat Nomor: 1.7115/822/03/IV/um/89** tertanggal 29 Agustus 1989, perihal Masalah Tanah di Jalan Daan Mogot Nomor 346-348 Jakarta Barat yang diajukan oleh Hasan Syafei, pada pokoknya menerangkan:

- a. **Tanah yang terletak di Jalan Daan Mogot No 346-348, Kelurahan Jelambar, Kecamatan grogol petamburan sampai pada saat ini belum terdaftar di kantor pertanahan Jakarta Barat;**
- b. Bahwa terhadap tanah yang dimaksud telah diterbitkan gambar situasi tanggal 16 -7-1986 nomor 347/3108/1986 atas permohonan ukur Sdr. B Soekidjo yang baru merupakan jaminan *Halaman 4 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI*



kepastian mengenai letak, batas, dan luas tanah saja tetapi belum merupakan jaminan kepastian hak atas tanah;

c. Bahwa tanah tersebut berasal dari Tanah Negara bekas Eigendom Verponding No 6389 sebagian;

10. Bahwa pemblokiran yang dilakukan oleh Turut Tergugat tersebut diakibatkan karena perbuatan melawan hukum Tergugat dimana ketika Penggugat menjual tanah tersebut kepada Komando Pembangunan Proyek Canefo berdasarkan akta No. 3, maka Tergugat menunjukan bidang tanah Penggugat sebagai bidang tanah miliknya, padahal bidang tanah Tergugat terletak di Kelurahan Angke Duri / Djembatan Lima, Ketjamatan Krukut (saat ini Kecamatan Tambora, Jakarta Barat)

11. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dilakukan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian Materiil dan Imateriil kepada Penggugat maka berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sangat pantas dan layak Tergugat dihukum untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus milyar Rupiah) dengan perincian, sbb:

a. Kerugian materiil

- Kerugian yang bersumber dari potensi keuntungan apabila tanah tersebut telah bersertipikat dan digunakan oleh Penggugat, yakni sebesar Rp. 100.000.000,00,-

b. Kerugian immaterial

- Para Penggugat kehilangan waktu dan tenaga yang tak ternilai harganya, tetapi bila dihitung dengan uang sebesar Rp. 100.000.000,00,- (seratus milyar Rupiah)

II. PETITUM

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, untuk memutuskan, sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan Perbuatan Melawan hukum;
3. Menyatakan letak tanah yang menjadi objek jual beli dan pengoperan hak dalam Akta Jual Beli Bangunan dan Pengoperan Hak Nomor 5 tgl. 5 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Raden Johannes Sarwono Notaris di Jakarta, **adalah berbeda** dengan letak tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Pelepasan Hak Atas Tanah Berikut Penyerahan Bangunan Nomor 3, tanggal 16 Februari 1966 yang dibuat dihadapan Liem Tjing Hien Notaris di Jakarta;

Halaman 5 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Penggugat adalah penguasa fisik atas tanah negara yang terletak di Jalan Daan Mogot Nomor 346-348, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 03, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Kota Administrasi Jakarta Barat, seluas 4.328M²

5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi secara sebesar Rp. 200.000.000.000,- (dua ratus milyar Rupiah) dengan perincian, sbb :

– Materiil	:	Rp.
100.000.000.000,-		
– Immateriil	:	Rp.
100.000.000.000,-		

6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi;

8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara a quo;

Subsider:

Ex aequo et bono

Menimbang bahwa adapun jawaban Turut Terbanding semula Turut Tergugat secara tertulis tertanggal 17-10-2019, selengkapny sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

A. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA /LEWAT WAKTU (EXEPTIO TEMPORIS)

Bahwa yang menjadi Obyek Gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Pakai No. 34/Angke Duri atas nama Nj. Rr. Soemimah Soewojo, sesuai Gambar Situasi tt. 16 Pebr 1966 No. 72 seluas 4.295 M², seertipkat terbit pada tanggal 16 Pebr 1966, berasal Pemberian Hak Pakai Bekas Eig. 6389 Seb berdasarkan Surat Keputusan Kinag tt 18/7- I -1963 Nr.9/B/HP/Kpts/63, yang telah berakhir haknya tanggal I -08-1963, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I ;

Bahwa sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah sebagai berikut:

“Dalam hal atau suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi

Halaman 6 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/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)



menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut."Berdasarkan hal tersebut diatas, maka hak untuk menuntut dan/atau mengajukan gugatan Penggugat telah melebihi tenggang waktu 5 (lima) tahun yaitu telah daluarsa sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Pakai No. 34/Angke Duri atas nama Nj. Rr. Soeminah Soewojo, sesuai Gambar Situasi tt. 16 Pebr 1966 No. 72 seluas 4.295 M2, seertipkat terbit pada tanggal 16 Pebr 1966, berasal Pemberian Hak Pakai Bekas Eig. 6389 Seb berdasarkan Surat Keputusan Kinag tt 18/7-1-1963 Nr.9/B/HP/Kpts/63, yang telah berakhir haknya tanggal 1-08-1963, yang menjadi dasar Gugatan aquo, oleh karenanya sudah seharusnya majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.).

B. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Sebagaimana terlihat pada perihal surat gugatan, secara jelas dan tagas disebutkan bahwa perkara a quo merupakan perbuatan melawan hukum, namun ironisnya tidak sama sekali para Penggugat menguraikan batas-batas bidang tanah atau membuktikan bahwa tindakan para Tergugat telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 1365 KUHP Perdata.

2. Bahwa Para Penggugat didalam didalam surat Gugatan, baik didalam posita maupun petitum, menyatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, namun para Penggugat tidak menguraikan unsur-unsur yang telah terpenuhi atas tindakan yang telah dilakukan oleh Para Tergugat untuk dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga dalil Para Penggugat tersebut terkesan berhalusinasi seakan mengada-ngada sekali tidak mendasar. /

3. Mengingat Para Penggugat tidak dapat menunjukkan unsur-unsur terpenuhinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat, atau secara khusus terhadap tindakan Turut Tergugat I dalam permasalahan a uo, maka secara prinsip gugatan para

Halaman 7 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Penggugat menjadi kabur atau obscur libel. /

Sebagaimana pendapat ahli Hukum M Yahya Harahap dalam Bukunya yang berjudul : hukum Acara Perdata, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, Cetakan Kedelapan, 2008 Halaman 448, yang telah memberikan definisi tentang Obscur Libel, yakni : yang dimaksud dengan Obscur Libel, surat Gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formi, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk).

Bahwa hal tersebut diatas juga sesuai dengan ketentuan Pasal 8 Rv, dan telah menjadi Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI No. 492K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970, yang menegaskan bahwa :

“Gugatan kabur(kabur) atau tidak sempurna harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Hal yang sama juga telah dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tertanggal 21 Agustus 1974 Reg No. 565K/Sip/1973, yang pada intinya menyatakan :

“Jika gugatan tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima.”

C. Oleh karena terhadap gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat secara prinsipil tersebut kekaburan dan ketidakjelasan atau obscur libel maka kiranya cukup beralasan bagi Turut Tergugat II, dan sudah seharusnya majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara Aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.) XGUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM) : ^

I. Bahwa Para Penggugat mendalihkan gugatannya dalam posita angka 6 yang menerangkan “bahwa setelah diterbitkan surat ukur dan Pertimbangan Teknis Penatagunaan tanah untuk Pemohon Hak, Kementerian Pekerjaan Umum Cq Dirjen Cipta Karya mengajukan keberatan atas pendaftaran tanah tersebut karena menurut Dirjen Karya Cipta Karya berdasarkan Akta Pelepasan hjak Atas Tanah berikut Penyerahan Bangunan No. 3 tanggal 16 Pebruari 1966 untuk selanjutnya disebut Akta nomor 3”) antara Tergugat dengan Komando Pembangunan Proyek Canefo yang dibuat dihadapan Liem Tjing Hien Notaris di Jakarta.”

Halaman 8 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



2. Bahwa oleh karenanya sudah seharusnya Para PENGGUGAT menarik Kementerian Pekerjaan Umum Cq Dirjen Cipta Karya sebagai instansi dalam hal menurut dalil Penggugat telah telah memiliki sebagai dasar kepemilikan berupa Akta Pelepasan Hak Atas Tanah berikut Penyerahan Bangunan No. 3 tanggal 16 Pebruari 1966 yang dimaksudkan PARA PENGGUGAT .

3. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I., No. 878 K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1977, yang pada dasarnya menyatakan :

“Gugatan tidak dapat diterima oleh karena ada pihak yang tidak diikutsertakan sebagai pihak dalam gugatan.

4. Bahwa oleh karena PARA PENGGUGAT tidak menarik Instansi terkait yaitu Kementerian Pekerjaan Umum Cq Dirjen Cipta Karya sebagai pihak dalam perkara ini, maka gugatan PENGGUGAT menjadi kurang pihak (Plurium Litis Consortium), oleh karenanya sudah seharusnya majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara Aquo patut untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard / N.O.). /

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal- hal yang diakui kebenarannya secara tegas. ^

2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi adalah merupakana satu kesatuan dengan pokok perkara

3. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Penggugat adalah Sertipikat Hak Pakai No. 34/Angke Duri atas nama Nj. Rr. Soeminah Soewojo, yang diterbitkan pada tanggal 16 Pebr 1966, sesuai Gambar Situasi tt. 16 Pebr 1966 No. 72, seluas 4.295 M2 yang terletak di Kampung Djelambar, Kel. Angke Duri, Kecamatan Krukut (Kini Kec. Tambora, Kota Adm Jakarta Barat).

4. Bahwa Sertipikat Hak Pakai tersebut diatas, berasal Pemberian Hak Pakai Bekas Eig. 6389 Seb berdasarkan Surat Keputusan Kinag tt 18/7-1 -1963 Nr.9/B/HP/Kpts/63, dengan bukti perolehan sebagai berikut:

a. Surat Keputusan Kepala Inspeksi Agraria Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta Raya di Djakarta yang dikeluarkan oleh Kepala Inspeksi Agraria Daerah Khusus Ibu Kota Djakarta Raya tgl. 18 Djuli 1963 No.

Halaman 9 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9/B/HP/Kpts/1963, atas permohonan Sdr. Rr. Soeminah Soewojo qq CV Soewojo yang maksudnya untuk memperoleh Hak Pakai atas sebidang tanah terletak di Kampung Djalambar Kel. Angke Duri/Djembatan V Kewedanaan Pendjaringan Daerah Jakarta Utara.

b. Surat Tanda Setoran tgl. 3 I Matet 1965

c. Gambar Situasi No. 72/1966 tgl. 16-2-1966 atas nama Nj Rr. Soeminah Seowojo. Sertipikat Hak Pakai No. 34 atas nama Perserikatan Komanditer "CV Suwojo, berkedudukan di Jakarta.

d. Akta Perserikatan Komanditer No. 30 tgl. 16 Djuli 1963 yang dibuat dihadapan Atmadiredja, Notaris di Jakarta.

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

I. Dalam Eksepsi

Menerima Eksepsi Turut Tergugat.

II. Dalam Pokok Perkara

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

Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Demikian Turut Tergugat, berdasarkan uraian tersebut diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang memeriksa perkara Aquo untuk berkenan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (**Ex aequo Et Bono**).

Menimbang, bahwa atas gugatan para Pembanding semula Penggugat tersebut Majelis Hakim Tingkat Pertama telah menjatuhkan putusan Nomor 508/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 5 Maret 2020 yang amarnya sebagai berikut:

A. Dalam eksepsi :

Menolak eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

B. Dalam Pokok Perkara :

- 1) Menyatakan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;
- 2) Menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- 3) Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.5.571.000,- (lima juta lima ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Halaman 10 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama Nomor 508/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 5 Maret 2020 tersebut, Pembanding semula Penggugat menyatakan banding pada tanggal 11 Maret 2020 sesuai Akta Permohonan Banding Nomor 508/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 4 September 2020;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan pernyataan banding tersebut Pembanding semula Penggugat mengajukan memori banding tanggal 13 Juli 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 13 Juli 2020 dan telah diserahkan kepada Terbanding semula Tergugat dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 4 September 2020;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding semula Turut Tergugat telah menyerahkan kontra memori banding tanggal 21 September 2020 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 21 September 2020;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta untuk pemeriksaan tingkat banding, kepada para pihak telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat sesuai Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (*inzage*) kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 12 Agustus 2020, kepada Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat masing-masing pada tanggal 4 September 2020 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sejak hari berikutnya dari pemberitahuan tersebut;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa, putusan pengadilan tingkat pertama di putusan tanggal 5 Maret 2020 di hadir oleh kuasa penggggat dan kuasa Penggugat mengajukan banding pada tanggal 11 Maret 2020, dan selanjutnya permohonan banding tersebut telah diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan demikian permohonan banding dari Pembanding yang semula Penggugat secara formal dapat diterima untuk dipertimbangkan di Pengadilan tingkat banding .

Menimbang bahwa, setelah Pengadilan tingkat banding membaca dengan cermat dan seksama pertimbangan hukum putusan Pengadilan tingkat pertama yang memutuskan gugatan Penggugat kurang pihak, sehingga

Halaman 11 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, Pengadilan tingkat banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan tingkat pertama tersebut, maka putusan Pengadilan tingkat pertama harus dibatalkan dan Pengadilan tingkat banding akan mengadili sendiri dengan pertimbangan sebagai berikut .

Tentang eksepsi.

Menimbang bahwa, Turut Tergugat mengajukan eksepsi yang intinya :

1. Gugatan Penggugat sudah daluarsa , karena dasar hukum alas hak sertifikat hak pakai No 34 / Angke Duri atas nama Ny Rr Soeminah Sowodjo tanggal 16 Februari 1966 berasal dari Egendom 6389, berdasarkan keputusan Kementerian Agraria No.9/B/HP/KPTS/63 berakhir haknya sejak tanggal 1 agustus 1963. Berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang intinya, tanah yang sudah diterbitkan sertifikatnya secara sah dan tanah dikuasai dengan itikat baik, pihak lain tidak dapat lagi menuntut haknya, apabila sudah lebih dari lima tahun sertifikat tersebut diterbitkan.
2. Gugatan kabur, karena Penggugat tidak menjelaskan unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan turut tergugat.
3. Gugatan kurang pihak, karena Dirjen Cipta Karya mengajukan keberatan diajukannya pendaftaran tanah oleh Penggugat , sehingga Turut Tergugat tidak dapat memproses permohonan hak atas tanah yang diajukan Penggugat , maka Dirjen Cipta karya kementian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat harus digugat.

Menimbang bahwa, terhadap eksepsi Turut Tergugat tersebut disangkal oleh Penggugat , dengan dalil hak Penggugat tidak daluarsa dan unsur unsur perbuatan melawan hukum tidak perlu dijelaskan dalam gugatan Penggugat. Adapun Dirjen Cipta Karya tidak ikut perlu sebagai tergugat karena tidak menguasai secara fisik tanah yang akan diajukan permohonan hak nya oleh Penggugat , dan tidak ada bukti tertulis adanya keberatan dari Dirjen Cipta Karya tersebut.

Menimbang bahwa, berdasarkan gugatan Penggugat yang dalam hal ini pemohon banding penyebab terhentinya proses permohonan hak atas tanah dari Penggugat kepada Turut Tergugat selaku instansi yang berwenang menirbitkan sertifikat adalah akibat tindakan tergugat Ny Rr Soeminah Sowodjo menjual tanahnya pada komando pembangunan proyek GANEPO sebagaimana disebutkan dalam bukti Penggugat P4. Tanah yang dijual dan disebutkan dalam

Halaman 12 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



bukti P4 tersebut luas dan letaknya berbeda dengan tanah yang dikuasai Penggugat sesuai bukti P1, P2A, P2b, P2c, P3a, P3b.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta dan bukti tersebut yang melanggar hukum adalah tergugat Ny Rr Soeminah Sowodjo karena menjual tanah yang letaknya dan luasnya berbeda antara yang disebutkan dalam akta jual beli (Akta No.3 , Bukti P4) dengan tanah yang diserahkan nya pada pembeli yaitu komando pembangunan proyek GANEPO. Tergugat Ny Rr Soeminah Sowodjo menunjuk tanah yang ia jualkan terletak di jalan Daan Mogot No.346 -348, Jelambar, Grogol Jakarta Barat yang dikuasai Penggugat .

Menimbang bahwa, Dirjen Cipta Karya termasuk korban melawan hukum, tergugat Soeminah Sowodjo. Dengan demikian beralasan hukum hanya Soeminah Sowodjo yang harus digugat untuk mempertanggung jawabkan perbuatannya yang merugikan Penggugat dan juga Dirjan Cipta Karya.

Menimbang bahwa, sesuai azas dalam mengajukan gugatan pada prinsipnya adalah hak Penggugat untuk menentukan siapa saja yang akan menjadi tergugat dalam mempertahankan haknya yang dilanggar orang lain.

Menimbang bahwa, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, pengadilan tingkat banding berpendapat, eksepsi Turut Tergugat haru ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang bahwa, inti dalil gugatan Penggugat adalah

1. Penggugat Menguasai tanah yang akan dimohonkan hak sejak tahun 2008 sampai sekarang karena membeli dari H. Yusuf Zainal berdasarkan akta jual beli dihadapan notaris No.5 tanggal 4 Maret 2008.
2. H. Yusuf Zainal menguasai tanah berdasarkan pelepasan dan penyerahan tanah garapan status tanah eigendom verponding Nomor 6389 gambar situasi Nomor 347/3108/1986 dari orang bernama Boimin Sukidjo dengan kompensasi uang sebanyak Rp 875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah)
3. Penggugat tidak bisa mengajukan permohonan sertifikat hak tanah yang dikuasainya karena ditolak turut tergugat. Informasi dari turut tergugat, Dirjen Cipta Karya menyatakan keberatan dengan alasan tanah tersebut asetnya.



Menimbang bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat tersebut yang sekarang pemohon banding, yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini dan perlu dipertimbangkan adalah :

1. Apakah benar pemohon banding yang semula Penggugat orang yang paling berhak dan punya dasar hukum terhadap tanah yang dikuasainya untuk memohon hak atas tanah tersebut.
2. Apakah betul tergugat Soemimah Soewodjo telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena menjual tanah berbeda luas dan letaknya yang disebutkan dalam akta jual beli dengan yang diserahkan pada pembeli sehingga merugikan Penggugat .

Menimbang bahwa sekalipun Turut Tergugat intinya tidak menyangkal dalil dalil Penggugat. Namun demikian, untuk akuntabilitas putusan ini pengadilan tingkat banding berpendapat tetap perlu mempertimbangkan bukti-bukti Penggugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini.

Menimbang bahwa Penggugat mengajukan bukti surat dengan menunjuk tanah yang dikuasai penggugat dan dua orang saksi.

Menimbang bahwa Bukti P1 dapat membuktikan Penggugat benar telah membeli tanah dari H. Yusuf Zainal. Bukti P2a dan P2b dapat membuktikan Yusuf Zainal mendapatkan tanah dan Boim Soekidjo tahun 2005 dengan kompensasi harga Rp 875.000.000,- (Delapan ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yaitu tanah garapan bersal dari tanah egendong Verpending No 6389 gambar situasi No. 347/3188/1986.

Menimbang bahwa bukti P3a dan P3b dapat membuktikan Penggugat sudah mengajukan hak atas tanah pada Turut Tergugat dan Turut Tergugat sudah menerbitkan surat ukur tanah dan telah mempertimbangkan untuk memberikan hak atas tanah kepada Penggugat , karena telah sesuai dengan rencana tata ruang.

Menimbang bahwa bukti P4 dapat membuktikan tanah yang dikuasai Penggugat bukan berasal dari akta jual beli bangunan dan pelepasan hak No. 3 tahun 1966 yang terletak di Kelurahan Angke Duri, kecamatan krukut. Tanah yang dikuasai Penggugat terletak di Jalan Daan Mogot Kelurahan Jelambar Kecamatan Grogol Jakarta Barat.

Menimbang bahwa P8a-P14D dapat membuktikan tanah yang dikuasai Penggugat selalu dibayar pajak bumi dan bangunan nya oleh Penggugat sejak tahun 2011 sampai 2017. Dan tanah tersebut terletak di jalan Daan Mogot No 346- 348, Kelurahan Jelambar Grogol Jakarta Barat .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa, keterangan saksi Penggugat bernama Waryoko dan Joko Baroto, dapat membuktikan benar tanah yang dikuasai Penggugat terletak di jalan Daan Mogot dan sejak tahun 2008 sudah dikuasai Penggugat.

Menimbang bahwa berdasarkan bukti-bukti surat Penggugat dan dua orang saksi Penggugat, pengadilan tingkat banding berpendapat pemohon banding yang semula Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa tanah yang dikuasainya secara fisik sejak tahun 2008 dan selalu membayar pajak bumi bangunan tersebut terletak di Jalan Daan Mogot Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Jakarta Barat. Dan Penggugat mendapatkan tanah pembeli dari H. Yusuf Zainal tahun 2008. Yusuf Zainal membeli tanah dari Boim Sukidjo dengan status hak eigendom verponding nomor 638.

Menimbang bahwa, bukti surat Turut Tergugat TT 1 – TT6 tidak dapat mematahkan kebenaran bukti bukti Penggugat yang sudah dipertimbangkan tersebut. Dari bukti bukti surat Turut Tergugat, terbukti tanah yang dimaksudkan Turut Tergugat tidak terletak di jalan Daan Mogot, tetapi terletak di Desa Angke Duri Krukut Jakarta Barat.

Menimbang bahwa, karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, maka substansi gugatan Penggugat dikabulkan.

Menimbang bahwa, tuntutan Penggugat supaya Tergugat dihukum membayar ganti rugi karena perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat, tidak dapat dikabulkan karena Penggugat tidak memberikan perincian serta bukti adanya kerugian tersebut.

Menimbang bahwa, tuntutan pemohon banding yang semula Penggugat supaya putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada upaya hukumnya, tidak dapat dikabulkan karena tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam pasal 180 HIR.

Menimbang bahwa, karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya dan Penggugat orang yang paling berhak mengajukan permohonan hak atas tanah yang telah dikuasainya sejak 2008 dan punya dasar hukum serta punya itikat baik dalam penguasaan tanah tersebut, maka Turut Tergugat berkewajiban untuk mengabulkan permohonan Penggugat tersebut.

Menimbang bahwa, supaya putusan ini dapat menyelesaikan permasalahan dan memperhatikan juga Penggugat dan Turut Tergugat minta

Halaman 15 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/PDT/2020/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan Ex aequo et bono maka Turut Tergugat harus tunduk terhadap putusan ini, untuk memperoleh permohonan hak tanah dari Penggugat.

Menimbang bahwa, karena tergugat pihak yang kalah maka dihukum membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan yang untuk tingkat banding sebagaimana besarnya ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat undang undang Nomor. 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan Undang Undang Nomor 2 Tahun 1950 Tentang Pengadilan Ulangan, HIR, dan Peraturan Perundang-undangan lainnya yang berhubungan;

MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Pembanding yang semula Penggugat .
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 508/Pdt.G/2019/PN Jkt Brt tanggal 5 Maret 2020 yang dimohonkan banding.

MENGADILI SENDIRI

TENTANG EKSEPSI :

Menolak eksepsi Turut Tergugat seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian .
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan letak tanah yang menjadi objek jual beli dan pengoperan hak akta jual beli bangunan dan pengoperan hak Nomor 5 Tanggal 5 Maret 2008 yang dibuat dihadapan Notaris Raden Johannes Sarwono adalah berbeda dengan letak tanah yang menjadi objek jual beli dalam akte pelepasan hak atas tanah berikut penyerahan bangunan Nomor 3 tanggal 16 Pebruari 1966 yang dibuat dihadapan Notaris Liem Tjing Hien.
4. Menyatakan Penggugat telah menguasai secara fisik atas tanah negara terletak di Jalan Daan Mogot No. 346-348 Rukun Tetangga 006 / Rukun Warga 03 Kelurahan Jelambar kecamatan Grogol Kota Administrasi Jakarta Barat seluas 4.328 Meter persegi (Empat ribu tiga ratus dua puluh delapan meter persegi)
5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan ini yaitu memproses permohonan hak atas tanah yang diajukan Penggugat .
6. Menghukum tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding sebesar Rp 150.000,- (Seratus lima puluh ribu rupiah)
7. Menolak tuntutan Penggugat selain dan selebihnya.

Halaman 16 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 19 November 2020. Oleh Dr H. Yahya Syam, SH., MH selaku ketua majelis dan Sri Andini SH., MH dan H. Mohammad Lutfi, SH., MH masing masing Hakim Anggota. Putusan diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa 8 Desember 2020 oleh Majelis Hakim tersebut. Bukaeri, SH, MM. Panitera Pengganti tanpa dihadiri Pengugat dan Tergugat, Turut Tergugat, maupun kuasa.

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

Sri Andini SH., MH

Dr H. Yahya Syam SH., MH

H. Mohammad Lutfi, SH., MH

Panitera Pengganti

Bukaeri, SH, MM.

Rincian Biaya Banding :

- | | |
|------------------|--|
| 1. Biaya Meterai | :Rp 6.000,00 (enam ribu rupiah) |
| 2. Biaya Redaksi | :Rp 10.000,00 (sepuluh ribu rupiah) |
| 3. Biaya Proses | :Rp134.000,00 (seratus tiga puluh empat ribu rupiah) + |
| Jumlah | Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) |

Halaman 17 dari 17 halaman Putusan Nomor: 561/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)