



PUTUSAN

Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt Brt

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

S.RAJEN Wiraswasta yang beralamat di Jalan Asemka Kebun Tengsek RT.003/RW.006 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, yang selanjutnya disebut sebagai**PENGGUGAT.**

Melawan

1. TAN PENG KOEN yang beralamat di Jalan Gang Kebon Tengsek No.24 RT.004/RW.006 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Propinsi DKI Jakarta, yang selanjutnya disebut**Tergugat I;**

2. TAN TJUNG MAI yang beralamat di Jl. Mangga Besar IV-K/8 RT.011/RW.02 Kelurahan Tamansari, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, yang selanjutnya disebut**Tergugat II;**
Selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat

3. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRATIF JAKARTA BARAT, yang beralamat di Komplek Permata Buana Jl. Kembangan, Kota Jakarta Barat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 11610, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Tergugat**

Pengadilan Negeri tersebut:

- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar para pihak yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan para pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 02 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Hal 1 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Barat pada tanggal 6 September 2022 dengan Nomor Register 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. PENDAHULUAN

1. Bahwa yang menjadi objek Gugatan dalam perkara adalah sebidang tanah dan bangunan dengan luas **220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/RW.06 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Tan Pu Ot
Sebelah Timur : Gudang Bank Indonesia Kota
Sebelah Selatan : Gudang
Sebelah Barat : Kali

2. Bahwa sejak tanggal 6 Desember 1982 **PENGGUGAT** telah menitipkan tanah aquo kepada **Almarhum TAN POET** sebagai tempat **barang-barang kayu dan perabotan** milik **Almarhum TAN POET**, sehingga **Almarhum TAN POET** menguasai dan menempati tanah aquo milik **PENGGUGAT**, hal ini sesuai dengan **Surat Perjanjian Penitipan** tanggal 6 Desember 1982.

3. Bahwa karena **Almarhum TAN POET** telah meninggal dunia, **PENGGUGAT** mengetahui bahwa tanah aquo telah diajukan untuk Permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo kepada **TURUT TERGUGAT** untuk dimohonkan penerbitan Sertifikat Hak Milik atas nama **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** selaku **Ahli Waris dari Almarhum TAN POET**

4. Bahwa perbuatan dari **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** selaku **Ahli Waris dari Almarhum TAN POET** yang telah mengajukan permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo atas nama **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** kepada **TURUT TERGUGAT** tanpa sepengetahuan dan persetujuan **PENGGUGAT** selaku pemilik tanah adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan **PENGGUGAT** mengalami kerugian karena kehilangan hak atas pemanfaatan tanah aquo, maka untuk memulihkan apa yang menjadi hak **PENGGUGAT**, selanjutnya **PENGGUGAT** mengajukan gugatan *a quo*.

Hal 2 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, maka Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PENGUGAT kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap TERGUGAT I, dan TERGUGAT II, telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, hal ini sesuai dengan **Pasal 118 (1) HIR** yang kutipannya adalah sebagai berikut :

“Pengadilan Negeri berwenang memeriksa gugatan yang daerah hukumnya meliputi salah satu TERGUGAT bertempat tinggal, jika ada banyak TERGUGAT yang tempat tinggalnya tidak dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri”

6. Bahwa dengan demikian, maka gugatan dari PENGUGAT ini telah diajukan sesuai dengan tata cara yang telah ditentukan oleh Undang-Undang, sehingga menurut hukum gugatan ini patut dan pantas untuk diterima.

II. FAKTA - FAKTA HUKUM

Adapun yang menjadi dasar dan alasan PENGUGAT dalam mengajukan gugatan ini berdasarkan atas fakta-fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik yang sah atas tanah gugatan aquo berdasarkan **Surat Perjanjian Penitipan** tanggal 6 Desember 1982 yang dibuat antara PENGUGAT dengan **Almarhum TAN POET** dimana dalam perjanjian tersebut PENGUGAT adalah orang yang menitipkan tanah sedangkan **Almarhum TAN POET** orang yang menerima penitipan tanah.

2. Bahwa PENGUGAT dengan **Almarhum TAN POET** memiliki hubungan yang baik, karena **Almarhum TAN POET** tidak memiliki tempat untuk menyimpan barang-barang kayu dan perabotan miliknya, karena mengingat hubungan baik antara PENGUGAT dengan **Almarhum TAN POET**, sehingga **Almarhum TAN POET** meminta tanah milik PENGUGAT untuk dijadikan tempat untuk menyimpan barang-barang kayu dan perabotan milik **Almarhum TAN POET**.

3. Bahwa dengan etikad baik PENGUGAT memberikan tanah milik PENGUGAT untuk ditempati dan dikuasai oleh **Almarhum TAN**

Hal 3 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

POET tanah milik **PENGGUGAT**, dengan luas **220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/ RW.06 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Tan Pu Ot
- Sebelah Timur : Gudang Bank Indonesia Kota
- Sebelah Selatan : Gudang
- Sebelah Barat : Kali

4. Bahwa karena **Almarhum TAN POET** telah meninggal dunia, selanjutnya **PENGGUGAT** meminta kepada **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** selaku ahli waris dari **Almarhum TAN POET** serta orang yang telah menguasai dan menempati tanah aquo milik **PENGGUGAT**, namun **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** menolak permintaan dari **PENGGUGAT**, dengan alasan bahwa tanah aquo adalah milik **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang merupakan tanah warisan dari **Almarhum TAN POET**.

5. Bahwa **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** telah mengajukan permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo kepada **TURUT TERGUGAT**, atas permohonan tersebut **PENGGUGAT** telah mengajukan permohonan pemblokiran tanah kepada **TURUT TERGUGAT** dengan surat tanggal 3 Mei 2021 hal : **Permohonan Pemblokiran Tanah, dan oleh TURUT TERGUGAT telah dilakukan blokir.**

6. Bahwa atas perbuatan **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** yang telah mengajukan permohonan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo, selanjutnya **PENGGUGAT** telah menyurati **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** untuk mengosongkan tanah objek milik **PENGGUGAT** sebagaimana dalam surat **PENGGUGAT** melalui Kuasa Hukumnya Kantor Hukum **Law Office YUDHISTIRA, PURBA & PARTNERS**, yaitu sebagai berikut :

- Surat No.: 007/YP&P/S-SR/III/2022 tanggal 25 Maret 2022 Perihal: Somasi (Teguran) Untuk Mengosongkan Tanah Milik Klien Kami Yang Bernama S. RAJEN Yang Terletak di Jl. Asemka Teng Sek RT. 003/RW.006 Kelurahan

Hal 4 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pinangsia, Kecamatan Taman Sari, Kota Jakarta Barat,
Provinsi DKI Jakarta;

- Surat No.: 008/YP&P/S-SR/IV/2022 tanggal 11 April
2022 Perihal: Somasi Terakhir.

7. Bahwa hingga gugatan aquo diajukan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak melaksanakan isi dari pada surat PENGGUGAT, karena hingga sampai saat ini TERGUGAT I masih menguasai dan menempati tanah milik PENGGUGAT, padahal fakta hukum yang sebenarnya PENGGUGAT hanya meminjamkan tanah tersebut kepada orang tua dari TERGUGAT I untuk tempat menitipkan barang-barang kayu dan perabotan TERGUGAT I, sebagaimana dalam **Surat Perjanjian Penitipan** tanggal 6 Desember 1982 atas objek Gugatan aquo, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

“PIHAK KESATU (S.RAJEN) adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan luas tanah 220 M2 yang dipakai oleh PIHAK KEDUA (Almarhum TAN POET) untuk menitipkan barang-barang kayu dan perabotan untuk sementara waktu bilamana PIHAK PERTAMA (S.RAJEN) ingin kembali tanah tersebut PIHAK KEDUA (Almarhum TAN POET) bersedia mengembalikan” .

ANALISA YURIDIS

PERBUATAN TERGUGAT I DAN TERGUGAT II YANG TELAH MENGAJUKAN PERMOHONAN PENERBITAN SERTIFIKAT HAK MILIK ATAS TANAH AQUO KEPADA TURUT TERGUGAT PADAHAL TELAH DIKETAHUI BAHWA TANAH AQUO MILIK DARI PENGGUGAT ADALAH MERUPAKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM.

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas **220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/ RW.06 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Tan Pu Ot
- Sebelah Timur : Gudang Bank Indonesia Kota
- Sebelah Selatan : Gudang
- Sebelah Barat : Kali

Hal 5 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa kepemilikan PENGGUGAT atas tanah aquo tersebut diatas, telah diakui oleh **Almarhum TAN POET** adalah merupakan orang tua dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, sebagaimana dalam **Surat Perjanjian Penitipan** tanggal 6 Desember 1982 yang dibuat oleh **Almarhum TAN POET** dengan **PENGGUGAT**, dimana yang pada pokoknya menerangkan yaitu sebagai berikut :

"PENGGUGAT adalah sebagai pemilik tanah dan bangunan luas tanah 220 M2 yang dipakai oleh Almarhum TAN POET untuk menitipkan barang-barang kayu dan perabotan untuk sementara waktu bilamana PENGGUGAT ingin kembali tanah tersebut Almarhum TAN POET bersedia mengembalikan" .

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II selaku ahli waris dari **Almarhum TAN POET** tidak bersedia menyerahkan tanah aquo milik PENGGUGAT walaupun PENGGUGAT telah berulang kali memintanya.

Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II bukannya menyerahkan Kembali tanah milik PENGGUGAT, malah TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengajukan **permohonan penerbitan Sertifikat Hak Milik kepada TURUT TERGUGAT**, padahal patut diduga TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengetahui bahwa tanah aquo yang dimohonkan Sertifikat Hak Milik kepada TURUT TERGUGAT adalah **milik PENGGUGAT**, dimana seharusnya **TERGUGAT I dan TERGUGAT II tidak dapat mengajukan permohonan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo** kepada TURUT TERGUGAT, karena tanah aquo milik PENGGUGAT.

Bahwa sehubungan dengan uraian tersebut diatas, perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang memohonkan Penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah aquo adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM**, karena perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum **PARA TERGUGAT** terhadap **PARA PENGGUGAT**, dan telah melanggar hak subjektif **PARA PENGGUGAT** serta bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana yang telah diuraikan diatas sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 KUHPerdara**, yang berbunyi:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan

Hal 6 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam **Pasal 1365 KUHPerdata** sebagai berikut :

- a. Harus ada perbuatan (positif maupun negatif);
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan.

Yang termasuk ke dalam Perbuatan Melawan Hukum itu sendiri adalah sebagai berikut:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subjektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan azas kepatutan ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut jelas bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II terhadap PENGGUGAT, dan telah melanggar hak subjektif PENGGUGAT serta bertentangan dengan asas kepatutan sebagaimana yang telah diuraikan diatas sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 1365 KUHPerdata**.

BAHWA PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TERSEBUT TELAH MENAKIBATKAN KERUGIAN BAGI PENGGUGAT BAIK KERUGIAN MATERIIL MAUPUN KERUGIAN IMMATERIIL.

2. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengakibatkan kerugian kepada PENGGUGAT karena tidak dapat menguasai dan menempati serta memanfaatkan tanah aquo akibat dari perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka PENGGUGAT menguraikan Kerugian Materiil maupun Kerugian Immateriil yang **PARA PENGGUGAT** alami adalah sebagai berikut :

Hal 7 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



I. **KERUGIAN MATERIIL**

Bahwa karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II telah mengakibatkan kerugian materiil kepada PENGGUGAT senilai dengan Obyek Gugatan, yaitu sebesar nilai pemanfaatan atas tanah, seandainya tanah tersebut dapat dikelola oleh PENGGUGAT, maka PENGGUGAT telah mendapatkan keuntungan dari pemanfaatan nilai tanah objek aquo adalah sebesar Rp. 1.848.000.000. - (*satu milyar delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah*) dari nilai sewa tanah aquo selama 22 (dua puluh dua) tahun, dimana sewa perbulannya adalah sekitar Rp. 7.000.000.- (*tujuh juta rupiah*) perbulan, maka total Kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT adalah **sebesar Rp. 1.848.000.000. - (*satu milyar delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah*) akibat dari perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II akibat dari perbuatan dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II.**

II. **KERUGIAN IMMATERIL**

Bahwa selain kerugian materiil tersebut di atas, **PENGGUGAT** juga mengalami kerugian immateriil, dimana sejak tanah milik **PENGGUGAT dikuasai oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dengan cara melawan hukum**, maka mengakibatkan isu dalam masyarakat luas bahwa **PENGGUGAT ingin mengambil tanah milik Almarhum TAN POET**, dengan demikian timbul kesan di masyarakat yang menyudutkan **PENGGUGAT selaku pemilik tanah**, sehingga mengalami tekanan secara psikologis **PENGGUGAT terganggu**, yang tidak dapat dihitung dengan uang, namun jika dihitung atau diperkirakan dengan sejumlah uang maka sudah sepatutnya **TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus bertanggung jawab atas kerugian immateriil sebesar Rp. 500.000.000.- (*lima ratus juta rupiah*).**

Oleh karena itu, mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo dan memutus Perkara aquo untuk menghukum **TERGUGAT I dan TERGUGAT II** untuk membayar ganti kerugian baik kerugian materiil maupun kerugian immateriil tersebut di atas kepada **PENGGUGAT** seketika dan sekaligus.



BAHWA OLEH KARENA SECARA HUKUM TELAH TERPENUHINYA UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH TERGUGAT I DAN TERGUGAT II TERHADAP PENGGUGAT DIATAS, MAKA KIRANYA PENGADILAN NEGERI JAKARTA BARAT CQ MAJELIS HAKIM PERKARA BERKENAN UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI SECARA BENAR DAN SINGGUH-SINGGUH SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

1. Bahwa karena tanah objek gugatan aquo adalah milik dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas atas sebidang tanah dengan luas **220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/RW.06 Kelurahan Pinangasia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Tan Pu Ot
- Sebelah Timur : Gudang Bank Indonesia Kota
- Sebelah Selatan : Gudang
- Sebelah Barat : Kali

2. Bahwa karena tanah objek gugatan aquo adalah milik PENGGUGAT berdasarkan **Surat Perjanjian Penitipan** tanggal 6 Desember 1982 yang dibuat oleh **Almarhum TAN POET** dengan **PENGGUGAT**, untuk itu PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat **Surat Perjanjian Penitipan** tanggal 6 Desember 1982 yang dibuat oleh **Almarhum TAN POET** dengan **PENGGUGAT**.

3. Bahwa untuk melindungi gugatan **PENGGUGAT** agar dapat dilaksanakan dan atau untuk menjamin agar **TERGUGAT I** dan **TERGUGAT II** secara sukarela memberikan ganti rugi kepada **PENGGUGAT**, maka cukup patut dan beralasan hukum, jika terhadap **TERGUGAT I dan TERGUGAT II di hukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) per hari, setiap keterlambatan untuk memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti otentik dan kuat secara hukum serta tidak dapat dibantah lagi kebenarannya sesuai dengan keabsahan dan kebenarannya, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 180 HIR, maka PARA PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat berkenan menjatuhkan putusan untuk **menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) walaupun ada upaya hukum berupa Verzet, Banding ataupun Kasasi.**

5. Bahwa timbul perkara ini, disebabkan oleh Perbuatan Melawan Hukum dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II, maka cukup patut dan adil serta sangat beralasan hukum apabila TERGUGAT I dan TERGUGAT II **dihukum untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.**

PERMOHONAN

Berdasarkan atas keseluruhan alasan-alasan dan dasar-dasar hukum tersebut diatas, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Barat Cq. Majelis Hakim, berkenan untuk memeriksa perkara ini dan memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II yang telah mengajukan Permohonan Sertifikat Hak Milik atas sebidang tanah dengan luas **220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/RW.06 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan PENGGUGAT sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dengan luas **220 M2 (dua ratus dua puluh meter persegi)** yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/RW.06 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut:
 - Sebelah Utara : Rumah Tan Pu Ot
 - Sebelah Timur : Gudang Bank Indonesia Kota
 - Sebelah Selatan : Gudang

Hal 10 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Kali

4. Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat Surat Perjanjian Penitipan tanggal 6 Desember 1982 yang dibuat oleh Almarhum TAN POET dengan PENGGUGAT;
5. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk memberikan ganti kerugian materiil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.848.000.000. - (*satu milyar delapan ratus empat puluh delapan juta rupiah*).
6. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk memberikan ganti kerugian immateriil secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000.- (*lima ratus juta rupiah*);
7. Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap putusan aquo;
8. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 5.000.000.- (*lima juta rupiah*) per hari, apabila lalai dalam melaksanakan putusan dalam perkara ini.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoorbij voorraad*) walaupun ada upaya hukum berupa Verzet, Banding, ataupun Kasasi.
10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo berpendapat lain, kami mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat hadir diwakili kuasanya yaitu Jupryanto Purba S.H.,MH, Rotua Damayanti S.H, Sukma Nugraha S.H. kesemuanya adalah Advokat pada Kantor Hukum LAW OFFICE YUDHISTIRA, PURBA & PARTNERS yang beralamat di Gedung Mayapada Tower 2 (6TH Floor - 03 A) Jalan Jenderal Sudirman Kav 27 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Maret 2022;

Tergugat I dan tergugat II datang menghadap diwakili Kuasanya Charles Naiborhu. S.H Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Hukum Naiborhu &

Hal 11 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partners , Advocates and Legal Consultants yang beralamat di Gedung Pasar Baru Mansion Lt Dasar Jalan Pintu Air V Nomor 53 Jakarta 10710 berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Oktober 2022 ;

Turut Tergugat datang menghadap diwakili Kuasanya yaitu Dani Trianto, Pegawai pada Badan Pertanahan Kota Administratif Jakarta Barat berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2022;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Flowerry Yulidas S.H.MH Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 7 Nopember 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa setelah gugatan Penggugat dibacakan, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya dan tidak ada perubahan gugatan;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** mengajukan Jawaban sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

Penggugat Bukanlah Pihak Yang Berhak/Tidak Punya Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan *Aquo (Gemis Aan Hoe Dang Heid)*, Karena Penggugat Bukan Pemilik Lahan Yang Sah.

1. Bahwa almarhum Tan Poet usahanya sebagai Tukang Kayu, untuk menjalankan usahanya beliau pada tahun 1950 menyewa dua (2) rumah di Asemka tepatnya di jalan Gang Kebun Tengsek no. 24 Pinangsia, Jakarta Barat dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan jalan Gang Kebun Tengsek no. 26 Pinangsia, Jakarta Barat dari Bank Indonesia.

2. Bahwa pada tanggal 5 Juli 1977 lahan di jalan Gang Kebun Tengsek no. 26 Pinangsia, Jakarta Barat telah diserahkan kembali kepada Bank Indonesia dikarenakan tidak diperpanjangkannya sewa lahan tersebut oleh Bank Indonesia. Sehingga almarhum Tan Poet tinggal di jalan Gang Kebun Tengsek no. 24 Pinangsia Jakarta Barat yang disewa dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan luas 118 m2 berbatasan dengan :

- Disebelah Utara berbatas dengan Kali
- Disebelah Timur berbatas dengan Gudang Bank Indonesia
- Disebelah Selatan berbatas dengan rumah S Rajin
- Disebelah Barat berbatas dengan Kali

Hal 12 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



3. Bahwa almarhum Tan Poet membayar sewa lahan ke Pemerintah Daerah Khusus Ibukota dari tahun 1950 hingga tahun 1985.
4. Bahwa di tahun 1982 Bank Indonesia membuat dinding beton pemisah sehingga keluarga almarhum Tan Poet tidak memiliki jalan keluar dan masuk menuju ke rumah, maka pada tanggal 06 Desember 1982 dibuatlah perjanjian untuk keperluan jalan dimana Penggugat mengizinkan tembok rumahnya untuk ditembus sebagai jalan, dan dipertegas kembali dengan membuat Perjanjian tanggal 20 April 1985 antara almarhum Tan Poet dengan Penggugat.
5. Bahwa tidak terbantahkan Penggugat adalah **Bukan Pemilik Lahan Yang Sah**, sehingga tidak berwenang mengajukan gugatan *aquo (gemis aan hoe danig heid)*, oleh karenanya gugatan *aquo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consotium*)

6. Bahwa almarhum Tan Poet mempunyai enam (6) orang anak dari seorang istri bernama almarhumah Lim Tjhun, satu (1) orang anak laki-laki dan lima (5) orang anak perempuan, yaitu :
 1. Tan Peng Koen
 2. Tan Loi
 3. Tan Kiuw Moy
 4. Tan Gam Mei
 5. Tan Tjung Mei
 6. Tan Ling Kit
7. Bahwa almarhum Tan Poet membiayai keluarga dan membesari putra dan putrinya sejak tahun 1959 hingga meninggal di tahun 1991, Tergugat 1 melanjutkan usaha almarhum Tan Poet dibantu dengan saudara-suadaranya termasuk Tergugat 2.
8. Bahwa konsep pewarisan menyatakan adanya hubungan hukum berupa proses peralihan hak dan kewajiban pewaris kepada ahli waris sejak terjadinya kematian (Hukum Perdata Indonesia, Prof. Abubakar Muhammad, SH. Hal. 194).
9. Bahwa pada poin 4 hal. 3 gugatan Penggugat juga mendalilkan Tergugat 1 dan Tergugat 3 selaku ahli waris dari almarhum Tan Poet tetapi Penggugat tidak memasukkan anak-anak yang masih satu hubungan darah dari almarhum Tan Poet didalam gugatan sebagai Tergugat.
10. Bahwa gugatan Penggugat cacat formil karena pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap/atau kurang pihak (*Plurium Litis Consotium*)

Hal 13 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



dan dapat merugikan. Oleh karenanya gugatan *aquo* haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

B. Dalam Pokok Perkara

11. Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan Tergugat 1 dan Tergugat 2 pada bagian Eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam bagian Pokok Perkara ini.

12. Bahwa para Tergugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta atas kejadian yang sebenarnya dan tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum.

13. Bahwa tidak benar dalil Penggugat pada poin 1 hal. 2 adanya Surat Perjanjian Penitipan tanggal 6 Desember 1982, dimana Penggugat menitipkan tanah *aquo* kepada almarhum Tan Poet, dikarenakan keluarga almarhum terlebih dahulu tinggal tanah *aquo*.

14. Bahwa Perjanjian yang ditanda tangani pada hari Senin tanggal 6 Desember 1982 adalah tentang Penggugat bersedia tembok rumahnya ditembus sebagai jalan kepentingan bersama dengan ketentuan-ketentuan yang telah disepakati, **bukan tentang Perjanjian Penitipan Tanah.**

15. Bahwa Perjanjian yang ditanda tangani tanggal 6 Desember 1982 dipertegas kembali dengan Perjanjian tanggal 20 April 1985 mengenai tanah yang dipakai sebagai jalan tersebut untuk kepentingan bersama, siapapun tidak boleh memilikinya/ menguasainya.

16. Bahwa dengan kedua Perjanjian tersebut, jelas Penggugat mencoba **mengingkari** apa yang sudah di sepakati, bahkan mencoba seolah-olah membuat Perjanjian tanggal 6 Desember 1982 merupakan Perjanjian Penitipan Tanah, dan Surat Perjanjian Penggugat tersebut perlu di **uji keabsahannya.**

17. Bahwa dalil Penggugat pada poin 2.I dan poin 2.II hal 5 dan hal 6 dalam gugatannya mengenai adanya kerugian materiil beserta perhitungannya dan imateriil beserta perasaannya terlalu sumir dan terkesan mengada-ada, sehingga Para Tergugat mohon agar dalil ini dikesampingkan.

C. Dalam Rekonsensi

Bahwa dengan ini Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Kompensi mengajukan Gugatan Rekonsensi dengan alasan sebagai berikut :

18. Bahwa apa yang telah Para Penggugat Rekonsensi/Para Tergugat Kompensi kemukakan pada Eksepsi dan Jawaban Pokok Perkara mohon

Hal 14 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



dianggap dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pada bagian Rekonpensi ini.

19. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi tidak mengakui Perjanjian Penitipan Tanah tanggal 6 Desember 1982, justru Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian tanggal 6 Desember 1982 dan Perjanjian tanggal 20 April 1985 mengenai tanah yang dipakai sebagai jalan tersebut untuk kepentingan bersama.

20. Bahwa Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi sekarang sudah menutupi tembok batas jarak 40 (empatpuluh) sentimeter dan tinggi 3 (tiga) meter dengan menutup pagar tembok dengan semen, sehingga seolah-olah tembok tersebut menjadi satu bagian sehingga tidak sesuai dengan yang diperjanjikan, dimana dalam perjanjian tersebut berbunyi :

"Pihak ke I (Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi) telah mengizinkan tembok rumahnya ditembus oleh Pihak ke II (Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi) untuk keperluan jalan , tetapi Pihak ke II harus memberi jarak bangunannya selebar 40 cm dengan bangunan Pihak ke I, dan Pihak ke II membuat kusen pintu rumahnya tidak boleh menempel pada bangunan tembok Pihak ke I"

21. Bahwa perbuatan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi menutup tembok jarak batas 40 (empatpuluh) sentimeter yang diperjanjikan, dengan memberi semen membuat terlihat tembok tidak jelas jarak batas-batasnya atau menempel menjadi satu bagian.

22. Bahwa dengan menghilangkan jarak batas-batas tembok dengan memberi semen seolah-olah tembok menjadi satu bagian, jelas Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi tidak beritikad baik dan ingin menguasai lahan Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi dengan tidak menjalankan perjanjian yang telah disepakati.

23. Bahwa Para Penggugat Rekonpensi/Para Tergugat Kompensi tidak mengakui Perjanjian Penitipan Tanah tanggal 6 Desember 1982

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, Para Tergugat Kompensi/ Para Penggugat Rekonpensi dengan ini mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menjatuhkan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

Dalam Kompensi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat Kompensi;

Hal 15 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya atau menyatakan setidaknya Gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima (niet onvankelijk verkland)

Dalam Pokok Perkara

- Menolak Gugatan Penggugat Kompensi untuk seluruhnya.

Dalam Rekonpensi

- Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan Perjanjian tanggal 6 Desember 1982 dan Perjanjian tanggal 20 April 1985 antara almarhum Tan Poet dan Tergugat Rekonpensi tentang tanah yang dipakai sebagai jalan untuk kepentingan bersama adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat para pihak.
- Menyatakan Perjanjian Penitipan Tanah tanggal 6 Desember 1982 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
- Menyatakan Tergugat Rekonpensi Wanprestasi.
- Menghukum Tergugat Rekonpensi untuk membongkar penghubung jarak tembok pembatas dari semen dengan jarak lebar 40 (empat puluh) sentimeter dan tinggi 3 (tiga) meter terhitung 14 (empatbelas) hari setelah putusan atas perkara ini.

Dalam Kompensi dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya selanjutnya penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda **Bukti P - 1** sampai dengan **Bukti P- 12** sebagai berikut :

No	Daftar Bukti	Jenis Bukti	Keterangan
1	Bukti P-1	Surat perjanjian tanggal 6 Desember 1982	Copy sesuai asli
2	Bukti P-2	Surat Perjanjian tanggal 6 Desember 1982	Copy sesuai asli
3	Bukti P-3	Surat Pernyataan Pengembalian Tanah dan Bangunan tanggal 3 Agustus 1986	Copy sesuai asli
4	Bukti P-4a	Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2011	Copy sesuai asli

Hal 16 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt

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)



5	Bukti P-4b	Resi Pembayaran SPPT tahun 2012	Copy sesuai asli
6	Bukti P-4c	Resi Pembayaran SPPT tahun 2013	Copy sesuai asli
7	Bukti P-4d	Resi Pembayaran SPPT tahun 2018	Copy sesuai asli
8	Bukti P-4e	Resi Pembayaran SPPT tahun 2020	Copy sesuai asli
9	Bukti P-4f	Resi Pembayaran SPPT tahun 2021	Copy dari copy
10	Bukti P- 5	Tnada Terima Dokumen Nomor Berkas Permohonan 38897/2020 tanggal 9-9-2020	Copy sesuai asli
11	Bukti P- 6	Surat Perintah Setor Nomor Berkas 388897 / 2020 tanggal 16-09-2020	Copy sesuai asli
12	Bukti P- 7	Surat Keterangan Tanah Nomor 334/2020 tanggal 25 November 2020	Copy sesuai asli
13	Bukti P- 8	Peta Bidang Tanah Objek Perkara	Copy sesuai asli
14	Bukti P- 9	Surat tanda terima Permohonan pemblokiran tanggal 15 Januari 2021	Copy sesuai asli
15	Bukti P-10	Surat Keterangan Nomor 01/1.755.15/21 tanggal 2 Maret 2021	Cpy Sesuai asli
16	Bukti P- 11	Surat Perintah setor Nomor berkas 12621/2021	Copy sesuai asli
17	Bukti P - 12	Peta Bidang tanah	Copy dari copy

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti - bukti surat di persidangan Kuasa penggugat juga mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yang memberikan keterangan dibawah sumpah:

1. Saksi Lili Hambali ;

- Bahwa saksi mengenal penggugat namun tidak kenal Tan Peng Koen;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sejak tahun 1990
- Bahwa saksi mengetahui ada sengketa antara Penggugat dan tergugat terkait dengan rumah di jalan Tengsek Kelurahan Pinangsia;
- Bahwa setahu saksi pemilik rumah adalah Penggugat, namun saksi tidak pernah melihat surat kepemilikannya;
- Yang disengketakan berapa rumah saksi tidak tahu;

Hal 17 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



- Bahwa setahu saksi disebelah kiri penggugat ada Gudang, namun saksi tidak mengetahui siapa pemiliknya

2. Saksi Mudo Tri Asmoro ;

- Bahwa saksi mengenal penggugat dan saksi tidak kenal Tergugat;
- Bahwa saksi tahu ada permasalahan antara Penggugat dan tergugat;
- Bahwa permasalahan setahu saksi tentang Gang antara Penggugat dan tergugat;
- Bahwa saksi tidak tahu batas - batas yang disengketakan;
- Bahwa penggugat tinggal di depan rumah Tan Penkum;
- Bahwa saksi bekerja sebagai tukang parkir di Sekitar pasar Asemka;
- Bahwa sekitar 3 (tiga) tahun yang lalau, saksi pernah diajak penggugat ke Kantor Kecamatan dan saat itu saksi membaca sekilas ada verbonding namun saksi tidak tahu isinya;

Menimbang bahwa atas keterangan saksi, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya selanjutnya penggugat mengajukan bukti surat yang diberi tanda **Bukti PT - 1** sampai dengan **Bukti PT- 19L** sebagai berikut :

No	Daftar Bukti	Jenis Bukti	Keterangan
1	PT-1	Akte Kelahiran Tan Peng Koen Nomor 1573/1962	Copy sesuai asli
2	PT-2	Akte Kelahiran Tan Loi Nomor 1574/1962	Copy sesuai asli
3	PT-3	Akte Kelahiran Tan Kiuw Moy Nomor 925/1947	Copy sesuai asli
4	PT-4	Akte Kelahiran Tan gan Mei Nomor 610/1951	Copy sesuai asli
5	PT-5	Akte Kelahiran Tan Tjung Mei Nomor 259/1953	Copy sesuai asli
6	PT-6	Akte Kelahiran Tan Ling Kit Nomor 668/1956	Copy sesuai asli
7	PT-7	Gr Oc Nomor 1886 tanggal 9 Desember 1950	Copy sesuai asli
8	PT-8	Pemakaian tanah sementara Nomor 5190	Copy sesuai asli
9	PT-9	Sewa Tanah UT No. 06736	Copy dari Copy

Hal 18 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10	PT-10a	Surat Tanda setoran tanggal 26 Juni 1975	Copy sesuai asli
11	PT-10b	Surat Tanda setoran tanggal 26 Oktober 1982	Copy sesuai asli
12	PT-10c	Surat Tanda setoran tanggal 26 Oktober 1982	Copy sesuai asli
13	PT-10d	Surat Tanda setoran tanggal 17 Oktober 1984	Copy sesuai asli
14	PT-11	Surat Permintaan Ijin Mendirikan Bangunan	Copy sesuai asli
15	PT-12	Formulir Pendaftaran Gudang	Copy sesuai asli
16	PT-13	Berita Acara Serah Terima Rumah Milik Bank Indonesia	Copy sesuai asli
17	PT-14	Surat Keterangan Nomor 166/UM/5/1977	Copy sesuai asli
18	PT-16	Surat Perjanjian Nomor 20 April 1985	Copy dari Copy
19	PT-17a	Foto cetak	Copy sesuai asli
20	PT-17b	Foto cetak	Copy sesuai asli
21	PT-17c	Foto cetak	Copy sesuai asli
22	PT-17d	Foto cetak	Copy sesuai asli
23	PT-17e	Foto cetak	Copy sesuai asli
24	PT-18a	SPPTPBB dan STTS 21 Desember 1993	Copy sesuai asli
25	PT-18b	SPPTPBB dan STTS 5 Oktober 1994	Copy sesuai asli
26	PT-18c	SPPTPBB dan STTS tahun1995	Copy sesuai asli
27	PT-18d	SPPTPBB dan STTS tahun1996	Copy sesuai asli
28	P-18e	SPPTPBB dan STTS tahun1997	Copy sesuai asli
29	PT-18f	SPPTPBB dan STTS tahun1999	Copy sesuai asli
30	PT-19a	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2010	Copy sesuai asli
31	P-19b	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2011	Copy sesuai asli
32	PT-19c	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2012	Copy sesuai asli

Hal 19 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



33	PT- 19d	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2013	Copy sesuai asli
34	PT-19e	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2014	Copy sesuai asli
35	PT-19f	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2015	Copy sesuai asli
36	PT-19g	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2017	Copy sesuai asli
37	PT-19h	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2018	Copy sesuai asli
38	PT-19i	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2019	Copy sesuai asli
39	PT-19j	SPPTPBB dan Resi Pembayaran PBB tahun 2020	Copy sesuai asli
40	PT-19k	Bukti Pembayaran SPPT 2021	Copy sesuai asli
41	PT-19l	Bukti Pembayaran SPPT	Copy sesuai asli

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti - bukti surat di persidangan Kuasa Para Tergugat juga mengajukan saksi sebanyak 1 (satu) orang yang memberikan keterangan dibawah sumpah:

1. Saksi Moch Firmansyah;

- Bahwa saksi mengenal penggugat dan para tergugat;
- Bahwa saksi bekerja sebagai Ketua RW 06 Kebon Tengsek, Pinagsia Jakarta Barat;
- Bahwa saksi mengetahui Permasalahan batas yang pada awalnya ada jarak 40 Centimeter antara tembok rumah tetap sekarang sudah ditutupi tembok batas jarak 40 sentimeter dan tingi sekitar 3 meter ;
- Bahwa saksi diperlihatkan surat perjanjian tanggal 6 Desember 1982 tentang batas 40 sentimeter antara tembok rumah dan tanah yang dipakai sebagai jalan tembus;

Atas keterangan saksi tersebut, para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa setelah Para pihak mengajukan kesimpulan , maka selanjutnya Majelis akan menjatuhkan putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang dianggap termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Hal 20 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Penggugat adalah sebagaimana yang diuraikan didalam surat gugatannya;

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Para Tergugat didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Penggugat Bukanlah Pihak Yang Berhak/Tidak Punya Kualitas Untuk Mengajukan Gugatan *Aquo (Gemis Aan Hoe Dang Heid)*, Karena Penggugat Bukan Pemilik Lahan Yang Sah.
2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consotium*)

Menimbang, bahwa dari alasan-alasan yang diajukan oleh kuasa Para Tergugat untuk ke-2 eksepsi yang diajukan tersebut, ternyata telah menyangkut mengenai pokok perkara yang memerlukan pembuktian, dengan demikian eksepsi tersebut ditolak;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan jika Para Tergugat sebagai ahli waris dari TAN POET telah menguasai tanah seluas 220 M2 (**dua ratus dua puluh meter persegi**) yang terletak di Jalan Gang Kebon Tengsek No. 25 RT.03/ RW.06 Kelurahan Pinangsia, Kecamatan Tamansari, Kota Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dengan batas-batas, yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Tan Pu Ot
- Sebelah Timur : Gudang Bank Indonesia Kota
- Sebelah Selatan : Gudang
- Sebelah Barat : Kali

Dimana tanah yang ditempati oleh Para Tergugat adalah tanah yang dititipkan oleh Penggugat kepada Almarhum TAN POET sebagai tempat barang - barang kayu dan perabotan milik Almarhum TAN POET sesuai dengan surat perjanjian tanggal 6 Desember 1982;

Menimbang, bahwa hal tersebut dibantah oleh Para Tergugat dengan menyatakan bahwa tanah yang saat ini dikuasai oleh Para Tergugat dahulunya disewa oleh ayah Para Tergugat yaitu Almarhum TAN POET dari Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan luas 118 M2, jadi tidak benar adanya Surat Perjanjian Penitipan tanggal 6 Desember 1982 dimana Penggugat menitipkan tanah aquo kepada almarhum TAN POET dikarenakan keluarga almarhum terlebih dahulu tinggal di tanah aquo;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat P - 1 sampai dengan P - 12 dan 2 (dua) orang saksi Lili Hambali dan Mudo Tri Asmoro, dan Para Tergugat telah mengajukan bukti surat PT -1 sampai dengan PT - 19L dan 1 (satu) orang saksi Moch Firmansyah;

Hal 21 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai dalil Penggugat dan bantahan yang diajukan oleh ke-dua belah pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan hasil pemeriksaan setempat yang telah dilakukan pada tanggal 12 - 12 - 2022;

Menimbang, bahwa dari hasil pemeriksaan setempat tersebut, didapati fakta diobjek tanah seluas 220 M2 terdapat 3 (tiga) blok bangunan yang masing-masing ditempati oleh Tan Peng Kun, Weni dan Tan Tjung Mai, dengan batas - batas sebagai berikut :

Sebelah Timur : Tembok Bank Indonesia.

Sebelah Barat : Kali.

Sebelah Selatan : Gudang Penggugat.

Sebelah Utara : Tanah Tan Pu Ot.

Menimbang, bahwa disamping itu ada celah selebar kurang lebih 40 Cm yang merupakan batas antara rumah S.Rajen (Penggugat) dan Tan Peng Koen (Tergugat I) yang telah ditutup dengan semen oleh S.Rajen, (yang merupakan objek perjanjian tanggal 6 Desember 1982 (Bukti P - 2)

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta yang ditemukan pada hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim berpendapat Penggugat tidak menguraikan secara jelas mengenai letak/batas - batas dari Objek sengketa dan juga bangunan yang berdiri di atasnya dan siapa yang menempatnya pada saat gugatan diajukan yang mengakibatkan kaburnya gugatan Penggugat (*Obscuur libel*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*Obscuur libel*), maka konsekuensinya Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara ini, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 192 RBg yang berbunyi : "*Barang siapa yang dikalahkan dengan Putusan hakim dihukum pula membayar ongkos perkara*", maka Penggugat dihukum untuk membayar ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini yang jumlahnya akan ditentukan di dalam amar putusan ini;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat dalam rekonvensi (Para Penggugat d.r)/Para Tergugat dalam konvensi (Tergugat d.k) adalah sebagaimana yang terurai dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini maka segala sesuatu yang sudah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi diambil alih sepenuhnya dan dijadikan sebagai pertimbangan dalam gugatan rekonvensi;

Hal 22 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan konvensi gugatan Penggugat d.k/Tergugat d.r dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka gugatan Para Penggugat dr/Para Tergugat dk juga dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mengenai biaya perkara oleh karena sudah dipertimbangkan dalam gugatan konvensi sedangkan gugatan rekonsensi diajukan sebagai satu kesatuan dengan gugatan konvensi dan bukan merupakan perkara baru maka tidak diperlukan biaya perkara, sehingga dengan demikian biaya perkara dalam rekonsensi ini harus dinyatakan nihil ;

Mengingat ketentuan Pasal 1365 KUHPdata serta ketentuan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini

MENGADILI

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*)

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonsensi/Para Tergugat dalam Konpensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijik Verklaard*)

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat dalam Konpensi/Tergugat dalam Rekonsensi untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp2.600.000,- (*dua juta enam ratus ribu rupiah*);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari : Senin, tanggal 6 Maret 2023 oleh kami : Julius Panjaitan, S.H.,M.H sebagai Hakim Ketua Majelis, Praditia Danindra SH.,MH dan Lie Sonny SH., masing-masing sebagai Hakim Anggota putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Senin, tanggal 13 Maret 2023 oleh Hakim Ketua tersebut, dengan didampingi oleh Hakim - Hakim anggota dengan dibantu oleh Daniel Aryanto Simarmata S.E.,S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa tergugat I, dan II, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat atau Kuasanya;

Hakim - Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hal 23 dari 24 hal Putusan Nomor 791/Pdt.G/2022/PN Jkt.Brt



1. Praditia Danindra S.H.,M.H.,

Julius Panjaitan, S.H.,M.H.,

2. Lie Sonny, S.H.,

Panitera Pengganti,

Daniel Aryanto Simarmata, S.E., S.H.,

Perincian biaya:

-	Pnbp	: Rp	30.000,00,-
-	Proses Perkara	: Rp	150.000,00,-
-	Panggilan	: Rp	1.350.000,00,-
-	Pemeriksaan tempat	: Rp.	1.000.000,00,-
-	Redaksi	: Rp	60.000,00,-
-	Materai	: Rp	<u>10.000,00,-</u>

Jumlah : **Rp.2.600.000,00,-**

(Dua juta enam ratus ribu rupiah)