



PUTUSAN

NOMOR : 251/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara ; -----

1. **ANIS MUHAMMAD.**, alamat Jl. Wedana No.2 RT 006/RW 01 Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : EDDY SUYANTO, SH., SAWALUYO, SH., TEZAR YUDHISTIRA, SH., Para Advokat – Konsultan Hukum pada Law Office JURELEVO, beralamat di Komplek TVRI, Jalan Studio No. 11, Palmerah, Jakarta Barat 11480, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juli 2015, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TERGUGAT III** ;-----
2. **GAYATRI GITAYANTI.**, pekerjaan swasta, alamat Jl. Jatinegara Barat No. 149 RT 010/RW 03 Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur ;-----
3. **HERDY RIANDO T. LUMELLE.**, alamat Jl. Jatinegara Barat No. 149 RT 010/RW 03 Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal ini Keduanya memberikan Kuasa kepada : Timoty Ezra Simanjuntak, SH. MH., dan Kawan-kawan., Para Advokat/Pengacara berkantor LAW OFFICE SIMANJUNTAK & PARTNERS Advocates – Legal Consultants – Mediator di Graha Jl. Petojo Melintang No. 16 2th Floor Petojo Gambir Jakarta Pusat 10160, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 06 Agustus 2015, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING II** semula **TERGUGAT I, TERGUGAT II** ;-----

MELAWAN

1. **HENRY ROBERT OLIVIER.**, warga negara Indonesia, pekerjaan swasta, alamat Jl. Tanah Merah RT 002/RW 001 Kel. Kijang Kota Kec. Bintan Timur Kab. Bintan ;-----

Hal 1 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **EDWARD DONALD OLIVIER.**, warga negara Indonesia, pekerjaan swasta, Jl. RH Fisabilillah Gg. Sempati Indah No. 48 Tanjung Pinang ;-----
3. **SYLVIA MARGARETA MARIA OLIVIER, wni.**, warga negara Indonesia, pekerjaan swasta, alamat Jl.. Kober Gg. Riswan RT 001/RW 005 Kel. Kober, Kec. Purwokerto Barat, Kab. Banyumas, dalam hal ini Ketiganya memberikan Kuasa kepada : **SABAR OMPU SUNGGU, SH.MH.**, dan kawan-kawan, Para Advokat dan/atau Konsultan Hukum yang berkantor di Kantor Advokat "SABAR OMPU SUNGGU, SH.MH. & PARTNERS", beralamat di Jalan Asem Baris Raya No. 7 Tebet Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 Juli 2014, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING semula PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III ;-----**

D A N

1. **AHLI WARIS Alm. SUYONO PRAWIRABISMA, SH.** terakhir beralamat di Jl. Markisa Raya No. 166 Kel. Cinere Kota Depok (dahulu Kab. Bogor) dan sekarang/saat ini tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING I semula TERGUGAT IV ;-----**
2. **AHLI WARIS Alm. Drs SOEKANDAR SOERODJOTANOJO, SH.** terakhir beralamat di Jl. Dr. Muwardi III No. 26 Kel. Grogol Kec Grogol Petamburan Jakarta Barat (dahulu bernama Jl. Dr. Muwardi VIII No. 26 Kel. Grogol Jakarta Barat) dan sekarang/saat ini tidak diketahui keberadaannya, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING II semula TERGUGAT V ;-----**
3. **SHELLA FALIANI, SH. (dahulu hal ini merupakan Notaris Pengganti AFDAL GOZALI, SH. yang dahulu sebagai Notaris Pengganti Alm. H. ZAWIR SIMON, SH.),** yang beralamat kantor di Jl. Tebet Barat Dalam I No. 22 Jakarta



Selatan, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING III** semula **TURUT TERGUGAT I** ;

4. **ABDUL RAHMAN, SH.** (dahulu hal ini merupakan **Notaris Pengganti R. MINARNO HARDJOKOESOMO, SH.**), yang beralamat kantor di Jl. Bakar Batu No. 58 Kel. Kamboja kec. Tanjung Pinang Barat, Tanjung Pinang, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING IV** semula **TURUT TERGUGAT**

II ;-----

5. **Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta.**, yang beralamat di Jl. Jatibaru No. 1 Jakarta Pusat,

selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING V** semula **TURUT TERGUGAT III** ;-----

6. **Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara DKI Jakarta (dalam hal ini selaku Ketua Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda (P3MB).**, yang beralamat di Jl. Taman Jatibaru No. 1 Tanah Abang DKI Jakarta Pusat, selanjutnya disebut **TURUT TERBANDING VI** semula **TURUT TERGUGAT IV** ;-----

Pengadilan Tinggi tersebut ;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA :

Bahwa surat Gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat tertanggal 18 Juli 2014 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Februari 2014 dalam Register Nomor : 242/Pdt.G/2015/PN.JKT.TIM., sebagai berikut ;-----

1. Bahwa Para Penggugat bersama Koh Kim Giok (Ibu dari Para Penggugat) merupakan ahli waris yang sah dari Olivier, Frans Lodewijk Hubert (Ayah Para Penggugat);-----

Hal 3 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Olivier, Frans Lodewijk Hubert bersama dengan Pia (Nenek Para Penggugat), Jaqualine Cornelie Olivier (Bibi Para Penggugat), dan Frits Wachendorff (Paman Para Penggugat) merupakan ahli waris yang sah dari Johannes Olivier (Kakek Para Penggugat);-----

2. Bahwa semasa hidupnya Johannes Olivier (Kakek Para Penggugat) adalah selaku pemilik dan menguasai sebidang tanah dengan luas $\pm 1.586M^2$ dan bangunan di atasnya sebagaimana dimaksud dalam data-data

berikut :-----

- (i) Alas Hak Eigendom Nomor 12322;-----
- (ii) Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895;-----
- (iii) Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier;-----
- (iv) Surat Ketetapan tertanggal 20 Pebruari 1952, Verponding Masa 1952 yang menegaskan orang yang berhak atas barang tetap, bertukar surat akte dari Johannes Olivier menjadi atas nama PIA Olivier atas Verponding Nomor 12322 dengan Kohir Nomor 445a;---
- (v) Keterangan Inspektur Kepala Keuangan Djakarta Kontrolir Pajak tertanggal 26 April 1954;-----
- (vi) Keterangan Nomor 1058/1954 dari Inspeksi Keuangan Jakarta;-----
- (vii) Perponding dari Persil (2)/Perponding Nomor 12322 Hak Eigendom;-----
- (viii) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 158 tertanggal 9 April 1979 yang dikeluarkan oleh Kantor. Agraria DKI Jakarta Walikota Jakarta Timur;-----
- (ix) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 554 tertanggal 14 April 1983 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria DKI Jakarta Walikota Jakarta Timur;-----

Sebidang tanah tersebut sekarang terletak dan dikenal dengan Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur (dimana pada tahun 1940 lokasi tersebut dikenal setempat dengan "Passerstraat 149 M.c" dan pada tahun 1952 dikenal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setempat dengan "Kampung Melayu Barat 149"), dengan batas-batas sebagai berikut:-----

Utara : Tanah milik RS. Hermina No. 147-----

Timur : JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT.02-----

Selatan : Show room mobil honda No. 151-----

Barat : Jalan Jatinegara Barat Raya -----

(untuk selanjutnya disebut "**OBJEK PERKARA**")-----

3. Bahwa Johannes Olivier telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 Juni 1944 dengan meninggalkan 1 (satu) Istri Pia, dan 3 (tiga) anak Olivier, Frans Lodewijk Hubert, Jaqualine Cornelia Olivier, dan Frits Wachendorff dan oleh karenanya bertindak selaku ahli waris;-----
4. Bahwa terhitung sejak tanggal 1 Desember 1950 Olivier, Frans Lodewijk Hubert telah menjadi Warga Negara Indonesia sebagaimana terdapat pada Surat Catatan yang dikeluarkan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang Nomor 14/1950/W.N.;-----
5. Bahwa kemudian Pia meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 19 November 1956 sebagaimana tertuang dalam Akta Kematian Nomor 229/1956 Kantor Catatan Sipil Kota Jakarta, sehingga terhitung sejak tanggal 19 November 1956 ahli waris dari Alm. Johannes Olivier yang masih hidup adalah Olivier, Frans Lodewijk Hubert Jaqualine Cornelia Olivier, dan Frits Wachendorff ;-----
6. Bahwa selanjutnya Jaqualine Cornelia Olivier dan Frits Wachendorff menghibahkan hak mewarisnya kepada Alm. Olivier, Frans Lodewijk Hubert *sesuai dengan data - data berikut*:-----
 - (i) Pada tanggal 30 Januari 1969 Jacqueline Cornelia Olivier menghibahkan hak mewarisnya atas objek perkara a *quo* kepada Olivier, Frans Lodewijk Hubert sebagaimana tertuang dalam Akta Hibah Hak Waris tertanggal 30 Djanuari 1969 yang terdaftar di Utreht Nederland Tanggal 06 Februari didalam jilid 205 No. 920 ;-----
 - (ii) Pada tanggal 30 Juli 1970 Frits Wachendorff menghibahkan hak mewarisnya atas objek perkara a *quo* kepada Olivier, Frans Lodewijk Hubert sebagaimana tertuang dalam Akta Hibah Nomor 37 tertanggal 30 Juli 1970 yang dibuat dihadapan Bistok Silitonga Notaris di Jakarta.-----

Hal 5 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Jadi, terhitung sejak tanggal 30 Juli 1970 Olivier, Frans Lodewijk Hubert satu- satunya pemilik yang sah dari objek perkara a quo;-----

7. Bahwa sebagai pemilik yang sah dari objek perkara a quo, pada tahun 1979 Olivier, Frans Lodewijk Hubert mendatangi dan memeriksa objek perkara, namun ia sangat terkejut karena ternyata terhadap objek perkara yang merupakan warisannya telah ditempati/dihuni oleh Drs. Frans I. Lumelle dan Adhityawarman Salim,SH. ;-----
8. Bahwa kemudian Olivier, Frans Lodewijk Hubert telah memintakan pihak Drs. Frans I. Lumelle dan Adhityawarman Salim, SH, untuk mengosongkan tanah hak Olivier, Frans Lodewijk Hubert, namun Drs. Frans I. Lumelle dan Adhityawarman Salim, SH menolak untuk melakukan pengosongan;-----
9. Bahwa karena ternyata Drs. Frans I. Lumelle dan Adhityawarman Salim, SH menolak untuk melakukan pengosongan, maka kemudian Olivier, Frans Lodewijk Hubert guna pengurusan objek perkara yang menjadi haknya telah memberikan kuasa kepada Suyono Prawirabisma, SH dan Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, sebagaimana tercantum dalam Surat Kuasa Nomor 9 tertanggal 16 Maret 1979 kemudian dirubah dengan Surat Kuasa Nomor 12 tertanggal 30 April 1979, yang kedua Surat Kuasa tersebut dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, SH, wakil Notaris di Tanjung Pinang (untuk selanjutnya disebut "**SURAT KUASA NOMOR 9 dan SURAT KUASA NOMOR 12**") ;-----
Bahwa inti dari Surat Kuasa tersebut diatas adalah selain untuk mengurus permasalahan objek perkara a quo juga untuk menawarkan, merundingkan dengan siapapun yang ingin membelinya, menerima menyetujui harga penawaran / penjualan yang telah disetujui / ditetapkan terlebih dahulu secara tertulis oleh pemberi kuasa in casu Olivier, Frans Lodewijk Hubert;-----
10. Bahwa Olivier, Frans Lodewijk Hubert meninggal dunia di Tanjung Pinang pada tanggal 28 Maret 1982 sebagaimana tertuang dalam Akta Kematian Nomor Satu/1982 tertanggal 5 April 1982 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Tanjung Pinang, dengan meninggalkan ahli waris 1 (satu) istri Koh Kim Giok, dan 3 (tiga) anak Henri Robert Olivier (Penggugat I), Edward Donald Olivier (Penggugat II), dan Sylvia Margareta Maria Olivier



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat III) sebagaimana, tertuang dalam Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 167 tertanggal 31 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Daniel Parganda Marpaung, SH., MH Notaris di Jakarta;-----

Bahwa kemudian Koh Kim Giok telah meninggal dunia di Kabupaten Banyumas pada tanggal 03 Maret 2014 sebagaimana tertuang dalam Surat Kematian Nomor 474.3/23/111/2014 tertanggal 04 Maret 2014 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kober;-----

11. Bahwa berdasarkan penjabaran diatas, maka dengan demikian terhitung sejak tanggal 03 Maret 2014 Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah yang tersisa dari Almarhum Olivier, Frans Lodewijk Hubert. Oleh karena Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari objek perkara
a
quo :-----

12. Bahwa dengan meninggalnya Olivier, Frans Lodewijk Hubert, maka Surat Kuasa No. 9 dan Surat Kuasa Nomor 12 TELAH BERAKHIR sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPer, terhitung sejak tanggal meninggalnya Olivier, Frans Lodewijk Hubert yakni pada tanggal 28 Maret 1982;-----

Bahwa oleh karena Surat Kuasa tersebut telah berakhir, maka Surat Kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan tidak ada lagi perbuatan yang dapat dilakukan mengenai kuasa tersebut oleh Suyono Prawirabisma, SH dan Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, selaku Penerima Kuasa, terhitung sejak tanggal meninggalnya Olivier, Frans Lodewijk Hubert yakni pada tanggal 28 Maret 1982;-----

13. Bahwa untuk menindak-lanjuti atas tanah warisan (objek perkara), maka pada tahun 2011, sebagai ahli waris yang sah Para Penggugat bermaksud untuk mengajukan permohonan peningkatan status tanah terhadap objek perkara, namun hal tersebut tidak dapat dilakukan dikarenakan objek perkara dikuasai secara melawan hukum oleh Herdy Riando T. Lumelle (Tergugat II) yang merupakan anak dari Alm. Drs. Frans I. Lumelle dan

Gayatri Gitayanti (Tergugat I) yang merupakan anak dari Alm. Adhityawarman Salim, SH;-----

Hal 7 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



14. Adapun perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud adalah sebagai berikut :-----
- (i). Bahwa dasar Tergugat I untuk menempati tanah tersebut adalah adanya Surat Ijin Penghunian (untuk selanjutnya disebut "SIP") No. TN.5.01/00002/03.03 tanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adhityawarman Salim, SH yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Maret 2003, dan dasar dari Tergugat II menghuni/ menempati objek perkara adalah SIP No. TN.5.01/00003/10.00 tanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Oktober 2000.-----
 - (ii). Kedua SIP tersebut diterbitkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan rekomendasi dari Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda (untuk selanjutnya disebut "P3MB") yang diketuai oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara DKI Jakarta. Sehingga untuk menjadikan permasalahan ini supaya jelas, maka Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta ditarik selaku Turut Tergugat III dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara DKI Jakarta selaku Ketua P3MB ditarik selaku Turut Tergugat IV;-----
 - (iii) Bahwa ternyata setelah berakhirnya masa berlaku SIP tersebut Turut Tergugat III sudah tidak lagi memperpanjang SIP tersebut diatas;-----
 - (iv) Bahwa dengan tidak memperpanjang/meneruskan SIP tersebut diatas, maka tindakan Tergugat I dan Tergugat II dengan menempati/ menghuni tanah dan bangunan hak milik Para Penggugat adalah jelas merupakan Perbuatan Melawan Hukum;-----
 - (v) Bahwa karena terbukti Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum, maka selanjutnya Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk mengosongkan tanah dan bangunan diatasnya yang merupakan hak dari Para Penggugat.-----
15. Bahwa kemudian juga Penggugat memperoleh informasi dari Tergugat II dan Didit Yuniardi Basuki (suami Tergugat I) yang menyampaikan adanya



sengketa mengenai Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Propinsi DKI Jakarta di Pengadilan Tata Usaha Negara;-----

Bahwa dengan adanya informasi dari suami Tergugat I dan Tergugat II, Penggugat juga kembali menelusuri adanya permasalahan atas objek perkara yang merupakan hak Penggugat, yang kemudian diketahui adanya Jual Beli terhadap objek perkara yang dibuat antara Anis Muhammad (Tergugat III) dengan Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs Soekandar Soerodjotanojo, SH, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Rumah, Pengoperan Dan Pemindahan Hak Nomor 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH Notaris di Jakarta (untuk selanjutnya disebut "**AKTA JUAL BELI NOMOR 157**");-----

Bahwa diketahui H. Zawir Simon, SH telah meninggal dunia dan sebagai Notaris Pengganti adalah Afdal Gozali, SH yang kemudian digantikan kembali oleh Shella Falianti, SH, sebagai Notaris Pengganti. Sehingga untuk membuat permasalahan ini jelas, maka adalah tepat Shella Falianti, SH sebagai Notaris Pengganti dari H. Zawir Simon, SH ditarik selaku Turut Tergugat I;-----

Bahwa selain itu untuk memenuhi persyaratan formal gugatan ini dan melindungi hak-hak Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, maka Para Penggugat menarik Ahli Waris dari Alm. Suyono Prawirabisma, SH selaku Tergugat III, Ahli Waris Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH sebagai Tergugat IV;-----

16. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 157 yang dibuat antara Tergugat III dengan Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, ternyata ada CACAT HUKUM sebagaimana dibuktikan melalui fakta-fakta berikut:-----

(i) 16 MARET 1979, dibuat Surat Kuasa Nomor 9 kemudian dirubah dengan Surat Kuasa Nomor 12 yang dibuat pada tanggal 30 APRIL 1979. Didalam Surat Kuasa ini MENGATUR apabila penerima kuasa in casu Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH. HENDAK MELAKUKAN JUAL BELI terhadap

Hal 9 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Perkara DIHARUSKAN mendapatkan PERSETUJUAN SECARA TERTULIS dari pemberi kuasa in casu ALM. Olivier, Frans Lodewijk Hubert;-----

(ii) 28 MARET 1982, Olivier, Frans Lodewijk Hubert telah meninggal dunia sebagaimana tercantum dalam Akta Kematian Nomor Satu/1982 tertanggal 5 April 1982 yang dikeluarkan oleh Kantor Catatan Sipil Tanjung Pinang;-----

(iii). 2 JULI 1983, muncul Surat Persetujuan atas nama Alm. Olivier, Frans Lodewijk Hubert yang dilegalisasi oleh Raden Minarno Hardjokoesoemo, SH, wakil Notaris di Tanjung Pinang dengan Nomor 14/1983 tanggal 2 Juli 1983 (untuk selanjutnya disebut "SURAT PERSETUJUAN"). Surat Persetujuan tersebut pada intinya berisikan memberikan persetujuan pada Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH untuk melakukan penjualan terhadap objek perkara a quo;-----

(iv) 24 SEPTEMBER 1983, atas dasar Surat Kuasa No. 9 dan Surat Kuasa No. 12 yang TELAH BERAKHIR, serta Surat Persetujuan PALSU antara Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH dengan Tergugat III melakukan Jual Beli terhadap objek perkara sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 157;-----

(v) Sehingga dapat disimpulkan adanya CACAT HUKUM dari Akta Jual Beli Nomor 157. Adapun CACAT HUKUM tersebut adalah :-----

Pertama, Surat Kuasa yang digunakan TELAH BERAKHIR sejak tanggal 28 Maret 1982, oleh karenanya Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH TIDAK CAKAP untuk membuat Akta Jual Beli Nomor 157;-----

Kedua, Surat Persetujuan yang digunakan adalah PALSU, dikarenakan Olivier, Frans Lodewijk Hubert telah meninggal dunia pada tanggal 28 Maret 1982, sedangkan Surat Persetujuan ditandatangani dan dilegalisasi pada tanggal 2 Juli 1983. Oleh karena itu Akta Jual Beli Nomor 157 mengandung unsur TIPU MUSLIHAT;-----



Diketahui Abdul Rahman, SH. merupakan Notaris Pengganti dari Raden Minarno Hardjokoesoemo, SH. Oleh karena itu untuk memperjelas masalah ini Abdul Rahman, SH. ditarik selaku Turut Tergugat II, dikarenakan Surat Persetujuan tertanggal 2 Juli 1983 yang dilegalisasi oleh Raden Minarno Hardjokoesoemo, SH. ;-----

17. Bahwa dengan adanya CACAT HUKUM atas pembuatan Akta Jual Beli Nomor 157 sebagaimana dijelaskan oleh Para Penggugat dalam Poin 15

Gugatan ini, maka sudah selayaknya Pengadilan Negeri Jakarta Timur menyatakan Akta Jual Beli Nomor 157 Batal Demi Hukum dan karenanya tidak berkekuatan hukum;-----

18. Bahwa tindakan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana telah disampaikan dalam Poin 13 Gugatan ini, serta tindakan Tergugat III, Alm. Suyono Prawirabisma, SH, dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH sebagaimana telah disampaikan dalam Poin 15 Gugatan ini, jelas-jelas telah menimbulkan kerugian terhadap Para Penggugat baik secara materiil maupun immateriil;-----

19. Bahwa adapun kerugian yang diderita oleh Para Penggugat akibat tindakan perbuatan melawan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, adalah sebagai berikut:-----

Kerugian Materiil.-----

- a. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat I :-----

Uang sewa yang seharusnya diterima Para Penggugat pertahun adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Tergugat I menghuni objek perkara a quo sejak tanggal 11 Maret 2003 hingga 11 Maret 2014 adalah 11 (sebelas) tahun. Maka seharusnya keuntungan yang diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar 11 x Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 5.500.000.000.- (lima miliar lima ratus juta rupiah);-----

- b. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat II:-----

Uang sewa yang seharusnya diterima Para Penggugat pertahun adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Tergugat I menghuni objek



perkara a quo sejak tanggal 14 Oktober 2000 hingga 14 Oktober 2014 adalah 13 (tiga belas) tahun. Maka seharusnya keuntungan yang diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar 13 x Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah)-----

c. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat III, Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH : Para Penggugat menjadi terkendala untuk mengurus peningkatan hak atas tanah dan bangunan haknya dan terpaksa harus menelusuri adanya permasalahan ini yang jumlah kerugiannya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

d. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat I, II, III, Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH: Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo, harus membayar Honor Advokat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), jumlah mana harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng;

Kerugian Immateriil:-----
Akibat dari tindakan Tergugat I, II, III, Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan A/m. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH yang telah mengakibatkan Para Penggugat habis waktu dan pikiran untuk mempertahankan rumah peninggalan yang bersejarah bagi Para Penggugat yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal mata uang adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), jumlah mana harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng ;

20. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran dari Para Penggugat bahwa Para Tergugat tidak akan dengan secara sukarela melaksanakan putusan ini, maka untuk menjamin dilaksanakannya putusan ini, Penggugat mohon agar diletakkannya Sita Jaminan terhadap :-----



- (i) Sebidang tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586M^2$ berdasarkan alas Hak Eigendom Nomor 12322 Jo. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo. Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:-----
- Utara : Tanah milik RS. Hermina No. 147-----
- Timur : JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT.02-----
- Selatan : Show room mobil honda No. 151 :-----
- Barat : Jalan Jatinegara Barat Raya-----

- (ii) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wedana No. 2 RT.006/RW.01 Kei. Balimester, Kec. Jatinegara-Jakarta Timur milik Tergugat III;-----

21. Bahwa gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang cukup/semurna, sehingga karenanya

memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR bagi Para Penggugat, untuk itu mohon perkenaan Pengadilan untuk menyatakan putusan serta merta walau ada bantahan banding atau kasasi dari Para Tergugat;-----

Berdasarkan alasan-alasan di atas, Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini Berkenan menjatuhkan Para penggugat untuk seluruhnya;-----

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Almarhum Olivier, Frans Lodewijk Hubert;-----
3. Menyatakan Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586M^2$ berdasarkan alas Hak Eigendom Nomor 12322 Jo. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo. Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang

Hal 13 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikenal Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester,
Kec. Jatinegara, Jakarta Timur;-----

4. Menyatakan tindakan/perbuatan Tergugat I dan II yang telah menguasai sebidang tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586\text{M}^2$, yang terletak dan setempat sekarang dikenal dengan Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM;-----

5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Pihak Lainnya yang mendapat hak darinya untuk pindah dan melakukan pengosongan terhadap sebidang tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586\text{M}^2$ yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, kemudian menyerahkannya pada Para Penggugat tanpa syarat apapun, yang mana apabila perlu dengan meminta bantuan kepada Kepolisian atau Aparat Negara lainnya;-----

6. Menyatakan tindakan/perbuatan Alm. Suyono Prawirabisma, Alm. Soekandar Soerodjotanojo, SH dan Tergugat III yang telah melakukan Jual Beli terhadap sebidang tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586\text{M}^2$ dengan alas Hak Eigendom Nomor 12322 Jo. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo. Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur;-----

7. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan surat - surat dari objek perkara aquo kepada Para Penggugat yang berupa :-----

- a. Surat Eigendom Verponding Nomor 12322;-----
- b. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895;-----



- c. Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas *nama* Johannes Olivier;-----
- d. dan Surat - Surat lainnya yang digunakan untuk keperluan pembuatan akta jual beli Akta Jual Beli Rumah, Pengoperan Dan Pemindahan Hak Nomor 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH., Notaris di Jakarta;-----
8. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 9 tertanggal 16 Maret 1979 yang dibuat dihadapan R. Minarno Hardjokoesoemo, SH. Notaris di Tanjung Pinang TELAH BERAKHIR sejak tanggal 28 Maret 1982 dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;-----
9. Menyatakan Surat Kuasa Nomor 12 tertanggal 30 April 1979 yang dibuat dihadapan R. Minarno Hardjokoesoemo, SH. Notaris di Tanjung Pinang TELAH BERAKHIR sejak tanggal 28 Maret 1982 dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;-----
10. Menyatakan Surat Persetujuan tertanggal 2 Juli 1983 yang dilegalisasi oleh R. Minarno Harjokoesoemo,SH Notaris di Tanjung Pinang dengan Nomor 14/1983 BATAL DEMI HUKUM dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM;-----
11. Menyatakan Akta Jual Beli Rumah, Pengoperan Dan Pemindahan Hak Nomor 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH Notaris di Jakarta BATAL DEMI HUKUM dan TIDAK MEMILIKI KEKUATAN HUKUM;-----
12. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk membayar ganti kerugian kepada Para Penggugat dengan rincian sebagai berikut;-----
Kerugian Materiil :-----
- a. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat I :-----
Uang sewa yang seharusnya diterima Para Penggugat pertahun adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), Tergugat I menghuni objek perkara a *quo* sejak tanggal 11 Maret 2003 hingga 11 Maret 2014 adalah 11 (sebelas) tahun. Maka seharusnya keuntungan yang diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar 11 x Rp. 500.000.000,-



(lima ratus juta rupiah) = Rp. 5.500.000.000,- (lima miliar lima ratus juta rupiah);-----

b. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat II :-----

Uang sewa yang seharusnya diterima Para Penggugat pertahun adalah Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah). Tergugat I dan Tergugat II menghuni objek perkara a quo sejak tanggal 14 Oktober 2000 hingga 14 Oktober 2014 adalah 13 (tiga belas) tahun. Maka seharusnya keuntungan yang diterima oleh Para Penggugat adalah sebesar 13 x Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) = Rp. 6.500.000.000,- (enam miliar lima ratus juta rupiah);-----

c. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat III:-----

Para Penggugat menjadi terkendala untuk mengurus peningkatan hak atas tanah dan bangunan haknya dan terpaksa harus menelusuri adanya permasalahan ini yang jumlah kerugiannya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);-----

d. Kerugian Materiil Akibat Perbuatan Tergugat I, II, dan III:-----

Para Penggugat dalam mengajukan gugatan a quo, harus membayar Honor Advokat sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), jumlah mana harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng;-----

Kerugian immateriil:-----

Akibat dari tindakan Tergugat I, II, III, Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH yang telah mengakibatkan Para Penggugat habis waktu dan pikiran untuk mempertahankan rumah peninggalan yang bersejarah bagi Para Penggugat yang sesungguhnya tidak dapat dinilai dengan uang, namun demikian jika harus diperhitungkan dalam jumlah nominal mata uang adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah), jumlah mana harus dibayar oleh Tergugat I, II, dan III secara tanggung renteng;-----

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah

bangunan :-----

(i) Sebidang tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586M^2$ berdasarkan alas Hak Eigendom Nomor 12322 Jo. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28 Oktober 1895 Jo. Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23

November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

Utara : Tanah milik RS. Hermina No. 147-----

Timur : JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT.02-----

Selatan : Show room mobil honda No. 151 :-----

Barat : Jalan Jatinegara Barat Raya-----

(ii) Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wedana No. 2 RT.006/RW.01 Kel. Balimester, Kec. Jatinegara-Jakarta Timur milik Tergugat III ;-----

- 14. Menghukum Para Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara ini;-----
- 15. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);-----
- 16. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;-----

ATAU

Apabila Majelis, Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil -adilnya (ex aequo et bono).-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan II telah mengajukan jawaban pada tanggal 12 Januari 2015 dengan jawaban tertulis tertanggal 5 Januari 2015, yang pada pokoknya menyatakan hal-hal sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI-----

DALAM EKSEPSI-----

- 1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III di dalam gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.-----

Hal 17 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/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)



Pengadilan Negeri Jakarta timur Tidak Berwenang Mengadili Sengketa

Secara absolut (Kompetensi absolut)

2. Bahwa setelah kami mempelajari Posita Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III yang pada pokoknya mempermasalahkan kepemilikan hak atas tanah dan rumah berlokasi di Jalan Jatinegara Barat No. 149 Rt.010/Rw.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur seluas ± 1.586M2, selanjutnya dalam Petitum Gugatan angka 3, Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III memohon agar pengadilan yang mengadili perkara aquo memutuskan, sebagaimana dikutip:-----

“menyatakan Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah dan rumah dengan luas ± 1.586 M2 berdasarkan alas Hak Eigendom Nomor 12322 jo Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 jo Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal Jalan Jatinegara Barat No. 149 Rt.010/Rw.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur”-----

Mencermati permohonan dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebagaimana dikutip diatas terlihat adanya kesalahan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam menunjuk atau mengajukan Gugatan melalui Peradilan Umum yakni Pengadilan Negeri Jakarta Timur, karena menyangkut kompetensi (kewenangan) absolut dari peradilan untuk mengadili perkara aquo, Jika dalam Gugatan yang dimaksud pada pokoknya Penggugat berkeinginan meminta agar pengadilan menyatakan sah Penggugat sebagai pemilik atas tanah dan rumah dengan luas ± 1.586 M2 berdasarkan alas Hak Eigendom Nomor 12322, dan sebagaimana kita ketahui bukti kepemilikan hak atas tanah menurut Pasal 16 angka (1) ketentuan Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria adalah sebagai berikut :-----

- Hak Milik-----
- Hak Guna-Usaha-----
- Hak Guna-Bangunan-----
- Hak Pakai-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Hak Sewa-----
- Hak membuka Tanah-----
- Hak memungut Hasil-Hutan-----
- Hak-Hak yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53-----

diperhatikan bukti kepemilikan hak atas tanah yang diakui di Indonesia menurut Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria MAKA TIDAK DITEMUKAN SATU PASAL-PUN YANG MENGAKUI HAK EIGENDON SEBAGAI SALAH SATU BUKTI KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH YANG SAH DAN OTENTIK, selain itu lembaga pemerintahan yang berwenang mengeluarkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah adalah Badan Pertanahan Nasional ("BPN"), BPN merupakan birokrasi publik yang menerima pelayanan sertifikasi tanah di seluruh Indonesia;-----

3. Bahwa inti dari gugatan perkara aquo adalah mengenai sah atau tidaknya Hak Eigendom Nomor 12322 jo Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 jo Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, dikarenakan yang dipermasalahkan dalam perkara aquo adalah terkait sah atau tidaknya suatu hak atas tanah berdasarkan hak-hak Belanda, maka secara kompetensi (kewenangan) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili dan memutus menurut obyek sengketa, lebih lanjut apabila diperhatikan materi pokok sengketa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi :-----

"Keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"-----

Hal 19 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa Badan Pertanahan Nasional adalah satu satunya lembaga publik yang berwenang menerbitkan sertifikat hak atas tanah di Indonesia, oleh sebabnya menurut hukum lembaga Badan Pertanahan Nasional yang berhak menentukan dan memutuskan sebenarnya siapa yang berhak atas tanah sengketa (obyek sengketa), kebijakan dan keputusan yang diambil oleh Badan Pertanahan Nasional adalah merupakan suatu penetapan, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara maka pengadilan yang berwenang mengadili dan memutuskan terkait kepemilikan hak atas tanah atau objek sengketa adalah pengadilan tata usaha negara;-----
5. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut di atas, membuktikan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara aquo karena bukan merupakan kompetensi (kewenangan) dari Peradilan Umum untuk memutuskan sah atau tidaknya suatu hak eigendom (hak peninggalan belanda), karena bukan kewenangan atau kompetensi dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk mengadili perkara aquo, maka seyogyanya Pengadilan Memutuskan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara aquo maka Gugatan dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III harus ditolak atau tidak dapat diterima;-----
Gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel)
6. Bahwa Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tidak jelas (obscur libel), dalam Posita Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III **TIDAK DAPAT MENJELASKAN SECARA JELAS DAN TERANG MENGENAI STATUS KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH (OBYEK SENGKETA)** berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 05 tahun 1960 tentang Pokok - Pokok Agraria, melainkan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III hanya bisa menunjukan alas hak peninggalan zaman belanda (hak eigeidom) yang sudah tidak berlaku dan tidak diakui oleh negara indonesia;-----
7. Bahwa tanah yang berasal dari hak barat (hak eigendom) sudah kembali kepada negara dan menjadi tanah negara, dapat dibuktikan dengan adanya Yurisprudensi Mahkamah Agung dengan Register Perkara Nomor.



98K/TUN/1998 tertanggal 8 Februari 2000, Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut dapat dijadikan sebagai acuan bagi para Hakim untuk memutus suatu perkara yang sama sehingga menjadi sumber hukum yang memiliki kekuatan mengikat secara relatif, dalam Yurisprudensi tersebut menyatakan : “tanah yang berasal dari hak barat (eigendom) telah kembali kepada Negara”. lebih lanjut berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, dalam keputusan Presiden tersebut menyatakan konversi hak-hak barat berakhir pada tanggal 24 September 1980 bearti hak eigendom nomor 12322 secara mutatis mutandis sudah tidak berlaku;-----

8. Bahwa selain dasar bukti gugatan dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sudah tidak berlaku lagi, Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat juga tidak dapat menyebutkan batas-batas sebenarnya dari obyek sengketa berdasarkan surat ukur tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional setempat sebagaimana diamanahkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 jo Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria;-----
9. Bahwa setelah dibaca secara cermat dan keseluruhan maka dapat dilihat adanya ketidak konsistenan antara Posita dan Petitum dalam Gugatan perkara aquo, dimana inti dari permasalahan perkara aquo adalah Surat Ijin Penghunian (“SIP”) No. Tn.5.01/00002/03.03 tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adhityawarman Salim, SH yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Maret 2003, dan dasar dari Tergugat II menghuni/ menempati obyek perkara adalah SIP No. TN.5.01/00003/10.00 tertanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle yang berlaku sampai dengan Tanggal 13 Oktober 2000, yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan rekomendasi dari Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda (“P3MB”) yang diketuai oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Negara DKI Jakarta, sedangkan dalam Petitum Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III meminta agar menjatuhkan putusan sebagaimana dikutip :---

Hal 21 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Menyatakan Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah dan rumah dengan luas \pm 1.586 M2 berdasarkan alas Hak Eigendon Nomor 12322 jo Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 jo Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal Jalan Jatinegara Barat No. 149 Rt.010/Rw.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur”-----

“Menyatakan tindakan/ perbuatan Tergugat I dan II yang telah menguasai sebidang tanah dan rumah dengan luas \pm 1.586M2, yang terletak dan setempat sekarang dikenal dengan jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM”-----

Dalam posita Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mengakui dan mengemukakan dasar Tergugat I dan Tergugat II menempati obyek sengketa adalah SIP No. TN.5.01/00002/03.03 tertanggal 02 Oktober 2000, SEDANGKAN dalam Petitum Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III meminta agar di putus sah kepemilikan tanah seluas \pm 1.586 M2 berdasarkan alas Hak Eigendom Nomor 12322 jo Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 jo Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915, yang nyata-nyata baik hak eigendom dan surat ukur zaman belanda secara hukum sudah tidak berlaku lagi, BAGAIMANA PERADILAN UMUM DAPAT MEMUTUSKAN PENGAKUAN SUATU HAK KEPEMILIKAN ATAS TANAH YANG BERTENTANGAN DENGAN PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU KHUSUSNYA UNDANG-UNDANG NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG POKOK-POKOK AGRARIA BESERTA PERATURAN PELAKSANAANNYA;-----

10. Bahwa selanjutnya baik dalam Posita maupun Petitum Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, tidak disebutkan total kerugian materiil yang dideritanya secara rinci, jelas dan masuk akal, ketidak-jelasan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III

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)



dalam menuntut kerugian materiil dan immaterial adalah sebagai berikut :-----

- Kerugian Materiil akibat perbuatan Tergugat I senilai Rp. 5.500.000.000, (lima milyar lima ratus juta rupiah) yang diperoleh dari nilai harga sewa pertahun senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) selama 11 (sebelas) tahun dihitung sejak 11 Maret 2003 hingga 11 Maret 2014, dan Kerugian Materiil akibat perbuatan Tergugat II senilai Rp. 6.500.000.000,- (enam milyar lima ratus juta rupiah) yang diperoleh dari nilai harga sewa pertahun senilai Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) selama 13 (tigabelas) tahun dihitung sejak 14 Oktober 2000 hingga 14 Oktober 2014,-----

Nilai sewa tersebut diatas adalah tidak masuk akal dan terlalu berlebihan untuk nilai sewa di tahun 2000 (dua ribu);-----

- Kerugian Immaterial senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah)

Kerugian Immaterial tersebut diatas yang di tuntutan akibat dari habisnya waktu dan pikiran untuk mempertahankan rumah peninggalan yang bersejarah tersebut, adalah jelas tidak masuk akal dan cenderung berlebihan, karena tanah dan bangunan tersebut secara hukum telah kembali kepada negara dan berada dalam Penguasaan Negara cq Dinas Perumahan DKI Jakarta ;-----

11. Bahwa karena Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III tidak jelas (Obscur Libel) maka menurut hukum sepatutnya Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III harus ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;-----

GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DIPERIKSA KARENA
PREMATUR (EXCEPTIO DILATORIA/DILATORIA EXCEPTIE)

12. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mendalihkan dasar gugatannya adalah seperti yang disebut dalam angka 2 halaman 3 gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III yaitu bukti kepemilikan hak atas tanah dan bangunan berdasarkan alas hak eigendon nomor 12322,

Hal 23 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



surat ukur nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895, surat hak tanah nomor 1516 tertanggal 23 november 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier;-----

13. Bahwa sebagaimana kita ketahui hak-hak barat sudah tidak berlaku lagi dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang pokok-pokok agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 jo peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, dan Keputusan Presiden Republik Indonesia nomor 32 tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat;-----
14. Bahwa dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tentang pokok-pokok kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-hak barat, secara jelas dan tegas menyatakan batas waktu melakukan konversi hak-hak barat akan berakhir sampai tanggal 24 September 1980, akibat hukum dengan adanya Keputusan Presiden tersebut adalah apabila melewati jangka waktu yang ditetapkan oleh Keputusan Presiden tersebut maka semua hak-hak barat akan kembali kepada negara dan menjadi tanah segara tanpa terkecuali, termasuk hak eigendom nomor 12322 yang nyata-nyata sampai sekarang masih belum didaftarkan telah kembali kepada negara;-----
15. Bahwa hak eigendom (hak barat) sudah dinyatakan tidak berlaku, maka menurut hukum, tanah-tanah hak barat sudah balik menjadi tanah negara, sehingga apabila Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bermaksud mengklaim sebagai pemegang hak atas tanah, maka terlebih dahulu Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III harus memiliki sertifikat hak atas tanah sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku di indonesia (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria) dan bukan menggunakan hak eigendom yang secara nyata sudah tidak berlaku baik menurut undang-undang maupun berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung yang berkekuatan hukum tetap (Vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 98K/TUN/1998);-----



16. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut, dapat disimpulkan gugatan dari Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III masih sangat prematur karena masih terlalu dini jika Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III mengklaim dirinya sebagai pemegang hak atas tanah berdasarkan hak eigendom yang sudah tidak berlaku sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah, oleh sebab itu maka sangat beralasan hukum jika pengadilan menolak gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III atau menyatakan gugatan tidak dapat diterima, karena gugatan tidak memiliki dasar yang kuat dan masih prematur;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

17. Bahwa apa yang telah diuraikan Tergugat I dan Tergugat II di dalam Eksepsi, mohon juga dianggap telah termasuk di dalam Pokok Perkara ini.
18. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III di dalam gugatannya, kecuali mengenai hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II.-----

KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH-----

19. Bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Gugatannya (*vide Gugatan Penggugat Halaman 3 angka 2*) mengklaim sebagai pemilik atas sebidang tanah berlokasi di Jl. Jatinegara Barat No. 149, kelurahan balimester, kecamatan Jatinegara – Jakarta Timur, dengan luas tanah dan bangunan ± 1.586M2, berdasarkan data – data sebagai berikut :------

- Alas Hak Eigendom Nomor 12322;-----
- Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895;-----
- Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier;-----
- Surat Ketetapan Tertanggal 20 Pebruari 1952, Verponding Masa 1952 yang menegaskan orang yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak atas barang tetap, bertukar surat akte dari Johannes Olivier menjadi atas nama PIA Olivier atas Verponding Nomor 12322 dengan Kohir Nomor 445a-----

- Keterangan Inspektur Kepala Keuangan Djakarta Kontrolir Pajak tertanggal 26 April 1954;-----
- Keterangan Nomor 1058/1954 dari Inspeksi Keuangan Jakarta-----
- Perponding dari Persil (2) / Perponding Nomor 12322 Hak Eigendom;-----
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 158 tertanggal 9 April 1979 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria DKI Jakarta Walikota Jakarta Timur;-----
- Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor 554 tertanggal 14 April 1983 yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria DKI Jakarta Walikota Jakarta Timur;-----

20. Bahwa pengklaiman Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebagai pemilik yang sah atas tanah dan bangunan adalah tidak benar, tidak berdasar dan mengada-ada, terbukti sesungguhnya Tergugat I dan Tergugat II yang menguasai, memanfaatkan, dan merawat obyek sengketa kurang lebih sekitar 50 (lima puluh) tahun secara turun temurun dan berturut-turut sejak tahun 1964 sampai sekarang berdasarkan Surat Ijin Penghunian ("SIP") terakhir No. TN.5.01/00002/03.03 tertanggal 2 Oktober 2000 atasnama Adhityawarman Salim, SH dan SIP No. TN.5.01/00003/10.00 tertanggal 27 Juni 1997 atasnama Drs. Frans I. Lumelle;-----

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)



21. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta aturan pelaksanaannya yakni Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1960 tentang Pelaksanaan Ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam peraturan tersebut telah ditentukan dan ditegaskan bahwa tanah tanah asal hak barat (*hak eigendom*) harus dicatat berdasarkan *overschijvings ordonnantie* (S 1834-27) dan hanya tanah-tanah yang memiliki ketetapan dan disahkan oleh Raad banjustitie atau kantor kadaster yang dapat disertipikatkan. Sedangkan tanah yang beralas hak diluar *Overschijvings Ordonnantie* (S 1834-27) adalah tanah milik negara. Ketentuan tersebut kemudian ditetapkan dalam Keputusan President (“Kepres”) Nomor 32 tahun 1979 tentang Pokok - Pokok

Kebijaksanaan dalam Rangka Pemberian Hak Baru atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat yang menyatakan tanah hak-hak barat akan berakhir pada tanggal 24 September 1980;-----

22. Bahwa Hak atas tanah dan pembuktian hak atas tanah menurut ketentuan Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria jo Pasal 24 ayat 1 dan Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :-----

- Pasal 16 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan;-----

- Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan pembuktian hak-hak atas tanah yang sudah ada dan berasal dari konversi hak-hak, data yuridisnya dapat dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang nantinya dipergunakan sebagai dasar



mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya;-----

- Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan apabila pembukuan hak dalam hal ini tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya, maka pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti kepemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulu selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan surat keterangan dari kepala desa/ Lurah, dengan persyaratan penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat;-----

23. Bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 1 dan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 02 Tahun 1960, menyatakan sebagai berikut : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria yang memutuskan mencabut agrarische wet (*Staatsblad 1870 No. 55*) sebagai

yang termuat dalam pasal 51 "*Wet op de Staatsinrichting van Nederlands*

Indie" (*Staatsblad 1925 No. 447*) dan ketentuan dalam ayat - ayat lainnya dari pasal itu, "*Domeinverklaring*", "*Algemene Domeinverklaring*", "*Domeinverklaring untuk Sumetera*", "*Domeinverklaring untuk keresidenan Menado*", "*Domeinverklaring untuk residentie Zuider en Oosterafdeling van Borneo*", "*Koninklijk Besluit*", dan Buku Ke-II Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Peraturan Menteri tersebut pada intinya menegaskan



tentang pencatatan hak konversi tetap berdasarkan *Overschrijvings Ordonantie S. 1834-27*;

24. Bahwa selain peraturan perundangan-undangan diatas, terkait kepemilikan hak atas tanah juga diatur dalam Kitab Undang-Undang Perdata sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1865 KUHPerdata, Pasal 1954 KUHPerdata, Pasal 1955 KUHPerdata, Pasal 1958 KUHPerdata, Pasal 1963 ayat (3) KUHPerdata, Pasal 1967 KUHPerdata, yang isinya antara lain

- Pasal 1865 KUH Perdata yang “*menyatakan orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu*”;
- Pasal 1954 KUH Perdata yang menyatakan “*pemerintah yang mewakili Negara, kepala pemerintah daerah yang bertindak dalam jabatannya, dan lembaga lembaga umum, tunduk pada kedaluarsa seperti orang perorangan*”;
- Pasal 1955 KUH Perdata yang menyatakan “*menguasai terus menerus dan tak terputus, tak terganggu dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik*”;
- Pasal 1958 KUH Perdata yang menyatakan “*untuk memenuhi waktu yang diperlukan untuk lewat waktu, dapatlah seseorang menambah waktu selama ia berkuasa dengan waktu selama berkuasanya orang yang lebih dahulu berkuasa dari siapa ia telah memperoleh barangnya, tak peduli bagaimana dia mengganti orang itu, baik dengan alas hak umum maupun dengan alas hak*”



husus, baik dengan Cuma-Cuma maupun atas beban”;-----

- Pasal 1963 ayat (3) KUH Perdata menyatakan “*daluarsa diukur dengan waktu selama 20 (dua puluh) tahun, dan siapa yang dengan itikad baik menguasai selama 30 (tiga puluh) tahun memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk menunjukan alas hak*”;-----
- Pasal 1967 KUH Perdata menyatakan “*semua tuntutan hukum baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu 30 (tiga puluh) tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk*”;-----

25. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan tersebut diatas dikaitkan dengan fakta lapangan dan peraturan perundangan-undangan khususnya peraturan yang secara khusus mengatur mengenai kepemilikan hak atas tanah, maka terbukti Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai pemilik yang sah atas tanah obyek sengketa, karena tanah tersebut dimanfaatkan, dirawat, dan dipergunakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan itikad baik kurang lebih 50 (lima puluh) tahun sejak tahun 1964, oleh sebab itu maka pengklaiman Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III sebagai pemilik atas tanah dan bangunan obyek sengketa berdasarkan alas hak eigendom nomor 12322 adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia baik Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria maupun Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;-----
26. Bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III adalah berdasarkan hak eigendom yang nota bene sudah tidak berlaku menurut Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria maupun Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

98K/TUN/1998 tertanggal 8 Februari 2000 tentang tanah yang berasal dari hak barat (eigendom) telah kembali kepada negara, karena Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bukan pihak yang berhak atas tanah maka secara hukum akta jual beli yang dilakukan oleh Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dengan Tergugat IV adalah tidak sah dan batal demi hukum, maka bersama dengan itu kami berharap agar pengadilan memutus dan membatalkan akta Jual Beli No.157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH, Notaris di Jakarta;

27. Bahwa selain itu sepatutnya pengadilan juga menolak sita jaminan yang diajukan oleh Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III atas sebidang

tanah dan rumah dengan luas \pm 1.586M2 berdasarkan alas Hak eigendom Nomor 12322 Jo. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Rumah Sakit. Hermina Nomor 147;
- Sebelah Timur berbatasan dengan JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT. 02;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Show room mobil honda No. 151;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;

Hal 31 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



28. Bahwa selanjutnya hasil penelitian dan pembahasan P3MB atas permohonan yang diajukan oleh ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II, kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB mengirim surat No1.711.2 /3261 /0905/P3MB/1 Tanggal 9 November 1989 perihal Mohon Petunjuk Penyelesaian atas Permohonan Pembelian Rumah / Tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No.149 kepada Kepala Badan Pertanahan Pusat. Yang didalam suratnya tersebut pada huruf K, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku ketua P3MB menyebutkan sebagai berikut: *"bahwa menurut ketentuan UU No 3 PRP 1960 Jo. Peraturan Pemerintahan No 233 Tahun 1961 Pedoman II , Kepada Drs Frans I. Lumelle dan Aditywarman Salim SH, dimungkinkan untuk membeli bangunan/rumah tersebut beserta Hak atas Tanahnya"* ;-----
29. Bahwa selanjutnya Kepala BPN Pusat membalas surat yang dikirim oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB tersebut melalui Surat No550.3- 1964 tanggal 12 Mei 1990 perihal Mohon Prioritas Membeli bangunan / rumah dan mendapatkan hak atas tanah di Jalan Raya Jatinegara Barat No 149 Jakarta Timur Adapun poin pokok dari surat tersebut adalah bahwa *"Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta diminta untuk menyelesaikan masalah tersebut dengan berpedoman pada ketentuan Undang-Undang No 3 PRP tahun 1960 tentang panitia pelaksana penguasaan MILIK Belanda (P3MB) dengan memprioritaskan kepada PARA Penghuni yang memiliki Surat Izin Penghunian (SIP) secara sah"* (case quo adalah Ayah Kandung PARA PENGGUGAT) ;-----
30. Bahwa kemudian dengan berdasarkan kepada kedua surat sebagaimana disebut diatas ,selanjutnya ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II mengirim surat tertanggal 28 Mei 1990 kepada Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta untuk mendapatkan keterangan / Data yang Akurat tentang kepenghunian rumah ber-SIP, selanjutnya surat Ayah kandung PARA PENGGUGAT tersebut dibalas oleh Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta melalui surat No.306/17113 Tanggal 11 Juli 1990



yang selengkapnya berbunyi :-----

"Bahwa menurut data Kartotek Dinas Perumahan DKI Jakarta, bangunan rumah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No 149 Jakarta Timur , adalah termasuk bangunan rumah yang penggunaan / penghuniannya masih dikuasai oleh Gubernur Kepala Daerah cq Dinas Perumahan DKI Jakarta (rumah berSIP) karena penggunaan atas rumah tersebut harus memiliki SIP dari Dinas Perumahan DKI Jakarta ;-----

- 31.** Bahwa berdasarkan data yang ada untuk penggunaan/ penghunian rumah tersebut terakhir telah dikeluarkan SIP atas nama saudara : -----
- a. Drs Frans I. lumelle No. TS5.01/00001/1090 Tanggal 13 Oktober 1987 dengan penggunaan untuk tempat tinggal ;-----
 - b. Adityawarman Salim SH. TS5.01/00001/1190 Tanggal 18 November 1987 dengan penggunaan untuk tempat tinggal;-----

Bahwa dengan dan oleh karena itu penghunian dan penggunaan rumah tersebut sudah sesuai dengan ketentuan peraturan rumah ber-SIP ;-----

- 32.** Bahwa keterangan / penjelasan dari Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta tersebut selain menunjukkan bahwa Ayah kandung PARA PENGGUGAT adalah penghuni yang sah (ber-SIP) juga menunjukkan tidak mungkin dan tidak boleh dikeluarkan SIP baru atas nama pihak lain, serta kepada ayah kandung PARA PENGGUGAT diberi Prioritas untuk membeli rumah dan tanah tersebut ;-----
- 33.** Bahwa selanjutnya sebagai tindaklanjut dari kesemua surat sebagaimana terurai pada poin – poin diatas, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku ketua P3MB kembali melakukan penelitian atas berkas permohonan yang diajukan oleh ayah kandung PARA PENGGUGAT dan sesuai dengan penelitiannya, kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB mengirim surat No.1.711.2 /2210 /31-05/P3MB/PMP/91 tanggal 21 Juni 1991, dimana dalam poin 1 surat tersebut disebutkan : "KARENA PENGHUNI YANG MEMILIKI SURAT IZIN PENGHUNI (SIP) ATAS NAMA P3MB YANG

Hal 33 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



DIMOHON ADALAH 2 ORANG YAITU ADHITYAWARMAN SALIM SH, DAN DRS FRANS I. LUMELLE, MAKA SESUAI DENGAN SURAT TERSEBUT DIATAS BERARTI TANAH / RUMAH P3MB TERSEBUT DAPAT DIBERIKAN / DIJUAL UNTUK DIMILIKI BERSAMA OLEH ADHITYAWARMAN SALIM, SH DAN DRS FRANS I. LUMELLE, MASING - MASING $\frac{1}{2}$ (SETENGAH) BAGIAN.” ;-----

34. Bahwa selanjutnya atas surat Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB tersebut diatas Kepala BPN Pusat membalasnya melalui surat No.550.13522/DIII tanggal 22 Oktober 1992 yang dengan berdasarkan pada surat keterangan/penjelasan dari Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, melalui surat No 306/1.711.3 tanggal 11 Juli 1990 yang poin pokoknya menyebutkan bahwa ”kami dapat menyetujui kepada yang bersangkutan (ayah kandung Tergugat I dan Tergugat II) tersebut untuk membeli rumah dan mengajukan permohonan hak atas tanahnya.”;-----
35. Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB kembali mengirim surat kepada Kepala BPN Pusat Nomor 1.711.2/703/31-05/P3MB/PMP/1993 Tanggal 13 April 1993 Perihal Permohonan atas nama Adhityawarman Salim SH (ayah almarhum dari Tergugat I), dan Drs. Frans I. Lumelle (ayah almarhum Tergugat II) untuk membeli rumah dan mendapatkan hak bersama atas rumah dan tanah yang termasuk dalam penguasaan P3MB yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No 149. Halmana Poin penting dalam surat tersebut adalah : ”bahwa P3MB dapat menyetujui permohonan Adhityawarman Salim SH, dan Drs Frans I. Lumelle masing-masing $\frac{1}{2}$ (setengah) bagian yang tak terpisah.” ;-----
36. Bahwa berdasarkan surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta selaku Ketua P3MB sebagaimana terurai pada poin 15 diatas, selanjutnya Menteri Negara Agraria / Kepala BPN membalasnya melalui surat No.550.3-2796 tanggal 9 September 1993 yang pada pokoknya berisi ”perintah kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi



DKI Jakarta untuk mengadakan penaksiran harga rumah dan tanah yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No 149 Jakarta Timur yang dihuni oleh Adhityawarman Salim SH, dan Drs Frans I. Lumelle”;-----

37. Bahwa berdasarkan serangkaian uraian berserta dasar hukum tersebut diatas maka kami memohon agar majelis hakim yang mengadili perkara aquo, menolak Gugatan Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III secara keseluruhan dan karena gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima maka sangat beralasan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;-----

DALAM REKONPENSI-----

1. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Kompensi untuk selanjutnya mohon disebut sebagai Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi, dan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Kompensi selanjutnya mohon untuk disebut sebagai Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Rekonpensi, dan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V dalam Kompensi selanjutnya mohon disebut sebagai Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI dalam Rekonpensi;-----
2. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi mohon agar apa yang telah dikemukakan dan diuraikan dalam kompensi juga dianggap telah termasuk dan termuat dalam Rekonpensi ini.-----
3. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi dengan ini mengajukan Gugatan dalam Rekonpensi dengan dasar Perbuatan Melawan Hukum terhadap Tergugat Rekonpensi;-----
4. Bahwa Penggugat I dalam rekonpensi adalah ahli waris dari almarhum adhityawarman salim, SH (meninggal dunia pada tahun 1996) yang merupakan penghuni rumah yang terletak di Jl. Jatinegara Barat No. 149, kelurahan balimester, kecamatan Jatinegara – Jakarta Timur, berdasarkan surat izin penghunian (“SIP”) yang diterbitkan oleh

Hal 35 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepala dinas perumahan provinsi DKI Jakarta dan terakhir adalah SIP No. TN.5.01/00002/03.03 tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adhityawarman Salim, SH, yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Maret 2003;-----

5. Bahwa Penggugat II dalam rekonpensi adalah ahli waris dari almarhum Drs. Frans I. Lumelle (meninggal dunia pada tahun 1997) yang merupakan penghuni rumah yang terletak di jalan. Jatinegara Barat No. 149,

kelurahan Balimester kecamatan Jatinegara – Jakarta Timur, berdasarkan surat izin penghunian (“SIP”) yang diterbitkan oleh kepala dinas perumahan provinsi DKI Jakarta dan terakhir adalah SIP No. TN.5.01/00003/10.00 tanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle, yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Oktober 2000;-----

6. Bahwa selama menempati tersebut Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonpensi tidak pernah mendapat gangguan atau teguran baik dari Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV dalam rekonvensi maupun dari pihak lain;-----

7. Bahwa awalnya obyek sengketa ditempati oleh almarhum ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi (selanjutnya ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi) sejak tahun 1964 dan selama menempati, memanfaatkan obyek sengketa tersebut tidak pernah ada pihak yang mempermasalahkan karena dasar penempatan sudah sesuai dengan peraturan dan ketentuan yang berlaku pada saat itu yaitu berdasarkan surat ijin penghunian yang diterbitkan oleh kepala dinas perumahan provinsi DKI Jakarta;-----

8. Bahwa dasar hukum kepala dinas perumahan provinsi DKI Jakarta menerbitkan surat ijin penghunian kepada almarhum ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi

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)



adalah Undang-Undang nomor 51 PRP tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa ijin yang Berhak atau Kuasanya, karena almarhun ayah kandung Para Penggugat selama hidup adalah merupakan Anggota Veteran Pejuang Kemerdekaan Republik Indonesia dan karena jasa selama perjuangannya, maka pemerintah memberikan izin untuk menempati dan memanfaatkan obyek sengketa tersebut;

- 9. Bahwa obyek sengketa berdiri di atas berkas tanah milik warganegara Belanda seluas 1586 (seribu lima ratus delapan puluh enam) M2 yang kemudian diambilalih/dikuasai oleh Pemerintah Republik Indonesia cq Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan ketentuan UU No. 3 PRP tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda, dimana dalam ketentuan Pasal 1 menyatakan :

“semua benda tetap milik perseorangan warga negara Belanda yang tidak terkena oleh Undang-Undang Nomor. 86 tahun 1958 tentang Nasionalisasi

Perusahaan-Perusahaan Belanda, yang pemiliknya telah meninggalkan wilayah Republik Indonesia, sejak mulai berlakunya Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang ini dikuasai oleh Pemerintah”

- 10. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut, maka menurut hukum segala hal yang berkaitan dengan rumah tersebut seperti peralihan hak, izin penghunian, dll adalah tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 03 PRP tahun 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda;

- 11. Bahwa sesuai fakta lapangan, Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi telah menempati, memanfaatkan obyek sengketa sejak tahun 1955 sampai sekarang, dan selama waktu berlalu tidak ada yang



mempersoalkannya.-----

12. Bahwa SIP tersebut diatas membuktikan sesungguhnya Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi yang menguasai fisik tanah dan bangunan (obyek sengketa) selama 50 (lima puluh) tahun sejak 1964 sampai sekarang secara berturut-turut dan turun termurun dengan itikad baik, terbuka dan selama penguasaan tidak pernah diganggu gugat oleh pihak manapun, terkait penguasaan fisik Mahkamah Agung Republik Indonesia telah pernah memutuskan melalui Putusan Nomor 175K/TUN/2012 tertanggal 31 Mei 2012 antara Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai Melawan Nagok Grace Pohan, dalam putusan tersebut majelis Hakim Agung dalam pertimbangan hukumnya menyatakan :-----

*“bahwa Nagok Grace Pohan telah menguasai sebidang tanah objek sengketa yang diperoleh dari orang tua (alm. Rajiun Pohan) sejak tahun 1950 sampai saat ini dikuasa terus menerus awalnya berdasar surat keterangan kepala Kelurahan Satria, Kecamatan Binjai Kota (vide Pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah) dan Nagok Grace Pohan memperoleh objek sengketa sesuai Groose Akta Hak Eigendom berdasarkan Overschrijvings Ordonantie (OV-STBL 5834 No. 27) yang seharusnya berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 UUPA diwajibkan untuk dikonversi menjadi hak milik. Berdasarkan alasan-alasan tersebut, selanjutnya Mahkamah Agung memutuskan Nagok Grace Pohan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah objek sengketa dan memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Binjai untuk **MENERBITKAN SERTIPIKAT** hak milik atas nama Nagok Grace Pohan”-----*

Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor Register 98K/TUN/1998 tertanggal 8 Februari 2000 menyatakan :-----

“tanah yang berasal dari hak barat (eigendom) telah kembali kepada Negara, maka lurah dan camat tidak berwenang untuk mengeluarkan surat keterangan tentang status kepemilikan atas tanah tersebut”-----



13. Bahwa selaku penghuni rumah yang sah/resmi (pemegang SIP) berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 3 PRP 1960 tentang Penguasaan Benda-Benda Tetap Milik Perseorangan Warga Negara Belanda, Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonsensi diberi Hak

Previllege / Hak Prioritas oleh pemerintah Republik Indonesia untuk membeli rumah yang dihuninya sesuai dengan prosedur peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia, selanjutnya almarhum ayah kandung dari Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonsensi mengajukan permohonan untuk membeli rumah yang ditematinya tersebut kepada Kepala Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta selaku Ketua Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda (P3MB) dengan rincian sebagai berikut :-

- Permohonan Alm Adityawarman Salim, SH, (ayah kandung Penggugat I dalam rekonsensi) diajukan dan telah diterima oleh pihak Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada tanggal 23 Februari 1984;-----
- Permohonan alm. Drs Frans I. Lumelle (ayah kandung Penggugat II dalam rekonsensi) diajukan dan telah diterima oleh pihak kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada tanggal 7 Maret 1984-----

14. Bahwa permohonan diatas kemudian ditindaklanjuti dengan dilakukan penelitian dan pembahasan oleh Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda (P3MB) yang unsurnya terdiri dari :-

- Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta);-----
-
- Kantor Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta;-----
- Kantor Wilayah Departemen Pekerjaan Umum DKI Jakarta; dan-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Wilayah Departemen Sosial Provinsi DKI Jakarta;-----

Hasil penelitian dan pembahasan dari P3MB atas permohonan yang diajukan oleh ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi tersebut, kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku ketua P3MB mengirim surat No. 1.711.2/3261/09-05/P3MB/1 tanggal 9 November 1989 perihal mohon petunjuk penyelesaian atas permohonan pembelian rumah / tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No 149 kepada Kepala Badan Pertanahan Pusat;-----

15. Bahwa isi surat No. 1.711.2/3261/09-05/P3MB/1 tanggal 9 November 1989, khususnya huruf K, sebagaimana dikutip, menyebutkan :-----

“Bahwa menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 3 PRP tahun 1960 Jo Peraturan Pemerintah Nomor 223 tahun 1961 Pedoman II, Kepada Drs Frans I. Lumelle dan Aditywarman Salim SH, dimungkinkan untuk membeli bangunan/rumah tersebut berserta hak atas tanahnya”-----

16. Bahwa selanjutnya Kepala Badan Pertanahan (“BPN”) Nasional Pusat membalas surat yang dikirim oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB tersebut melalui Surat No 306/1.711.3 tertanggal 11 Juli 1990 menyetujui pembelian rumah oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi, surat tersebut ditindaklanjuti oleh Badan Pertanahan Nasional dengan Surat Nomor 550.3-1964 tertanggal 12 Mei 1990 yang menyatakan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi berhak membeli tanah beserta bangunan obyek sengketa kepada negara, selanjutnya dalam Rapat Panitia Pelaksanaan Penguasaan Milik Belanda (“P3MB”) yang diadakan pada tanggal 22 Oktober 1992 dan surat tertanggal 13 April 1993 juga menyetujui pembelian rumah oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi;-----

17. Bahwa menurut data Dinas Perumahan DKI Jakarta, bangunan rumah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat nomor 149



Jakarta Timur, adalah termasuk bangunan rumah yang penggunaan / penghuniannya masih dikuasai oleh Gubernur Kepala Daerah cq Dinas Perumahan DKI Jakarta (rumah ber-SIP) karena penggunaan atas rumah tersebut harus berdasarkan SIP dari Dinas Perumahan DKI Jakarta, berdasarkan data yang ada untuk penggunaan/penghunan rumah tersebut terakhir dikeluarkan SIP atas nama Drs Frans I. Lumelle dengan Nomor TS5.01/00001/10.90 tertanggal 13 Oktober 1987 dengan penggunaan untuk tempat tinggal dan SIP atas nama Adityawarman Salim SH, TS5.01/00001/11.90 tertanggal 18 November 1987 dengan penggunaan untuk tempat tinggal, dengan demikian penggunaan/penghunan saudara pada, bangunan rumah dimaksud adalah sesuai dengan ketentuan rumah ber-SIP, hal tersebut membuktikan ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi adalah penghuni yang sah (ber-SIP) juga

menunjukkan tidak mungkin dan tidak boleh dikeluarkan SIP baru atas nama pihak lain, serta lain itu juga membuktikan pemberian hak prioritas kepada ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi adalah sah dan berdasar menurut hukum;-----

18. Bahwa selanjutnya Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku ketua P3MB kembali melakukan penelitian atas berkas permohonan yang diajukan oleh ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi dan sesuai dengan penelitiannya, kemudian Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua

P3MB mengirim surat Nomor 1.711.2/2210.31-05/P3MB/PMP/91 tertanggal 21 Juni 1991, dimana dalam point 1 sebagaimana dikutip, menyatakan :-----

“karena penghuni yang memiliki Surat Izin Penghuni (“SIP”) atas nama P3MB yang dimohon adalah 2 orang yaitu Adhityawarman Salim SH, dan Drs Franz J. Lumelle, maka sesuai dengan surat tersebut diatas berarti tanah/rumah P3MB tersebut dapat diberikan/dijual untuk dimiliki bersama oleh Adhityawarman Salim SH dan Drs Frans I. Lumelle masing-masing

Hal 41 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



½

(setengah)

bagian”-----

Lebih lanjut berdasarkan Surat Nomor 550.1-3522/DIII tertanggal 22 Oktober 1992 yang dengan berdasarkan pada surat keterangan/ penjelasan dari Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, melalui Surat Nomor 306/1.711.3 tertanggal 11 Juli 1990, sebagaimana dikutip :-----

“kami dapat menyetujui kepada yang bersangkutan (ayah kandung Para Penggugat) tersebut untuk membeli rumah dan mengajukan permohonan hak atas tanahnya”-----

19. Bahwa pada tanggal 9 September 1993, Menteri Agraria/ Kepada Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Surat Nomor 550.3-2796, yang pada pokoknya berisi :-----

“perintah kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta untuk mengadakan penaksiran harga rumah dan tanah yang terletak di Jalan Jatinegara Barat Nomor 149 Jakarta Timur yang dihuni oleh Adhityawarman Salim SH, dan Drs Frans I. Lumelle”-----

Jika diperhatikan surat tersebut, maka dapat terlihat melalui surat tersebut Menteri Agraria/ Kepada Badan Pertanahan Nasional memerintahkan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta untuk mengadakan taksir harga atas tanah dan bangunan obyek sengketa;-----

20. Bahwa Tergugat IV dalam Rekonvensi secara melawan hukum mengajukan permohonan pengosongan rumah yang ditempati oleh ayah kandung Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi kepada Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, dan permohonan tersebut tidak dikabulkan oleh pihak Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, permohonan tersebut ditolak oleh Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta melalui Surat Keputusan Kepala Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta Nomor 41/1.711.9 tertanggal 22 November 1993 tentang persoalan



Sengketa perumahan di Jalan Raya Jatinegara Barat No 149
(bagian depan) Jakarta
Timur;-----

21. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan terstruktur diatas dapat dilihat dan terbukti Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi adalah satu-satunya pihak yang berhak menempati obyek sengketa berdasarkan surat ijin penghunian yang diterbitkan oleh Dinas Perumahan DKI Jakarta, selain itu juga sebagai satu-satunya pihak yang berhak mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, dikarenakan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi telah menguasai, merawat dan memanfaatkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Raya Jatinegara Barat No. 149, secara turun temurun dan berturut-turut lebih dari 20 tahun sebagaimana dipersyaratkan oleh peraturan pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah;-----

22. Bahwa meskipun berdasarkan bukti otentik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sudah terbukti Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi adalah pihak yang berhak atas tanah dan bangunan (obyek sengketa) namun faktanya Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Rekonpensi secara melawan hukum telah menjual tanah dan bangunan (obyek sengketa) kepada Tergugat IV dalam Rekonpensi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH, Notaris di Jakarta;-----

23. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 157 merupakan akta yang tidak sah dan cacat hukum, hal tersebut disebabkan pihak-pihak yang melakukan jual beli adalah pihak yang tidak berwenang/ tidak berhak atas obyek jual beli, selain itu Notaris/PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli juga tidak



melakukan pemeriksaan formil maupun materiil terkait keaslian dan keberadaan sertifikat hak atas tanah dan bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan ("PBB") berdasarkan surat tanda terima setoran ("STTS") PBB, selain itu Akta Jual Beli tersebut diatas, juga tidak dilakukan proses balik nama di kantor pertanahan oleh Notaris/PPAT yang bersangkutan;--

24. Bahwa jika dilihat dari obyek perjanjian dalam perjanjian jual beli tersebut adalah rumah yang berada dalam penguasaan pemerintah in casu Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta berdasarkan dan tunduk pada Ketentuan Undang-Undang Nomor 3 PRP 1960 tentang Penguasaan

Benda – Benda Tetap Milik Perseorangan Warganegara Belanda dan

karenanya segala peralihan hak atas rumah dan tanah tersebut harus melalui Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda (P3MB) yang anggotanya terdiri dari unsur Dinas Perumahan Provinsi DKI Jakarta, Departemen Sosial, Departemen Pekerjaan Umum dan dari Kantor BPN DKI Jakarta, sementara jual beli tersebut dilakukan oleh dan antara pihak-pihak yang tidak berwenang untuk melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas benda-benda tetap yang berada dalam penguasaan pemerintah yaitu P3MB;-----

25. Bahwa sesuai penjelasan point 23 dan 24 diatas, terlihat dan terbukti pengklaiman dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III maupun Tergugat IV yang selama ini mengaku sebagai pemilik yang sah atas tanah adalah jelas merupakan dalil yang tidak benar dan mengada-ada, karena tidak dapat menunjukkan asli sertifikat kepemilikan hak atas tanah (obyek sengketa);-----

26. Bahwa meskipun tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan maupun ijin penghunian yang sah namun Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Rekonsensi dengan melawan hukum telah menjual objek sengketa berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jalan Jatinegara Barat Nomor 149, RT.010/RW.003, Kel. Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur kepada



Tergugat IV dalam Rekonpensi dengan batas-batas sebagai berikut :-----

-

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Rumah Sakit. Hermina Nomor 147;-----

- Sebelah Timur berbatasan dengan JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT. 02;-----

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Show room mobil hondaNo. 151;-
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;-----

Fakta tersebut diatas telah diakui oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Rekonpensi sebagaimana diuraikan dalam Gugatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Rekonpensi;-----

27. Bahwa pengakuan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam Rekonpensi sebagaimana terurai dalam Gugatannya halaman 6 angka 14 yang pada intinya menyatakan tanah dan bangunan obyek sengketa dikuasai dan ditempati oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi berdasarkan Surat Ijin Penghunian Nomor TN.5.01/00002/03.03 tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama

Adhityawarman Salim, S.H. yang berlaku sampai dengan tanggal 10 Maret 2003 dan Surat Ijin Penghunian Nomor TN.5.01/00003/10.00 tertanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle yang berlaku sampai dengan tanggal 13 Oktober 2000, kedua surat ijin penghunian tersebut telah melalui beberapa kali perpanjangan sejak tahun 1980an sampai sekarang, sehingga terbukti Penggugat I dan Penggugat II dalam



rekonpensi adalah sebagai pihak yang menguasai fisik, menempati, memanfaatkan tanah dan bangunan obyek sengketa;-----

28. Bahwa penguasaan fisik tanah dan bangunan obyek sengketa oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi sudah tidak diragukan berdasarkan pengakuan dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dalam rekonpensi sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya, selain itu berdasarkan bukti Surat Ijin Penghunian dan bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang dimiliki oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi terbukti Penguasaan fisik dan bangunan oleh Penggugat I dan Penggugat II melebihi 20 (dua puluh) tahun secara berturut-turut, sehingga menurut ketentuan pasal 24 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan :-----

“apabila pembukuan hak dalam hal ini tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian pemilikan yang tertulis, keterangan saksi ataupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya, maka pembukuan haknya dapat dilakukan tidak didasarkan pada bukti kepemilikan, melainkan pada bukti penguasaan fisik tanahnya oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulu selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut dan surat keterangan dari kepala desa/ Lurah, dengan persyaratan penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat”-----

Penjelasan tersebut diatas membuktikan sesungguhnya Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi adalah pihak yang berhak dan berwenang mengajukan permohonan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional dan merupakan calon pemegang hak atas tanah obyek sengketa menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan



peraturan pelaksanaannya, hal tersebut diperkuat dengan Surat Badan

Pertanahan Nasional Nomor 550 tertanggal 22 Oktober 1992 yang intinya menyatakan Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi berhak membeli tanah beserta bangunan obyek sengketa kepada negara;-----

29. Bahwa berdasarkan uraian dan penjelasan diatas, terbukti Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka menurut hukum Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi berhak untuk menuntut agar Pengadilan yang mengadili perkara aquo menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Rekonpensi untuk pemulihan kehormatan dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II Rekonpensi serta membayar ganti kerugian sebagaimana yang diatur dalam pasal 1372 KUHPerdota.-----

30. Bahwa akibat dari tindakan dan perbuatan dari Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Rekonpensi yang secara melawan hukum menjual obyek sengketa kepada Tergugat IV dalam Rekonpensi sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH, Notaris di Jakarta, yang kemudian digunakan oleh Tergugat IV dalam Rekonpensi untuk menghalangi Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi untuk mengajukan perpanjangan Surat Ijin Penghunian kepada Dinas Perumahan DKI Jakarta dengan cara mengajukan Permohonan Pengosongan Tanah oleh Tergugat IV dalam rekonpensi disertai mengajukan permohonan pengajuan pengosongan bangunan kepada Dinas Perumahan melalui Surat Nomor 41 tertanggal 22 November 1993;

31. Bahwa Selain itu Tergugat IV dalam rekonpensi secara melawan hukum mendaftarkan akta jual beli No 157 kepada Dinas

Hal 47 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Perumahan berdasarkan AKTA JUAL BELI YANG CACAT HUKUM FORMIL DAN CACAT MATERIL TERSEBUT;-----

32. Bahwa tindakan-tindakan dan perbuatan yang dilakukan baik oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam rekonsensi maupun Tergugat IV dalam rekonsensi telah mengakibatkan nama baik Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi tercemar, baik dihadapan masyarakat bisnis pada khususnya dan masyarakat luas pada umumnya,

maka menurut hukum Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi berhak untuk menuntut ganti kerugian kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dalam Rekonsensi, atas kerugian yang dialami oleh Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi, dengan perincian sebagai berikut :-----

a. Kerugian Materiil :-----

Perbuatan dan tindakan Tergugat Rekonsensi yang menghalangi Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi melakukan Perpanjangan Surat Ijin Penghunian di Dinas Perumahan dan menghalangi melakukan Pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional, telah mengakibatkan tersitanya waktu Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi, waktu tersebut dihitung sejak tahun 1993 sampai sekarang, sehingga patut apabila diperhitungkan nilainya adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).-----

b. Kerugian Immateriil:-----

Perbuatan dan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Rekonsensi telah merugikan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi, sebab telah merusak reputasi baik bisnis Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi. Kerugian mana jika diperhitungkan nilainya adalah sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah).-----

33. Bahwa selain itu untuk memulihkan kehormatan dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi, maka



Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonvensi mohon kehadapan Yang Mulia Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini untuk menghukum Tergugat Rekonvensi agar MEREHABILITASI NAMA BAIK Penggugat I Rekonvensi (Vide pasal 1372 KUHPperdata) dengan menyampaikan PERMOHONAN MAAF kepada Penggugat I

Rekonvensi pada 5 (lima) Harian Surat Kabar dan 1 (satu) Majalah, selama 7 (tujuh) hari berturut-turut, sebesar 1 (satu) halaman penuh, yakni :-----

- Harian Surat Kabar MEDIA INDONESIA;-----
- Harian Surat Kabar KOMPAS;-----
- Harian Surat Kabar BISNIS INDONESIA;-----
- Harian Surat Kabar SUARA PEMBARUAN;-----
- Majalah Tempo;-----
-

34. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan pembayaran ganti kerugian oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam rekonvensi kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi serta untuk menghindari kesengajaan menunda pembayaran maka adalah sangat berdasar hukum untuk menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan pembayaran tersebut kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam rekonvensi sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari dihitung sejak putusan aquo



dibacakan;-----

35. Bahwa karena gugatan rekonvensi ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan fakta-fakta hukum yang telah terbukti kebenarannya sehingga cukup berdasarkan hukum apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan kembali maupun verzet/perlawanan.-----

--

36. Bahwa oleh karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam rekonvensi dikalahkan, adalah adil apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV harus dihukum untuk membayar tanggung renteng biaya perkara yang timbul.-----

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka dengan ini mohon kehadiran Yth Bapak Ketua Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:-----

DALAM KONPENSI-----

Dalam Eksepsi-----

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II dalam Kompensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Akta Jual Beli No 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH, Notaris di Jakarta BATAL DEMI HUKUM DAN TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM;-----
3. Menolak Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Kompensi tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Menolak Gugatan Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Kompensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Kompensi tidak dapat diterima;-----

2. Menyatakan sah dan berharga atas Surat Ijin Penghunian atas nama :-----
 - a. Drs Franz I. lumelle No. TS5.01/00001/1090 Tanggal 13 Oktober 1987 dengan penggunaan untuk tempat tinggal ;-----
 - b. Adityawarman Salim SH, TS5.01/00001/1190 Tanggal 18 November 1987 dengan penggunaan untuk tempat tinggal ;-----
3. Menyatakan sah dan berharga atas Surat No.1.711.2/2210/31-05/ P3MB/PMP/91 tanggal 21 Juni 1991 yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB ;-----
4. Menyatakan sah dan berharga atas Surat Kepala Badan Pertanahan Nasional No.550.13522/DIII tanggal 22 Oktober 1992 tentang "Penyetujuan untuk membeli rumah dan mengajukan permohonan hak atas";-----
5. Menyatakan sah dan berharga atas Surat Nomor 1.711.2/703/31-05/ P3MB/PMP/1993 Tanggal 13 April 1993 tentang "menyetujui permohonan Adhityawarman Salim SH, dan Drs Frans I. Lumelle masing-masing ½ (seengah) bagian yang tak terpisah";-----
6. Menyatakan sah dan berharga atas Surat Menteri Negara Agraria / Kepala BPN membalasnya melalui surat No.550.3-2796 tanggal 9 September 1993 tentang "perintah kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta untuk mengadakan penaksiran harga rumah dan tanah yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No 149 Jakarta Timur yang dihuni oleh Adhityawarman Salim SH, dan Drs Frans I Lumelle";-----
7. Menyatakan sah dan berharga atas surat No. 1.711.2/3261/09-05/P3MB/1 tanggal 9 November 1989 Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta selaku Ketua P3MB.-----
8. Menolak permohonan sita jaminan yang diajukan Pengugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam Kompensi atas sebidang tanah dan rumah

Hal 51 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan luas \pm 1.586M2 berdasarkan alas Hak eigendom Nomor 12322 Jo. Surat Ukur Nomor 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo Surat Hak Tanah Nomor 1516 tertanggal 23 November 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Milik Rumah Sakit. Hermina Nomor 147;-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT. 02;-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Show room mobil honda No. 151;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Jalan Jatinegara Barat Raya;-----

8. Menghukum Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III dalam konvensi untuk membayar biaya perkara;-----
9. Menghukum Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III, Tergugat III dan Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara ini-----
10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad)-----

DALAM REKONPENSI-----

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi untuk seluruhnya;-----
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam rekonsensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;-----
3. Menyatakan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonsensi adalah merupakan pihak yang berhak



menempati tanah dan rumah dengan luas $\pm 1.586M^2$ (seribu lima ratus delapan puluh enam meter persegi) yang beralamat di Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT.010/RW.003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, berdasar Surat Ijin Penghunian dinas perumahan Nomor TN.5.01/00002/03.03 tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adhityawarman Salim, SH dan Surat Ijin Penghunian Nomor TN.5.01/00003/10.00 tertanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle;-----

4. Membatalkan dan menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum atau tidak sah akta jual beli No 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH, Notaris di Jakarta;-----
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi secara tunai dan sekaligus atas Kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil, sebagai berikut:-----

Kerugian Materiil :-----

Perbuatan dan tindakan Tergugat Rekonpensi yang menghalangi Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi melakukan Perpanjangan Surat Ijin Penghunian di Dinas Perumahan dan menghalangi melakukan Pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional, telah mengakibatkan tersitanya waktu Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi, waktu tersebut dihitung sejak tahun 1993 sampai sekarang, sehingga patut apabila diperhitungkan nilainya adalah sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar Rupiah).-----

Kerugian Immateriil:-----

Perbuatan dan tindakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Rekonpensi telah merugikan Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi, sebab telah merusak reputasi baik bisnis Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi. Kerugian mana jika diperhitungkan

Hal 53 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilainya adalah sebesar Rp. 25.000.000.000,- (dua puluh lima milyar Rupiah).-----

6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam Rekonpensi untuk memulihkan kehormatan dan nama baik Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi, dengan menyampaikan PERMOHONAN MAAF kepada Penggugat I dan Penggugat II dalam Rekonpensi pada 5 (lima) Harian Surat Kabar dan 1 (satu) Majalah, selama 7 (tujuh) hari berturut-turut, sebesar 1 (satu) halaman penuh, yakni:-----

- Harian Surat Kabar MEDIA INDONESIA-----
- Harian Surat Kabar KOMPAS.-----
- Harian Surat Kabar BISNIS INDONESIA.-----
- Harian Surat Kabar SUARA PEMBARUAN.-----
- Majalah TEMPO.-----

1. Menjatuhkan uang paksa (dwangsom) kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Terggugat IV dalam rekonvensi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per-hari dihitung sejak putusan aquo dibacakan;----

2. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding, maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);-----



3. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam rekonvensi untuk membayar biaya Perkara yang timbul.-----

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).-----

Bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat III telah mengajukan jawaban pada tanggal 12 Januari 2015 dengan jawaban tertulis tertanggal 15 Desember 2014 sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI-----

Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan dapat dibuktikan secara hukum, berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut :-----

1. Eksepsi Obscur Libel-----

- 1.1. Bahwa penyebutan identitas dalam surat gugatan, merupakan syarat formil keabsahan gugatan. Surat gugatan yang tidak menyebut identitas para pihak, apalagi tidak menyebut identitas Tergugat, menyebabkan gugatan tidak sah dan dianggap tidak ada ;-----

Bertitik tolak dari ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, identitas yang harus dicantumkan cukup memadai sebagai dasar untuk menyampaikan panggilan atau menyampaikan pemberitahuan.

Dengan demikian, oleh karena tujuan pencantuman agar dapat disampaikan panggilan atau pemberitahuan, identitas wajib disebut, meliputi nama terang dan lengkap, dan alamat atau tempat tinggal serta penyebutan identitas lain yang bersifat tidak *imperative* ;-----

Berkaitan dengan perkara *a quo*, sebagaimana termuat pada halaman 2 dalam surat gugatan, mengenai identitas Tergugat IV dan Tergugat V hanya diuraikan sebagai berikut :-----

“4. AHLI WARIS ALM. SUYONO PRAWIRABISMA, SH., yang terakhir beralamat di Jl. Markisa Raya No. 166, Kel. Cinere, Kota Depok (dahulu Kab. Bogor) dan sekarang/saat ini tidak diketahui keberadaannya sebagai TERGUGAT IV;-----

5. AHLI WARIS ALM. Drs. SOEKANDAR SOERODJOTANOJO, SH, yang terakhir beralamat di Jl. Dr. Muwardi III No. 26, Kel.

Hal 55 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Grogol, Kec. Grogol Petamburan, Jakarta Barat (dahulu bernama Jl. Dr. Mawardi VIII No. 26, Kel. Grogol - Jakarta Barat) dan sekarang/saat ini tidak diketahui keberadaannya sebagai TERGUGAT V;”-----

Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas identitas minimal dari para ahli waris, yaitu berupa nama terang dan lengkap sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR, maka cukup membuktikan Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur ;-

1.2. Bahwa gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* adalah “Perbuatan Melawan Hukum”, namun setelah Tergugat III membaca dengan seksama posita (*fundamentum petendi*) surat gugatan, Tergugat III tidak menemukan dasar hukum (*rechts grond*) tentang perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata dalam surat gugatan Para Penggugat ;-----

Dengan tidak adanya dasar hukum tentang perbuatan melawan hukum sebagaimana tersebut diatas, dan tidak adanya penjelasan-penjelasan dalam posita surat gugatan Para Penggugat yang mendalilkan tindakan-tindakan dari Tergugat III yang memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum dengan rumusan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, maka cukup membuktikan Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur ;-----

1.3. Bahwa posita gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* saling bertentangan, hal tersebut dapat diketahui dengan mencermati dalil posita pada angka 13 dan angka 14 halaman 6 sampai dengan halaman 7 surat gugatan, yang pada pokoknya mendalilkan adanya suatu perbuatan melawan hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun kemudian dalam dalil posita Para Penggugat pada angka 16 dan angka 17 halaman 8 sampai dengan halaman 9 surat gugatan, mendalilkan tentang akta-akta dan surat-surat tertentu dalam perkara *a quo* yang dianggap cacat hukum ;-----

Selanjutnya dalam petitum gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo*, berisikan permohonan-permohonan yang terdiri dari penetapan



waris, perbuatan melawan hukum, dan pembatalan akta (surat). Sehingga sangatlah jelas, posita gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* saling bertentangan dan telah mencampur dalil-dalil tentang gugatan perbuatan melawan hukum dengan gugatan pembatalan perikatan (akta), begitu juga dengan petitumnya yang mencampur berbagai macam permohonan dalam satu perkara *a quo*, maka cukup membuktikan Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur ;-----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menerima Eksepsi Obscur Libel, serta memberikan putusan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).-----

2. Eksepsi Error In Persona-----

2.1. Bahwa Tergugat III adalah satu-satunya pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. : 149 RT. 010 RW. 003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta timur ("*objek perkara*"), berdasarkan :-----

- Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Shella Falianti, S.H., dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat I ;-----
- Akta Kuasa No. : 158, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Shella Falianti, S.H., dalam perkara *a quo* sebagai Turut Tergugat I ;-----

2.2. Bahwa Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah salah menarik Gayatri Juniardi Basuki dalam kapasitas sebagai ahli waris alm. Adityawarman Salim, S.H., sebagai Tergugat I dan Herdy Riando T Lumelle dalam kapasitas ahli waris alm. Drs. Frans I. Lumelle sebagai Tergugat II, oleh karena Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana



tersebut diatas bukanlah pemilik atau pemegang hak atas
bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara a
quo ;-----

2.3. Bahwa terhadap tindakan Tergugat I dan Tergugat II yang masing-masing telah menempati rumah di atas sebagian bidang tanah objek perkara dengan dasar "Surat Ijin Penghuni" yang telah habis masa berlakunya, Tergugat III telah menempuh jalur hukum dengan mengajukan permohonan kepada Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta ("Turut Tergugat III"), dimana terhadap permohonan tersebut telah difasilitasi, dimediasikan dan diperiksa oleh Turut Tergugat III, dan kemudian terbit :-----

- Surat Keputusan No. : 2/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011 Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. 49, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;-----

- Surat Keputusan No.: 3/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011 Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. 49, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;-----

Terhadap 2 (dua) Surat Keputusan tersebut Tergugat I dan Tergugat II telah menggunakan haknya untuk menguji di Pengadilan Tata Usaha Negara, sehingga terbitlah putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*), pada pokoknya menyatakan yaitu sebagai berikut :-----

- Putusan No. : 91/G/2011/PTUN.JKT., tertanggal 8 September 2011 ;-----
- Putusan No. : 243/B/2011/PT.TUN.JKT, tertanggal 29 Februari



2012 ;-----

- Putusan No. : 343 K/TUN/2012, tertanggal 4 Oktober 2012 ;-----

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum sebagaimana tersebut diatas, maka telah terbukti Surat Gugatan Para Penggugat dalam perkara *a quo* telah salah menarik Tergugat I dan Tergugat II sebagai pihak, sehingga Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menerima *Eksepsi Error In Persona* ini, serta memberikan putusan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----

DALAM POKOK PERKARA-----

3. Bahwa seluruh alasan-alasan dan dalil-dalil yang Tergugat III sampaikan pada bagian eksepsi tersebut di atas secara *mutatis mutandis* dianggap termasuk dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ;-----
4. Bahwa Tergugat III dengan tegas menolak dan menyangkal seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat III dan dapat dibuktikan secara hukum ;-----
5. Bahwa Tergugat III secara tegas dan nyata menolak, dalil Para Penggugat pada angka 10 halaman 5 Surat Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan sebagai berikut :-----

"Bahwa Oliver, Frans Lodewijk Hubert meninggal dunia di Tanjung Pinang pada tanggal 28 Maret 1982 sebagaimana tertuang dalam Akta Kematian Nomor Satu/1982 tertanggal 5 April 1982 yang dikeluarkan oleh Kantor

Catatan Sipil Tanjung Pinang, dengan meninggalkan ahli waris 1 (satu) Istri Koh Kim Giok, dan 3 (tiga) anak Hendri Robert Olivier (Penggugat I), Edward Donal Olivier (Penggugat II), dan Sylvia Margareta Maria Olivier

Hal 59 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Penggugat III) sebagaimana tertuang dalam Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 167 tertanggal 31 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Daniel Parganda Marpaung, S.H., M.H., Notaris di Jakarta”;-----

Penolakan Tergugat III terhadap dalil tersebut, didasarkan atas hal-hal sebagai berikut :-----

5.1. Pada tanggal 2 Juli 1983 Frans Lodewijk Hubert Olivier masih dalam keadaan sehat, beliau telah membuat dan menandatangani diatas kertas bermaterai, berupa Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983, yang pada pokoknya surat tersebut menerangkan Frans Lodewijk Hubert Olivier telah menyetujui harga penjualan rumah berikut tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No. 149, Jakarta Timur sebagaimana dimaksud dalam Akta Surat Kuasa No. 12, tertanggal 30 April 1979, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;---

Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983 tersebut, dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang, dengan Notaris Pengganti Abdul Rahman, S.H., (“Turut Tergugat II”), bernomor : 14/1983 (Legalisasi) dengan keterangan :-----

“Saya Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., wakil sementara Notaris di Tanjung Pinang menerangkan : Bahwa surat persetujuan ini telah saya bacakan dan terangkan dengan jelas kepada Tuan Frans Lodewijk Hubert Olivier, swasta bertempat tinggal di Tanjung Pinang Jalan Pancuran No. 30, yang saya Notaris kenal, dan membubuhkan tanda-tangganya diatas surat persetujuan ini dihadapan saya Notaris”-----

Legalisasi dalam pengertian sebenarnya adalah membuktikan bahwa dokumen yang dibuat oleh pihak-pihak itu memang benar-benar di tanda tangani oleh pihak-pihak yang membuatnya.

Oleh karena itu diperlukan kesaksian seorang Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk itu yang dalam hal ini adalah Notaris untuk menyaksikan penandatanganan tersebut pada tanggal yang sama dengan waktu penandatanganan itu. Hal

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)



tersebut jelas diatur dalam ketentuan Pasal 1874 KUH Perdata

dan atau ketentuan Pasal 15 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (“UU Jabatan Notaris”);-----

Berkaitan dengan Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983 tersebut, yang dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II, telah cukup membuktikan kepastian mengenai tanggal dan identitas dari Frans Lodewijk Hubert Olivier serta tanda tangan yang dibubuhkan di surat persetujuan tersebut benar berasal dan dibubuhkan oleh Frans Lodewijk Hubert Olivier dan tidak lagi dapat mendalilkan tidak mengetahui apa isi surat persetujuan tersebut, karena isinya telah dibacakan dan dijelaskan terlebih dahulu sebelum ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II ;-----

5.2. Akta Keterangan Hak Mewaris Nomor 167 tertanggal 31 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Daniel Parganda Marpaung, S.H., M.H., Notaris di Jakarta, hanya bersifat sepihak yang merupakan keterangan dari Para Pihak dalam akta tersebut, sehingga nilai pembuktiannya tidak sama dengan Penetapan Waris yang diterbitkan oleh Instansi Pengadilan, mohon majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* juga mencermati motif dari pembuatan akta tersebut yang dibuat setelah puluhan tahun lamanya ;-----

Sebagaimana yang telah sama-sama diketahui ketentuan mengenai gugurnya hak menuntut kebendaan, diatur dalam Pasal 1976 KUH Perdata yang secara jelas menyatakan :-----

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”-----

Hal 61 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Para Penggugat sebagaimana terurai pada angka 10 halaman 5 Surat Gugatan dalam perkara *a quo* ;-----

6. Bahwa Tergugat III secara tegas dan nyata menolak, dalil Para Penggugat pada angka 11 halaman 5 Surat Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan sebagai berikut :-----

“ Bahwa berdasarkan penjabaran diatas, maka dengan demikian terhitung sejak tanggal 03 Maret 2014 Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah yang tersisa dari Almarhum Olivier, Frans Lodewijk Hubert. Oleh karena itu Para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari objek perkara a quo”-----

Penolakan terhadap dalil tersebut, oleh karena Tergugat III adalah satu-satunya pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. : 149 RT. 010 RW. 003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta timur (“objek perkara”), berdasarkan :-----

- 6.1. Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Afdal Gozali, S.H., dengan Notaris Pengganti Shella Falianti, S.H., (“Turut Tergugat I”) ;-----

Dalam Akta No. 157 tersebut, Pihak Pertama adalah Frans Lodewijk Hubert Olivier yang dalam hal perbuatan hukum ini diwakili oleh (i) Suyono Prawirabisma, S.H., dan (ii) Drs. Soekandar Soerodjotanojo, S.H., berdasarkan Akta Surat Kuasa No. : 9,

tertanggal 16 Maret 1979 dan Akta Surat Kuasa No. : 12, tertanggal 30 April 1979 yang masing-masing dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, sedangkan Pihak Kedua adalah Anis Muhammad (“Tergugat III”) ;-----



Frans Lodewijk Hubert Olivier menjual dan mengoperkan serta memindahkan haknya kepada Tergugat III, berupa bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, dengan rincian bidang tanah sebagaimana dijelaskan dalam (i) Surat No. : 1011/DA/P3.MB/1/83, tertanggal 9 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Jakarta Direktorat Agraria DKI Jakarta dan (ii) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. : 554, tertanggal 14 April 1983 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria Walikota Jakarta Timur;-----

Objek yang dijual dan dioperkan serta dipindahkan oleh Frans Lodewijk Hubert Olivier kepada Tergugat III tersebut, diperoleh berdasarkan (i) Akta Keterangan Pemilikan No. : 10, tertanggal 20 September 1979 yang dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II-----

yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dengan No. : 38/1979/N, tertanggal 24 September 1979, (iii) Akta Hibah No. : 37, tertanggal 30 Juli 1970 yang dibuat dihadapan Bistok Silitonga pengganti Willy Silitonga, Notaris di Jakarta, dan (iii) Akta Keterangan Hak Mewaris, tertanggal 9 Oktober 1979 yang dibuat dihadapan Musjaffak, S.H., Notaris di Jakarta ;-----

Jual Beli rumah pengoperan dan pemindahan hak tersebut, dilangsungkan dan diterima oleh Frans Lodewijk Hubert Olivier dan Tergugat III dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983 dengan No. : 14/1983 (Legalisasi) dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, dan Akta No. 157 tersebut berlaku sebagai kwitansi yang sah ;-----

6.2. Akta Kuasa No. : 158, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I ;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Akta No. 158 tersebut, Pihak Pertama adalah Frans Lodewijk Hubert Olivier yang dalam hal perbuatan hukum ini diwakili oleh (i) Suyono Prawirabisma, S.H., dan (ii) Drs. Soekandar Soerodjotanojo, S.H., berdasarkan Akta Surat Kuasa No. : 9, tertanggal 16 Maret 1979 dan Akta Surat Kuasa No. : 12, tertanggal 30 April 1979 yang masing-masing dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, sedangkan Pihak Kedua adalah Anis Muhammad ("Tergugat III") ;-----
Frans Lodewijk Hubert Olivier memberi kuasa kepada Tergugat III dengan hak substitusi, untuk memohon kepada Instansi yang

berwajib membangun, merombak atau memperbaiki bangunan rumah, memasang aliran listrik dan saluran air minum kedalam

rumah, dan memohonkan atas sesuatu hak atau apapun sehubungan dengan bidang tanah yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. : 149 RT. 010 RW. 003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta timur ("objek perkara"), dengan rincian bidang tanah sebagaimana dijelaskan dalam (i) Surat No. : 1011/DA/P3.MB/1/83, tertanggal 9 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Jakarta Direktorat Agraria DKI Jakarta dan (ii) Surat-----

Keterangan Pendaftaran Tanah No. : 554, tertanggal 14 April 1983 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria Walikota Jakarta Timur;-----

Sebagaimana yang telah sama-sama diketahui akta otentik adalah alat bukti yang sempurna, dalil tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 1870 KUH Perdata yang secara jelas menyatakan :-----

"Suatu akta untuk memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak ini dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya"-----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Para Penggugat sebagaimana terurai pada angka 11 halaman 5 Surat Gugatan dalam perkara *a quo* ;-----

7. Bahwa Tergugat III secara tegas dan nyata menolak, dalil Para Penggugat pada angka 12 halaman 6 Surat Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan sebagai berikut :-----

"Bahwa dengan meninggalnya Olivier, Frans Lodewijk Hubert, maka Surat Kuasa No. 9 dan Surat Kuasa Nomor 12 telah berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 1813 KUHPer, terhitung sejak tanggal meninggalnya Olivier, Frans Lodewijk Hubert yakni pada tanggal 28 Maret 1982 ;-----

Bahwa oleh karena Surat Kuasa tersebut telah berakhir, maka Surat Kuasa tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan tidak ada lagi perbuatan yang dapat dilakukan mengenai kuasa tersebut oleh Suyono Prawirabisma, SH dan Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, selaku Penerima Kuasa, terhitung sejak tanggal meninggalnya Olivier, Frans Lodewijk Hubert yakni pada tanggal 28 Maret 1982"-----

Penolakan Tergugat III terhadap dalil tersebut, oleh karena pada tanggal 2 Juli 1983 Frans Lodewijk Hubert Olivier masih dalam keadaan sehat, beliau telah membuat dan menandatangani diatas kertas bermaterai, berupa Surat Persetujuan, tertanggal : 2 Juli 1983, yang dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, bernomor : 14/1983 (Legalisasi), dimana dalam surat persetujuan tersebut menerangkan Frans Lodewijk Hubert Olivier telah menyetujui harga penjualan rumah berikut tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No. 149, Jakarta Timur sebagaimana dimaksud dalam Akta Surat Kuasa No. 12, tertanggal 30 April 1979, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;-----

Sehingga Akta Surat Kuasa No. : 9, tertanggal 16 Maret 1979 dan Akta Surat Kuasa No. : 12, tertanggal 30 April 1979 yang masing-masing dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris

Hal 65 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, serta Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983, yang dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, bernomor : 14/1983 (Legalisasi) telah selesai dilaksanakan yang dibuktikan dengan terbitnya Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 dan Akta Kuasa No. : 158, tertanggal 24 September 1983 yang masing-masing dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I ;-----
Sebagaimana yang telah Tergugat III dalilkan sebelumnya, Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 dan Akta Kuasa No. : 158, tertanggal 24 September 1983 yang masing-masing dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I, merupakan Akta otentik yang memiliki nilai pembuktian sempurna dengan 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu :-----

- a) Kekuatan pembuktian luar atau kekuatan pembuatan lahir (uit wedige bewijs kracht) yaitu syarat-syarat formal yang diperlukan agar suatu akta Notaris dapat berlaku sebagai akta otentik ;-----

- b) Kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht) ialah kepastian bahwa suatu kejadian dan fakta tersebut dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap ;-----

- c) Kekuatan pembuktian materiil (materiele bewijskracht), ialah kepastian bahwa apa yang tersebut dalam akte itu merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta



atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum ;-----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Para Penggugat sebagaimana terurai pada angka 12 halaman 6 Surat Gugatan dalam perkara *a quo* ;-----

8. Bahwa Tergugat III secara tegas dan nyata menolak, dalil Para Penggugat pada angka 13 halaman 6 Surat Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan sebagai berikut :

"Bahwa untuk menindaklanjuti atas tanah warisan (objek perkara), maka pada tahun 2011, sebagai ahli waris yang sah Para Penggugat bermaksud untuk mengajukan permohonan peningkatan status tanah terhadap objek perkara, namun hal tersebut tidak dapat dilakukan karena objek perkara dikuasai secara melawan hukum oleh Herdi Riando T. Lumelle (Tergugat II) yang merupakan anak dari Alm. Drs. Frans I. Lumelle dan Gayatri Gitayanti (Tergugat I) yang merupakan anak dari Alm. Adhityawarman Salim, SH"-----

Penolakan Tergugat III terhadap dalil tersebut, didasarkan atas hal-hal sebagai berikut :-----

- 8.1. Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk melakukan hal tersebut, oleh karena sebagaimana yang telah Tergugat III dalilkan sebelumnya dalam jawaban ini, Tergugat III adalah satu-satunya pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, berdasarkan : (i) Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I dan (ii) Akta Kuasa No. : 158, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I ;-----

- 8.2. Tergugat III sebagai satu-satunya pemilik dan pemegang hak atas bidang tanah yang objek perkara dalam perkara *a quo*, telah

Hal 67 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



menempuh jalur hukum dengan mengajukan permohonan kepada Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta ("Turut Tergugat III"), terhadap tindakan Tergugat I yang merupakan anak dari Alm. Adhityawarman Salim, S.H., dan Tergugat II yang merupakan anak dari Alm. Drs. Frans I. Lumelle yang masing-masing telah menempati rumah di atas sebagian bidang tanah objek perkara dengan dasar "Surat Ijin Penghuni" yang telah habis masa berlakunya ;-----

Permohonan tersebut telah difasilitasi, dimediasikan dan diperiksa oleh Turut Tergugat III sebagai pihak yang berwenang, dan kemudian Turut Tergugat III menerbitkan : (i) Surat Keputusan No. : 2/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011, dan (ii) Surat Keputusan No. : 3/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011, masing-masing Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. 149, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;-----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Para Penggugat sebagaimana terurai pada angka 13 halaman 6 Surat Gugatan dalam perkara *a quo* ;-----

9. Bahwa dalil-dalil Para Penggugat yang berkaitan dengan Surat Ijin Penghuni No. : TN.5.01/00002/03.03, tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adhityawarman Salim, S.H. dan Surat Ijin Penghuni No. : TN.5.01/00003/10.00, tertanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle, sebagaimana terurai pada angka 14 halaman 6 Surat Gugatan dalam perkara *a quo*, *tidak relevan* untuk dipertimbangkan Majelis Hakim yang memeriksa dan dan mengadili perkara *a quo*, dengan alasan sebagai berikut :-----

--

9.1. Terhadap 2 (dua) Surat Ijin Penghuni tersebut, dengan dasar permohonan dari Tergugat III sebagai satu-satunya pemilik dan



pemegang hak atas bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, Turut Tergugat III telah memfasilitasikan, memediasikan, dan menerbitkan :-----

- Surat Keputusan No. : 2/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011 Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. 49, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, yang pada pokoknya memutuskan hal-hal sebagai berikut :-----

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Anis Muhammad dengan mengeluarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta tentang Perintah Pengosongan atas penghuni/ pengguna/ penempatan Termohon Gayatri Juniardi Basuki (ahli waris alm. Adityawarman Salim, S.H.) berikut semua orang yang mendapatkan hak dari Termohon pada rumah/ bangunan di Jalan Jatinegara Barat No. : 149, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;-----
2. Mencabut/ membatalkan Surat Ijin Perumahan No. : TN.5.01/00002/03.03, tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adityawarman Salim, S.H. dan dinyatakan tidak berlaku lagi ;-----
3. Memerintahkan kepada Termohon Gayatri Juniardi Basuki (ahli waris alm. Adityawarman Salim, S.H.) berikut semua orang yang mendapatkan hak dari Termohon tanpa kecuali untuk segera mengosongkan rumah/ bangunan yang dihuni/ dipergunakan dan ditempatinya yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. : 149, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung dari tanggal diterimanya atau diketahuinya isi Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan DKI Jakarta tentang Perintah Pengosongan ini dan selanjutnya menyerahkan rumah/

Hal 69 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



bangunan tersebut kepada Pemohon sebagai pemilik rumah yang sah ...”-----

- Surat Keputusan No. : 3/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011 Tentang Perintah Pengosongan Rumah/ Bangunan yang terletak

di Jalan Jatinegara Barat No. 49, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, yang pada pokoknya memutuskan hal-hal sebagai berikut :-----

“1. Mengabulkan permohonan Pemohon Anis Muhammad dengan mengeluarkan Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintah DKI Jakarta tentang Perintah Pengosongan atas penghuni/ pengguna/ penempatan Termohon Herdy Riando T Lumelle (ahli waris alm. Drs. Frans I. Lumelle) berikut semua orang yang mendapatkan hak dari Termohon pada rumah/ bangunan di Jalan Jatinegara Barat No. : 149, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;-----

2. Mencabut/ membatalkan Surat Ijin Perumahan No. : TN.5.01/ 00003/10.00, tertanggal 27 Juni 1997 atas nama Drs. Frans I. Lumelle dan dinyatakan tidak berlaku lagi ;-----

3. Memerintahkan kepada Termohon Herdy Riando T Lumelle (ahli waris alm. Drs. Frans I. Lumelle) berikut semua orang yang mendapatkan hak dari Termohon tanpa kecuali untuk segera mengosongkan rumah/ bangunan yang dihuni/ dipergunakan dan ditempatinya yang terletak di Jalan Jatinegara Barat No. : 149, Kelurahan Balimester, Kecamatan

Jatinegara, Jakarta Timur, selambat-lambatnya dalam jangka waktu 15 (lima belas) hari terhitung dari tanggal diterimanya atau diketahuinya isi Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Gedung Pemerintahan DKI Jakarta tentang Perintah Pengosongan ini dan selanjutnya menyerahkan rumah/



bangunan tersebut kepada Pemohon sebagai pemilik rumah yang sah ...”-----

2. Terhadap Surat Keputusan No. : 2/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011 dan Surat Keputusan No. : 3/ 2011, tertanggal 19 Januari 2011 sebagaimana tersebut diatas, telah diuji keabsahannya di Pengadilan Tata Usaha Negara, serta telah terbit putusan-putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*), pada pokoknya menyatakan, yaitu sebagai berikut :-----

- Putusan No. : 91/G/2011/PTUN.JKT., tertanggal 8 September 2011 ;-----
- Putusan No. : 243/B/2011/PT.TUN.JKT, tertanggal 29 Februari 2012 ;-----
- Putusan No. : 343 K/TUN/2012, tertanggal 4 Oktober 2012 ;-----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Para Penggugat sebagaimana terurai pada angka 14 halaman 6 Surat Gugatan dalam perkara *a quo* ;-----

10. Bahwa Tergugat III secara tegas dan nyata menolak, dalil Para Penggugat pada angka 16 halaman 8 Surat Gugatan dalam perkara *a quo*, yang menyatakan sebagai berikut :-----

“Bahwa Akta Jual Beli Nomor 157 yang dibuat antara Tergugat III dengan Alm. Suyono Prawirabisma, SH dan Alm. Drs. Soekandar Soerodjotanojo, SH, ternyata ada CACAT HUKUM sebagaimana dibuktikan melalui fakta-fakta”-----

Penolakan terhadap dalil tersebut, oleh karena proses jual beli rumah dan pengoperan hak terhadap bidang tanah yang terletak di Jalan Jatinegara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Barat No. : 149 RT. 010 RW. 003, Kelurahan Balimester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta timur ("*objek perkara*"), telah dilaksanakan dihadapan Notaris dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, yaitu berdasarkan :-----

10.1. Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I ;-----

Dalam Akta No. 157 tersebut, Pihak Pertama adalah Frans Lodewijk Hubert Olivier yang dalam hal perbuatan hukum ini diwakili oleh (i) Suyono Prawirabisma, S.H., dan (ii) Drs. Soekandar Soerodjotanojo, S.H., berdasarkan Akta Surat Kuasa No. : 9, tertanggal 16 Maret 1979 dan Akta Surat Kuasa No. : 12, tertanggal 30 April 1979 yang masing-masing dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, sedangkan Pihak Kedua adalah Anis Muhammad ("*Tergugat III*") ; - Frans Lodewijk Hubert Olivier menjual dan mengoperkan serta memindahkan haknya kepada Tergugat III, berupa bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo*, dengan rincian bidang tanah sebagaimana dijelaskan dalam (i) Surat No. : 1011/DA/P3.MB/1/83, tertanggal 9 Juni 1983 yang diterbitkan oleh Panitia Pelaksana Penguasaan Milik Belanda Jakarta Direktorat Agraria DKI Jakarta dan (ii) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah No. : 554, tertanggal 14 April 1983 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Sub Direktorat Agraria Walikota Jakarta Timur ;-----

Objek yang dijual dan dioperkan serta dipindahkan oleh Frans Lodewijk Hubert Olivier kepada Tergugat III tersebut, diperoleh berdasarkan (i) Akta Keterangan Pemilikan No. : 10, tertanggal 20 September 1979 yang dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tanjung Pinang dengan No. : 38/1979/N, tertanggal 24 September 1979, (iii) Akta Hibah No. : 37,



tertanggal 30 Juli 1970 yang dibuat dihadapan Bistok Silitonga pengganti Willy Silitonga, Notaris di Jakarta, dan (iii) Akta Keterangan Hak Mewaris, tertanggal 9 Oktober 1979 yang dibuat dihadapan Musjaffak, S.H., Notaris di Jakarta ;-----

Jual Beli rumah pengoperan dan pemindahan hak tersebut, dilangsungkan dan diterima oleh Frans Lodewijk Hubert Olivier dan Tergugat III dengan harga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) sesuai dengan Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983 dengan No. : 14/1983 (Legalisasi) dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, dan Akta No. 157 tersebut berlaku sebagai kwitansi yang sah ;-----

- 10.2. Pada tanggal 2 Juli 1983 Frans Lodewijk Hubert Olivier masih dalam keadaan sehat, beliau telah membuat dan menandatangani diatas kertas bermaterai, berupa Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983, yang pada pokoknya surat tersebut menerangkan Frans Lodewijk Hubert Olivier telah menyetujui harga penjualan rumah berikut tanah yang terletak di Jalan Raya Jatinegara Barat No. 149, Jakarta Timur sebagaimana dimaksud dalam Akta Surat Kuasa No. 12, tertanggal 30 April 1979, sejumlah Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) ;-----

Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983 tersebut, dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, bernomor : 14/1983 (Legalisasi) dengan keterangan :-----

“Saya Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., wakil sementara Notaris di Tanjung Pinang menerangkan : Bahwa surat persetujuan ini telah saya bacakan dan terangkan dengan jelas kepada Tuan Frans Lodewijk Hubert Olivier, swasta bertempat tinggal di Tanjung Pinang Jalan Pancuran No. 30, yang saya Notaris kenal, dan membubuhkan tanda-tangannya diatas surat persetujuan ini dihadapan saya Notaris”-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga Akta Surat Kuasa No. : 9, tertanggal 16 Maret 1979 dan Akta Surat Kuasa No. : 12, tertanggal 30 April 1979 yang masing-masing dibuat dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, serta Surat Persetujuan, tertanggal 2 Juli 1983, yang dilegalisasi dan ditandatangani dihadapan Raden Minarno Hardjokoesoemo, S.H., Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat II, bernomor : 14/1983 (Legalisasi) telah selesai dilaksanakan yang dibuktikan dengan terbitnya Akta Jual Beli Rumah Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157, tertanggal 24 September 1983 dan Akta Kuasa No. : 158, tertanggal 24 September 1983 yang masing-masing dibuat dihadapan H. Zawir Simon, S.H., Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I ;-----

Berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut diatas, maka Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima dalil Para Penggugat sebagaimana terurai pada angka 16 halaman 8 Surat Gugatan dalam perkara *a quo* ;-----

11. Bahwa sebagaimana yang telah Tergugat III dalilkan tersebut diatas, maka telah diperoleh fakta-fakta hukum yang membuktikan proses penjualan, pengoperan dan pemindahan hak terhadap bidang tanah yang menjadi objek perkara dalam perkara *a quo* telah dilaksanakan dihadapan Notaris

(Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II) serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka Tergugat III adalah pembeli atau penerima hak yang beritikad baik, dan Demi Hukum harus dilindungi ;-----

12. Bahwa oleh karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya tentang adanya perbuatan melawan hukum, maka tuntutan ganti rugi materiil dan immaterial, permohonan sita jaminan serta permohonan serta merta sudah tidak memiliki nilai hukum dalam pemeriksaan perkara, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk

seluruhnya ;-----

Maka berdasarkan dalil-dalil sebagaimana tersebut, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, untuk berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI :-----

1. Menerima Eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya ;-----

2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat III untuk seluruhnya ;---

2. Menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya (*niet onvankelijk verklaard*) ;-----

3. Menghukum Tergugat Kompensi / Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam pemeriksaan perkara, baik dalam kompensi maupun dalam rekompensi ;-----

Atau :-----

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka Tergugat III mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/PDT.G/2014/PN.JKT.TIM., tanggal 23 Februari 2015 dalam perkara antara Para pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

1. Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;-----

2. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir ;-----

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/

Hal 75 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015 dalam perkara antara Para pihak yang Diktumnya sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI :-----

I. DALAM EKSEPSI-----

Menolak Eksepsi para Tergugat seluruhnya.-----

II. DALAM POKOK PERAKARA-----

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat untuk sebagian;-----

2. Menyatakan para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari almarhum Olivier Frans Lodewijk Hubert;-----

3. Menyatakan para Penggugat merupakan pemilik yang sah dari sebidang tanah dan rumah dengan luas ± 1.586 m² berdasarkan alas Hak Ex. Eigendom No. 12322 Jo Surat Ukur No. 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo. Surat Hak Tanah No. 1516 tertanggal 23 Nopember 1915 yang tertulis atas nama Johannes Olivier yang setempat sekarang dikenal Jl Jatinegara Barat No. 149 RT 010 / RW 003 Kel Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur;-----

4. Menyatakan perbuatan Tergugat I menguasai sebagian tanah dan rumah Jl Jatinegara Barat No. 149 RT 010 / RW 003 Kel. Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur sejak tanggal 10 Maret 2003 merupakan perbuatan melawan hukum;-----

5. Menyatakan perbuatan Tergugat II menguasai sebagian tanah dan rumah Jl Jatinegara Barat No. 149 RT 010 / RW 003 Kel. Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur sejak tanggal 13 Oktober 2000 merupakan perbuatan melawan hukum;-----

6. Menyatakan perbuatan Tergugat III menguasai sebagian tanah dan rumah Jl Jatinegara Barat No. 149 RT 010 / RW 003 Kel. Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur sejak tanggal 3 Nopember 1983



merupakan perbuatan melawan hukum;-----

7. Menyatakan Surat Kuasa No. 9 tertanggal 16 Maret 1979 dan Surat Kuasa No. 12 tertanggal 30 April 1979 yang dibuat dihadapan R.Minarno Hardjokoesoemo, SH Wakil Notaris Sementara di Tanjung Pinang sejak tanggal 28 Maret 1982 telah berakhir dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

8. Menyatakan surat persetujuan tertanggal 2 Juli 1983 yang dilegalisasi oleh R. Minarno Hardjokoesoemo, SH Wakil sementara Notaris di Tanjung Pinang dengan Nomor 14/1983 batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

9. Menyatakan perbuatan Suyono Prawirabisma (alm) dan Soekandar Serodjotanojo (alm) serta Tergugat III Anis Muhammad yang telah melakukan jual beli terhadap sebidang tanah dan rumah dengan luas \pm 1.586 m2 dengan alas Hak Ex. Eigendom No. 12322 Jo Surat Ukur No. 105 tertanggal 28 Oktober 1895 Jo. Surat Hak Tanah No. 1516 tertanggal 23 Nopember 1915 yang setempat sekarang dikenal Jl Jatinegara Barat No. 149 RT 010 / RW 003 Kel Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur adalah perbuatan melawan hukum;-----

10. Menyatakan Akte Jual Beli Rumah, Pengoperan dan Pemindahan Hak No. 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH Notaris di Jakarta batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;-----

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III serta pihak lainnya yang mendapat hak dari mereka menguasai tanah dan rumah Jl Jatinegara Barat No. 149 RT 010 / RW 003 Kel Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur untuk pindah dan melakukan pengosongan terhadap tanah dan rumah tersebut kemudian menyerahkannya kepada para Penggugat tanpa syarat, dan apabila perlu dengan

Hal 77 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



bantuan kepolisian dan aparat hukum
lainnya;-----

12. Menghukum Tergugat I, II dan III untuk membayar ganti rugi kepada
para Penggugat dengan rincian sebagai
berikut :-----

- Untuk Tergugat I sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) /tahun
terhitung sejak tanggal 10 Maret 2003 sampai dengan Tergugat I
meninggalkan dan menyerahkan objek perkara yang dikuasainya/
ditempatinya kepada para Penggugat;
- Untuk Tergugat II sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) /
tahun terhitung sejak tanggal 13 Oktober 2000 sampai dengan Tergugat
II meninggalkan dan menyerahkan objek perkara yang dikuasainya/
ditempatinya kepada para Penggugat;
- Untuk Tergugat III sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) /
tahun terhitung sejak tanggal 3 Nopember 1983 sampai dengan
Tergugat III atau orang yang disuruh oleh Tergugat III menempati objek
sengketa meninggalkan dan menyerahkan objek sengketa yang
dikuasainya/ditempatinya kepada para Penggugat dan membayar ganti
rugi immateriil kepada para Penggugat sebanyak Rp. 3.000.000.000,-
(tiga milyar rupiah);-----

13. Menghukum Tergugat III untuk menyerahkan kepada para Penggugat
surat-surat objek tanah yang ada padanya antara lain ;

- a. Surat Hak Tanah No. 1516 tertanggal 23 Nopember 1915
yang Surat Eigendom Verponding No.
12322;-----
- b. Surat Ukur No. 105 tertanggal 28 Okober
1895;-----
- c. tertulis atas nama Johannes
Olivier;-----
- d. Surat-surat lainnya yang digunakan untuk keperluan
pembuatan akte jual beli, Akta Jual Beli Rumah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengoperan Dan Pemindahan Hak Nomor 157 tertanggal
24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir
Simon, SH Notaris di Jakarta;-----

14. Menyatakan sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini atas sebidang tanah/rumah Jl. Jatinegara Barat No. 149 Kel. Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur (objek perkara) dan Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Wedana No. 2 RT 006/RW01 Kel. Balimester Kec Jatinegara Jakarta Timur milik Tergugat III Anis Muhammad sah dan berharga;-----

15. Menghukum Tergugat IV dan Tergugat V serta para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;-----

16. Menolak gugatan para Penggugat untuk selain dan selebihnya;-----

DALAM REKONPENSI :-----

Menolak gugatan rekompensi seluruhnya;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebanyak Rp. 7.664.000,- (tujuh juta enam ratus enam puluh empat ribu rupiah) ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor : 242/PDT.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 29 Juli 2015 yang dibuat oleh NOVLAN VERIZAL, SH.MH. Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Pembanding I semula Tergugat III telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.JKT.TIM, tanggal 27 Juni 2015 dan telah diberitahukan kepada Para Pihak masing-masing tertanggal 11 Agustus 2015, 6 Oktober 2015, 23 Desember 2015, 5 Januari 2016 dan 22 Maret 2016 ;-----

Hal 79 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor : 242/PDT.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 10 Agustus 2015 yang dibuat oleh SOBARI ACHMAD, SH.MH. Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa Para Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.JKT.TIM, tanggal 27 Juni 2015 dan telah diberitahukan kepada Para Pihak masing-masing tertanggal 11 Agustus 2015, 6 Oktober 2015, 23 Desember 2015, 5 Januari 2016 dan 24 Maret 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Pembanding I semula Tergugat III telah mengajukan Memori Banding tertanggal 16 Desember 2015, yang diterima Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 28 Desember 2015, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pihak masing-masing tanggal 5 Januari 2016, 13 Januari 2016, 19 Februari 2016, 08 Maret 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Para Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II telah mengajukan Memori Banding tertanggal 10 Februari 2016, yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 10 Februari 2016, dan memori banding tersebut telah diserahkan kepada Para Pihak masing-masing tanggal 15 Februari 2016, 18 Februari 2016, 23 Februari 2016, 24 Februari 2016, 08 Maret 2016 dan 14 Maret 2016 ;-----

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat telah mengajukan Kontra Memori Banding masing-masing tertanggal 18 Januari 2016 dan 26 Februari 2016 yang diterima Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur masing-masing tanggal 18 Januari 2016, 26 Februari 2016 dan kontra memori banding tersebut telah diserahkan kepada Pihak Pembanding I semula Tergugat III pada tanggal 24 Maret 2016 dan kepada pihak Para Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II pada tanggal 10 Maret 2016;-----

Menimbang, bahwa kepada Para Pihak pada tanggal 11 Agustus 2015, 6 Oktober 2015, 23 Desember 2015, 5 Januari 2016, 10 Maret 2016, 22 Maret 2016 dan 24 Maret 2016 masing-masing telah diberitahu dan diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ini ;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pemanding I semula Tergugat III dan permohonan banding dari Para Pemanding II semula Tergugat I, Tergugat II/Penggugat Rekonpensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Tergugat III dalam memori bandingnya tertanggal 15 Desember 2015 yang disampaikan secara panjang lebar pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Pemanding I semula Tergugat III dengan tegas menolak pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat/Para Tergugat Rekonpensi, karena telah salah dalam penilaian terhadap bukti-bukti sehingga mengakibatkan salah dalam menyimpulkan fakta-fakta hukum dalam perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil-dalil yang telah Pemanding I semula Tergugat III uraikan dalam memori banding Pemanding I semula Tergugat III tersebut diatas, dimana Pemanding I semula Tergugat III telah dapat mematahkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat, oleh karena itu Pemanding I semula Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili, berkenan untuk menerima permohonan banding Pemanding I semula Tergugat III dengan menolak gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat/Tergugat Rekonpensi seluruhnya serta membatalkan putusan dalam perkara a quo ;-----

Menimbang, bahwa Pemanding Pemanding II semula Tergugat I, Tergugat II/Penggugat Rekonpensi dalam memori bandingnya tertanggal 10 Pebruari 2015 yang disampaikan secara panjang lebar yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa pertimbangan Hakim Tingkat Pertama yang mengabulkan gugatan Para Terbanding semula Para Penggugat/Tergugat Rekonpensi sangat keliru dan salah menerapkan hukum, kurang pertimbangan hukumnya dan telah melampaui kewenangannya dalam menilai dan memeriksa bukti-bukti yang terungkap dipersidangan sehingga patut ditolak seluruh pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga Para Pemanding II

Hal 81 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula Tergugat I, Tergugat II/Penggugat Rekonpensi mohon agar Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta memeriksa kembali perkara a quo dengan memutuskan sebagai berikut :-----

1. Menerima permohonan banding pemohon banding semula Tergugat I dan Tergugat II/Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;-----

1. Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 Juli 2015 untuk seluruhnya ;-----

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi :-----

Dalam Eksepsi :-----

- Menerima Eksepsi dari Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II/ Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya ;-----
- Menyatakan Akta Jual Beli No. 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Zawir Simon, SH Notaris di Jakarta batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum ;-----
- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat I, II dan III dalam konpensi untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat I, II dan III dalam konpensi tidak dapat diterima ;-----

Dalam Pokok Perkara :-----

- Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat I, II dan III dalam konpensi untuk seluruhnya atau tidak dapat diterima dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat Rekonpensi semula Tergugat I dan II Rekonpensi untuk seluruhnya :-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Penggugat I, II dan III/Tergugat Rekonpensi dalam kontra memori bandingnya tertanggal 18 Januari 2016 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Februari 2016 yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa Para Terbanding semula Penggugat I, II dan III/ Tergugat Rekonpensi dengan tegas menolak dalil-dalil dan keberatan Para Pembanding semula Tergugat I dan Tergugat II/Penggugat Rekonpensi dan dalil-dalil serta keberatan Pembanding semula Tergugat III dalam memori bandingnya kecuali yang diakui secara tegas oleh Para Pembanding, karena putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.JKT.Tim., tanggal 27 Juli 2015 karena sudah tepat dan adil karena didasarkan oleh fakta-fakta yang terungkap pada proses persidangan dan dasar hukum yang tepat dalam melakukan pertimbangan, oleh karena itu putusan Majelis Hakim Tingkat pertama telah memenuhi unsur yuridis filosofis, dan sosiologis, oleh karena itu kami Terbanding semula Penggugat I, II dan III Konpensi/Tergugat Rekonpensi memohon agar Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :-----

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2016 ;-----
2. Menghukum Pembanding untuk membayar biaya perkara ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat dalam berkas perkara Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.JKT.TIM., turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/Pdt.G/2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015, memori banding yang diajukan oleh Pembanding I semula Tergugat III dan Para Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II serta kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Penggugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut ;-----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama khusus mengenai eksepsi dari para Tergugat sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan sepanjang mengenai eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;-----

DALAM POKOK PERKARA :-----

Hal 83 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada pokoknya mengabulkan sebahagian gugatan Para Penggugat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan alasan-alasan dan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah sebidang tanah dan bangunan seluas $\pm 1.586 \text{ M}^2$ yang sekarang terletak dan dikenal dengan Jalan Jatinegara Barat No. 149 RT. 10/RW. 003, Kel. Balimester, Kec. Jatinegara, Jakarta Timur, dengan batas-batas :-----

Utara : Tanah milik RS. Hermina No. 147 ;-----

Timur : JX-Jatinegara Tainment dan Binawati RT.02 ;-----

Selatan : Show Room Mobil Honda No. 151 ;-----

Barat : Jalan Jatinegara Barat Raya ;-----

Selanjutnya disebut obyek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa tersebut diatas, Para Penggugat mendalilkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari almarhum Johannes Olivier yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 18 Juni 1944 dengan meninggalkan seorang istri yang bernama Pia dan 3 (tiga) orang anak yaitu Olivier Frans Lodewijk Hubert, Jaqualine Cornelia Olivier dan Frits Wachendorff, bahwa Olivier Frans Lodewijk Hubert sejak tanggal 1 Desember 1950 menjadi Warga Negara Indonesia yang merupakan satu-satunya sebagai pemilik obyek sengketa, karena Jaqualine Cornelia Olivier dan Frits Wachendorff telah menghibahkan bagiannya kepada Olivier Frans Lodewijk Hubert orang tua Para Penggugat yang meninggal dunia pada tanggal 30 Juli 1970 ;-----

Bahwa, almarhum Johannes Olivier selain meninggalkan ahli waris juga meninggalkan warisan yaitu obyek sengketa yang dikenal dengan Hak Eigendom Nomor : 12322 Surat Ukur Nomor : 105 tanggal 28 Oktober 1895 Seluas $\pm 1.586 \text{ M}^2$ atas nama Johannes Olivier ;-----

Bahwa, pada tahun 1979 almarhum Frans Lodewijk Hubert Olivier mendatangi dan memeriksa obyek sengketa, namun ia sangat terkejut karena



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

obyek sengketa telah ditempati/dihuni Drs. Frans Lumelle dan Adhityawarman Salim, SH orang tua Tergugat I, Tergugat II ;-----

Bahwa, Olivier Frans Lodewijk Hubert meminta untuk mengosongkan obyek sengketa akan tetapi Drs. Frans I. Lumelle dan Adhityawarman Salim, SH menolak mengosongkan obyek sengketa tersebut ;-----

Bahwa, Olivier Frans Lodewijk meninggal dunia tanggal 28 Maret 1982 dan Koh Kim Giok juga telah meninggal dunia tanggal 3 Maret 2014, sehingga dengan demikian sejak tanggal 3 Maret 2014 Para Penggugat merupakan pemilik yang sah terhadap obyek sengketa tersebut ;-----

Bahwa, obyek sengketa tidak pernah dialihkan atau dijual belikan kepada Para Tergugat maupun kepada pihak lain ;-----

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa seperti tersebut diatas Tergugat I dan Tergugat II mendalihkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Bahwa, dalil-dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa obyek adalah miliknya, adalah merupakan dalil-dalil yang tidak benar dan tidak berdasar serta mengada-ada, sebab telah terbukti Tergugat I, Tergugat II yang menguasai memanfaatkan dan merawat obyek sengketa kurang lebih sekitar 50 tahun lamanya secara turun temurun dan berturut-turut sejak tahun 1964 sampai sekarang berdasarkan Surat Ijin Penghunian/Sip/terakhir No. TN.5.01/00002/03.03 tertanggal 2 Oktober 2000 atas nama Adhityawarman Salim, SH., dan Sip No : TN.5.01/00003/10.00 tertanggal 27 Juni 1997 atas nama Frans Lumelle ;-----

Bahwa, setelah berlakunya Undang-undang Nomor : 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria beserta aturan pelaksanaannya ditentukan dan ditegaskan bahwa tanah asal hak barat (Hak Eigendom) harus dicatat berdasarkan Staatblat 1834-27 dan hanya tanah-tanah yang memiliki ketetapan dan disahkan oleh Read Fan Justitie atau Kantor Kasaster yang dapat disertifikatkan, sedangkan tanah yang beralas hak ordonnantie (S.1834-27) adalah tanah milik Negara ketentuan tersebut ditetapkan dalam keputusan Presiden / Kepres / Nomor 32 Tahun 1979, tentang Pokok-pokok Kebijaksanaan dalam rangka pemberian hak baru atas tanah asal konversi hak-

Hal 85 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak barat yang menyatakan bahwa tanah hak-hak barat akan berakhir pada tanggal 24 september 1980 ;-----

Bahwa kepemilikan para Penggugat terhadap obyek sengketa didasarkan dengan Hak Eigendom Nomor 12322 adalah tidak berdasar dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu undang-undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, karena Hak Eigendom sudah tidak berlaku menurut undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, maupun menurut yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 98/TUN/1998 tanggal 08 Pebruari 2001 tentang tanah yang berasal dari tanah Hak barat (Eigendom), telah kembali kepada Negara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap obyek sengketa seperti tersebut diatas tergugat III mendalilkan yang pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :-----

Bahwa, Tergugat III adalah satu-satunya pemilik dan pemegang hak atas sebidang tanah yang menjadi obyek perkara dalam perkara a quo, berdasarkan Akta yaitu :-----

1. Akta Jula beli rumah pengoperan dan pemindahan Hak Nomor 157 tertanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Jawir Simon, SH Notaris di Jakarta dengan Notaris pengganti Turut Tergugat I ;-----
2. Akta kuasa Nomor 158 tanggal 24 September 1983 yang dibuat dihadapan H. Jawir Simon, SH Notaris di Jakarta dengan Notaris Pengganti Turut Tergugat I ;-----

Bahwa Frans Lodewijk Hubert Olivier pada tanggal 2 Juli 1983 masih dalam keadaan sehat telah membuat dan menandatangani diatas kertas bermaterai yang menerangkan bahwa Frans Lodewijk Hubert Olivier telah menyetujui harga penjualan rumah berikut tanah yang terletak di Jalan raya Jatinegara Timur Barat No.149 Jakarta Timur, sebagaimana dalam Surat Kuasa Nomor 12 tertanggal 30 April 1979 dengan harga Rp.15.000.000.- (lima belas juta rupiah) dimana surat persetujuan tanggal 2 Juli 1983 tersebut telah dilegalisir dan ditandatangani Raden

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

Minarno Hardjokoesoemo, SH Wakil Notaris sementara di Tanjung Pinang ;-----

Bahwa Tergugat I anak dari almarhum Adhityawarman Salim, SH dan tergugat II anak dari almarhum Drs. Frans J. Lumelle sudah tidak punya hak lagi menempati obyek sengketa tersebut karena surat ijin penghunian yang dimiliki sudah habis berlakunya;-----

Menimbang, bahwa Tergugat IV, V, VI, VII, VIII, IX tidak mengajukan jawaban dan bukti-bukti dimuka sidang ;-----

Menimbang, bahwa Para Penggugat didalam membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut, dimuka sidang telah menyerahkan bukti surat yang diberitanda P-1 sampai dengan P-18 dan keterangan 3 orang saksi yaitu : saksi Hans Soulanick, saksi Hermawan Gunawan, SH dan saksi Tonny Setiawan Thian;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam membuktikan dalil-dalil sangkalannya dan dalil-dalil gugatan Rekonpensi dimuka sidang telah menyerahkan bukti-bukti yang diberitanda T-1 sampai dengan bukti T-38 dan keterangan 4 (empat) orang saksi yaitu saksi Parris Panggabean, saksi Awaludin Pane, saksi Rochyadi, saksi Henry Tobing ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam menguatkan dalil-dalil sangkalannya tersebut, dimuka sidang telah menyerahkan bukti surat yang telah diberitanda T-III.1 sampai dengan T-III-25 dan keterangan 3 (tiga) orang saksi yaitu saksi J Mangasa Sihombing, saksi Gasim dan saksi Dekerso;-----

Menimbang, bahwa apabila dalil-dalil pokok gugatan dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat dihubungkan dengan dalil-dalil dan bukti-bukti yang diajukan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pihak Para Penggugat lebih dulu membuktikan bahwa obyek sengketa adalah miliknya yang diperoleh dari kakeknya yang bernama Johannes Olivier, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II akan membuktikan bahwa obyek sengketa sudah menjadi milik Negara sehingga Tergugat I dan Tergugat II yang paling berhak mendapatkan obyek sengketa tersebut, sedangkan Tergugat III akan membuktikan bahwa Tergugat III satu-satunya pemilik obyek sengketa yang dibeli dari Frans Lodewijk Hubert Olivier orang tua para Penggugat ;-----

Hal 87 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Menimbang, bahwa Para Penggugat mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Johannes Olivier berdasarkan hak Eigendom Nomor 12322 Surat Ukur Nomor 105 tanggal 28 Oktober 1895 yang jatuh kepada Para Penggugat sebagai ahli waris dari Johannes Olivier ;-----

Menimbang, bahwa Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria tidak mengenal adanya Hak Barat (Hak Eigendom) sebagai mana dalam Pasal 16 yang mengatur tentang Hak-hak tanah di Indonesia hanya mengenal Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak pakai, Hak Sewa, Hak membuka tanah dan Hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lain yang bersifat sementara yang diatur dalam Pasal 53 yaitu Hak Gadai, Hak Usaha bagi hasil, dan Hak sewa pertanian, tidak ada menyebut Hak Eigendom ;-----

Menimbang, bahwa mengenai hak barat (Hak Eigendom) dalam keputusan Presiden (Kepres) Nomopr 32 Tahun 1979 tentang Pokok-pokok Kebijakan dalam Rangka Pemberian Hak baru atas tanah asal Konversi, hak-hak barat menyebut dalam pasal 1 bahwa tanah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai asas Konversi Hak Barat jangka waktunya

Akan berakhir selambat-lambatnya 24 September 1980, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Undang-undang Pokok Agraria pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi hak yang dikuasai langsung oleh Negara dalam ayat (2) menyebutkan tanah-tanah tersebut (ayat 1) Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 tersebut ditata kembali mengenai penggunaannya, penguasaannya dan kepemilikannya ;-----

Menimbang, bahwa sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria sampai masa habisnya waktu yang disebutkan dalam Kepres Nomor 32 Tahun 1980, Frans Lodewijk Hubert Olivier maupun Penggugat tidak pernah mengurus, merawat, menempati dan menguasai obyek sengketa terbukti dalam bukti P-4c tidak ada catatan kalau obyek sengketa telah dilakukan penataan atau pendaftaran untuk mendapatkan Hak baru demikian juga dari 3 (tiga) orang saksi yang diajukan oleh Para Penggugat tidak ada satu saksipun yang mengetahui kalau Frans Lodewijk Hubert Olivier ataupun Para Penggugat pernah menempati, merawat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menguasai obyek sengketa sebaliknya dari saksi yang diajukan Tergugat I dan Tergugat II semuanya menerangkan kalau obyek sengketa dikuasai dan diduduki dan ditempati oleh orang tua Tergugat dilanjutkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sampai dengan sekarang ;-----

Menimbang, bahwa dengan adanya Drs. Frans I Lumelle dan Adhityawarman Salim, SH orang tua Tergugat I dan tergugat II menepati obyek sengketa didasarkan SIP Nomor No. TS.5.01/0000/2/10.90 tanggal 13 Oktober 1987 untuk Drs. Frans Jelumelle dan sip Nomor TS.5.01/0000.1/II.90 tanggal 18 Nopember 1987 untuk Adhityawarman Salim, SH karena obyek sengketa termasuk bangunan rumah yang penggunaannya/penghuniannya masih dikuasai oleh Gubernur kepala Daerah cq Dinas Perumahan DKI Jakarta sesuai bukti

T-2 ;-----

Menimbang, bahwa dengan dikeluarkannya SIP Nomor TS.5.01/00002/10.90 tanggal 13 Oktober 1987 dan SIP Nomor TS.5.0/00001/11-90 tanggal 18 Nopember 1987 yang diperuntukan tempat tinggal kepada orang tergugat I dan tergugat II yang dikeluarkan kepala Dinas Pemerintah DKI Jakarta menunjukkan bahwa obyek sengketa sudah kembali dikuasai Negara ;-----

Menimbang, bahwa sejalan dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 380 K/Pdt/1986 tanggal 23 Mei 1987, yang mana putusan ini didasari pertimbangan yuridis yang intinya sebagai berikut :-----

- Bahwa penerima hibah tanah bekas Recht van Eigendom sampai saat

berakhir haknya 24 September 1980 tidak pernah mendaftarkan haknya sebagaimana diharuskan didalam pasal 23 (1) (2) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 ;-----

- Bahwa tanah sengketa kemudian menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara dan tunduk pada ketentuan dalam Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1979 ;-----

Hal 89 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/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

- Bahwa karena tanah telah berubah statusnya, menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara, maka Para Tergugat berhak mengajukan permohonan untuk memperoleh tanah sengketa tersebut ;-----

Menimbang, bahwa sejalan pula dengan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 693 K/Pdt/1987 tanggal 18 April 1989 dan Nomor : 866 K/Pdt/1991 tanggal 8 Oktober 1991 tentang Pembebasan Tanah Ex Recht van Eigendom, yang mana Putusan Mahkamah Agung RI membenarkan putusan judex factie dengan pertimbangan yuridis yang intinya adalah sebagai berikut :-----

- Bahwa Tanah ex Hak Eropa, Recht van Eigendom (Rv.E) sejak berlakunya Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pelaksanaannya, seperti Kepres RI Nomor 32 Tahun 1979, bila tanah tersebut 24 September 1980 tidak diketahui lagi dimana pemiliknya maka tanah Ex Recht van Eigendom ini menurut hukum menjadi tanah Negara, yaitu tanah yang langsung dikuasai oleh Negara. Atas dasar permohonan, Pemerintah dapat memberikan hak baru atas tanah ini.-----

- Bahwa Tanah yang demikian ini, bilamana di atasnya ada penggarap tanah maka hak garap tersebut dapat dikuasai oleh Pemerintah dan hak garap diatas tanah Ex Recht van Eigendom ini, oleh Pemegang Hak Garap, dapat dialihkan atau dipindah tangankan kepada pihak lain melalui transaksi pelepasan Hak Garap Tanah atau dikenal dimasyarakat dengan istilah "Pembebasan Hak".-----

- Bahwa Pelepasan Hak Garap Tanah yang demikian itu, untuk mendapat perlindungan hukum, harus dilakukan dihadapan Notaris / PPAT atau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bila dihadapan Kepala Desa, harus dipenuhi syarat : pertama Terang dan kedua Kontant (Tunai) sesuai dengan ketentuan Hukum Adat.-----

- Bahwa selanjutnya berhak pula mengajukan hak baru atas tanah ini kepada Pemerintah/Negara berdasarkan Kepres Nomor : 32/1979 dan peraturan hukum lainnya.-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat banding dalil pokok gugatan Penggugat I, II, III/Para Terbanding mengenai : Perbuatan Melawan Hukum tidak terbukti dan tidak berdasarkan alasan sah menurut hukum, sehingga mengenai tuntutan atau dalil-dalil gugatan selebihnya sehubungan dalil pokok tersebut dari Penggugat I, II, III/Para Terbanding haruslah ditolak seluruhnya ;-----

DALAM REKONPENSI :-----

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama mengenai Rekonpensi yang pada pokoknya menolak untuk seluruhnya maka menurut Majelis Hakim Tingkat Banding pertimbangan tersebut sudah tepat dan benar, oleh karena itu putusan dalam Rekonpensi dapat dipertahankan dan dikuatkan ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/PDT.G/2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015 haruslah dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Menimbang, bahwa dengan dibatalkannya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/PDT.G/2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015 maka atas Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 14 Juli 2015 yang telah didaftarkan di Kantor Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Kecamatan Jatinegara tanggal 23 Juli 2015, atas sebidang tanah / rumah Jalan Jatinegara Barat No. 149 Kelurahan Balimester Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (obyek perkara) dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan

Hal 91 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Wedana No. 2 RT 006/RW 01 Kelurahan Balimester Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur milik Tergugat III Anis Muhammad haruslah diangkat ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena Para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III berada di pihak yang kalah maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding besarnya akan disebutkan dalam amar putusan dibawah ini ;-----

Mengingat undang-undang Nomor : 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah diubah dengan Undang-undang Nomor : 8 Tahun 2004 dan diubah dengan Undang-undang Nomor : 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum serta Undang-undang Nomor : 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan serta peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini ;-----

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat III dan Para Pembanding II semula Tergugat I, Tergugat II ;-----

DALAM KOMPENSI :-----

DALAM EKSEPSI :-----

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/PDT.G/ 2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/PDT. G/2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015 yang dimohonkan banding tersebut, dengan :-----

MENGADILI SENDIRI

1. Menolak gugatan Para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III untuk seluruhnya ;-----
2. Memerintahkan mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini atas sebidang tanah/rumah Jalan Jatinegara Barat No. 149 Kelurahan Balimester Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur (obyek perkara)

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

dan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Wedana No. 2 RT 006/ RW 01 Kelurahan Balimester Kecamatan Jatinegara Jakarta Timur milik Tergugat III Anis Muhammad ;-----

DALAM REKONPENSI :-----

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 242/PDT.G/ 2014/PN.JKT.TIM., tanggal 27 Juli 2015 yang dimohonkan banding

tersebut;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

- Menghukum Para Terbanding semula Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Selasa**, tanggal **12 Juli 2016** oleh Kami **JOHANES SUHADI, SH.MH.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. AMIR MADDI, SH.MH.**, dan **DR. SISWANDRIYONO, SH.M.Hum.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 251/PEN/PDT/2016/PT.DKI. tanggal 12 Mei 2016 telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta oleh **HAIVA, SH** Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.-----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

Hal 93 dari 78 hal put No. 251/PDT/2016/PT.DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. AMIR MADDI, SH.MH.

JOHANES SUHADI, SH.MH.

DR. SISWANDRIYONO, SH.M.Hum.

PANITERA PENGGANTI

HAIVA, SH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000,- +
Jumlah-----Rp. 150.000,-