



PUTUSAN

NOMOR:59/PDT/2021/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **DESYANTO**, beralamat di Green Ville, L 27, RT. 006, RW. 009, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Dr. HERU WIDODO, SH., M.Hum., Dkk., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum HERU WIDODO Law Office (HWL), *Legal Solution and Beyond*, yang beralamat di Menteng Square Tower B Lantai 3 TBO 42-45, Jalan Matraman Raya Kav. 30-E, Pegangsaan, Menteng, Jakarta Pusat 10320, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29-06-2020 dalam hal ini disebut sebagai **PEMBANDING I** semula **TARGUGAT I**.
2. **SITI MEIMOEN ABDUL RACHMAN**, beralamat di Jalan Wangkal No. 13, Komplek TNI-AL RT. 005 RW. 006, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II**;
3. **TINO ARDHYANTO A.R**, beralamat di Bona Indah A 9/15, RT. 004, RW. 006, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai.. **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III**;
4. **TONI ARSHYANTO**, beralamat di Jalan Perkici X/EB9/9, RT. 09, RW. 01, Bintaro Sektor 5, Kelurahan Jurangmangu Timur, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING IV** semula **TERGUGAT IV**.
5. **JULIA MEIDHAYANTI**, beralamat di Taman Puri Bintaro PB. 35 No. 12, Bintaro Jaya, RT. 008, RW. 009, Kelurahan Sawah Baru, Kecamatan Ciputat, Tangerang Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **PEMBANDING V** semula **TERGUGAT V**;
6. **MONA MEIDHAYANA**, beralamat di Jalan Wangkal No. 13, Komplek TNI-AL RT. 005, RW. 006, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING VI** semula **TERGUGAT VI**.

[**Tergugat II** sampai dengan **Tergugat VI**, adalah ahli waris dari almarhum **Ir. Abdul Rachman**]

TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, M. TAUFAN EPROM HASIBUAN, S.H., MH., dan SRI HARDIMAS, SH, para Advokat pada Kantor Hukum ADNR & PARTNERS, ATTORNEY & CONSULTANT AT LAW, yang beralamat kantor di Perumahan Rumah Kebun No. 11, Jalan Suka Damai Raya, Kelurahan Serua Indah, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, Banten, berdasarkan Surat

Halaman 1 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Khusus, tanggal 28 Juni 2020 dalam hal ini disebut sebagai : **Para PEMBANDING semula TERGUGAT II s/d TERGUGAT VI;**

MELAWAN

LUMIN TUNINGTYAS, lahir di Jakarta, tanggal 22 Desember 1968, beralamat di Jalan Raya Kelapa Dua No. 52 RT. 003 RW. 001, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur dengan NIK. 3175096212680001, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya, **TEZAR YUDHISTIRA, SM., MH, ARIEF RACHMAN, SH., MH, ABDUL ROHIM, SH., MH, HIMMEL S. SITINJAK, SH,** Advokat pada **ART Law Office** berkedudukan di Jalan Ampasit No. 15 C, Cideng, Gambir, Jakarta Pusat, DKI Jakarta, 10150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 05 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dalam hal ini disebut sebagai **TERBANDING semula PENGUGAT.**

DAN

1. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA, cq. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA cq. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno (Sentra Primer Baru Timur), Pulo Gebang, Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING I semula TURUT TERGUGAT I.**
2. **PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, (PPAT), H. SUTAN KALI JUNJUNG, SH.,** berkedudukan di Ruko Cibubur Indah II No. 14 L, Lantai 2, Jalan Lapangan Tembak RT. 01, RW. 02, Cibubur, Jakarta Timur, dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING II semula TURUT TERGUGAT II.**
3. **MENTERI KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA cq. DIREKTORAT JENDERAL PAJAK, cq. KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL PAJAK JAKARTA TIMUR cq KPP PRATAMA JAKARTA PASAR REBO**, berkedudukan di Jalan Raya Bogor No. 46 Kelurahan Rambutan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING III semula TURUT TERGUGAT III.**
4. **GUBERNUR DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA TIMUR, cq. KEPALA KANTOR KECAMATAN CIRACAS**, berkedudukan di Jalan Pengantin Ali No. 9, Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING IV semula TURUT TERGUGAT IV.**
5. **GUBERNUR DKI JAKARTA cq. WALIKOTA JAKARTA TIMUR, cq. KEPALA KANTOR KECAMATAN CIRACAS, cq KEPALA KANTOR KELURAHAN KELAPA DUA WETAN**, berkedudukan di Jalan Raya PKP, Kelapa Dua Wetan, Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini disebut sebagai **TURUT TERBANDING V semula TURUT TERGUGAT V.**

Halaman 2 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 59/PDT/2021/PT.DKI tanggal 03 Maret 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara tanggal 23 Juni 2020 Nomor 222/Pdt.G/2019/PN.JKT.TIM., dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 22 Mei 2019, yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 22 Mei 2019 dalam register perkara No. 222/Pdt G//2019/PN.Jkt.Tim. telah menggugat para Tergugat dan Turut Tergugat dengan dalil-dalil dan petitum selengkapnya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum terhadap sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama **H. Bain bin Item** ("Girik C No. 268") terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kecamatan Pasar Rebo), Jakarta Timur yang diperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 dibuat dihadapan **H. Harjono Moekiran, S.H.**, Notaris di Jakarta Timur ("Akta No. 10, tanggal 04 Oktober 2011"). Hal tersebut sesuai dengan :
 - Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24 Tahun 1997") secara jelas mengatur "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
 - Ketentuan angka 7, pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Surat Edaran No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No. 4 Tahun 2016"), secara jelas mengatur "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."
2. Bahwa Girik C No. 268, berdasarkan Surat No. 771/1.711, tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V diketahui tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan dengan luas bidang tanah $\pm 1.790 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) dan dari hasil pengukuran internal untuk keperluan pengikatan jual beli diketahui luas bidang tanah 2.560 m^2 (dua ribu lima

Halaman 3 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus enam puluh meter persegi). Namun, setelah dilaksanakan pengukuran resmi berdasarkan Surat No. 413/531.75/II/ 2018, tanggal 23 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, diketahui luas bidang tanah adalah seluas 2.412 m2 (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi).

3. Bahwa Penggugat sejak tahun 2011 telah menguasai bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur. Penggugat pada tahun 2013 juga telah membangun pagar tembok permanen di sekeliling bidang tanah seluas 2.412 m2 (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi) tersebut, saat ini dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan/Jalan Malaka
- Sebelah Timur : Tanah milik **Sudarmadi**
- Sebelah Selatan : Tanah milik **Karman/Hasan**
- Sebelah Barat : Gang Abadi/Tanah milik **Bambang Haryadi Sutedjo**

4. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, baru diketahui ternyata bidang tanah hak milik adat tersebut pernah menjadi objek berperkara di pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, dimana pada prinsipnya menguatkan kepemilikan dari ahli waris **H. Bain bin Item**, sebagaimana terurai dalam :

- Surat No. W10.U.5/470-/HK.02/III/2011, tanggal 24 Maret 2011 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, telah secara jelas menguraikan amar Putusan No. 267/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim, tanggal 17 Maret 2011, Putusan No. 255/Pdt/2001/PT.DKI, tanggal 13 Desember 2001, dan Putusan No. 1552K/PDT/2005, tanggal 22 Maret 2006 dan menyatakan "perkara tersebut/objek gugatan adalah kembali dalam keadaan semula."
- Surat No. W10.U.5.-3957/HK.02/VIII/2011, tanggal 19 Agustus 2011 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menjelaskan "status/kepemilikan atas tanah *aguo* adalah kembali seperti keadaan sebelum ada sengketa."

Salain itu, ahli waris **H. Bain bin Item** adalah pihak yang secara turun temurun sejak tahun 1950, selama lebih dari 20 (dua puluh tahun) bertempat tinggal di bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, merupakan pihak yang juga dilindungi oleh ketentuan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah, yaitu berupa pengakuan terhadap penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut. Dalam praktek hukum, ternyata penguasaan fisik diakui dilindungi oleh Negara dan dapat menghilangkan hak kepemilikan yang direfrentasikan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, berikut ini :

Halaman 4 Putusan No.59/Pdt/2021/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

- Putusan No. 295 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan ".....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa, sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa."
- Putusan No. 329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958 yang menyatakan "Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan belas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)"
- 5. Bahwa sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur milik Penggugat di klaim terletak di lokasi yang sama dengan Sertipikat Hak Milik No. 3505 ("SHM No. 3505") peningkatan dari Sertipikat Hak Guna Bangun No. 238, tanggal 27 Desember 1994 atas nama **Ir. Abdul Rachman** dengan Gambar Situasi No. 2813/1993, tanggal 6 Juli 1993 ("SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994") yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Almarhum **Ir. Abdul Rachman** adalah suami dari Tergugat II dan ayah dari Tergugat III, IV, V, VI.
- 6. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI secara tegas telah menyatakan SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 yang merupakan dasar dari terbitnya SHM No. 3505 adalah konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15, Persil 28 a D I atas nama Ir. Abdul Rachman ("Girik C No. 15 atas nama **Ir. Abdul Rachman**") pengganti dari Girik C No. 2, Persil 28 a (Eks. Verponding No. 5658 atas nama **De Maatscappij Tanjong Oost**) dari **H. Bain bin Item** ("Girik C No. 2 atas nama **H. Bain bin Item**") seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi). SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 tersebut yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan dokumen dari Turut Tergugat III, IV, V, terbit dari proses permohonan pendaftaran hak pertama berdasarkan perbuatan serta dokumen yang melanggar hukum, antara lain :
 - Bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama **Ir. Abdul Rachman** pengganti dari Girik C No. 2 atas nama **H. Bain bin Item** seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Girik C 15 terdaftar atas nama Narim bin Pungut dan Girik C 2 terdaftar atas nama Maah bin Saian, hal tersebut dapat diketahui berdasarkan Surat No. 771/1.711, tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V.
 - Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garap, tanggal 13 Oktober 1973 yang dijadikan dasar penerbitan Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, tidak ditandatangani oleh **Maisin**

Halaman 5 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bin Liguk dan Lisan Bin Item (Itikad tidak baik), hal tersebut dapat diketahui dari Surat Pernyataan, tanggal 25 Oktober 2000 dan Surat Pernyataan, tanggal 8 Januari 2019.

- Terbitnya SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 tidak disertai dengan penguasaan fisik dan objek bidang tanah yang di klaim beda status haknya (hak tanah garap berbeda dengan hak tanah adat). Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999"), secara jelas mengatur "Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku."
- 7. Bahwa sangat perlu Penggugat sampaikan, diatas bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur yang di klaim terletak di lokasi yang sama (satu hamparan) dengan SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994, telah terbit 3 (tiga) sertifikat hak milik dan tidak berasal dari Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, yaitu sebagai berikut :
 - **Sertipikat Hak Milik No. 247, tanggal 22 Desember 1993** atas nama **Asiah Husin**, pengganti dari Sertipikat Hak Milik No. 37 diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Sertipikat Hak Milik No. 37 terbit berdasarkan konversi bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, dengan Girik Baru C No. 492 Persil 27 D I ("SHM No. 247, tanggal 22 Desember 1993"). Hal tersebut dapat diketahui dari dalil-dalil sebagaimana terurai pada angka 5 halaman 20 sampai halaman 21 dalam Putusan No. 267/
Pdt.G/1999/ PN.Jkt.Tim dan Girik C No. 268.
 - **Sertipikat Hak Milik No. 98, tanggal 10 Maret 1988** atas nama **Bambang Haryadi Sutedjo**, pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 14 diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Sertipikat Hak Milik No. 14 terbit berdasarkan konversi bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 ("SHM No. 98, tanggal 10 Maret 1988"). Hal tersebut dapat diketahui dari **Sertipikat Hak Milik No. 14, tanggal 5 Agustus 1980**.
 - **Sertipikat Hak Milik No. 263, tanggal 23 Juni 1994** atas nama **Bambang Haryadi Sutedjo**, pengganti dari Sertipikat Hak Milik No. 97 diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Sertipikat Hak Milik No. 97 terbit berdasarkan konversi bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, dengan Girik Baru C No. 504 Persil 27 D I ("SHM No. 263, tanggal 23 Juni 1994"). Hal tersebut dapat diketahui

Halaman 6 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari dalil-dalil sebagaimana terurai pada angka 5 halaman 20 sampai halaman 21 dalam Putusan No. 267/ Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim dan Girik C No. 268.

Oleh karena itu, maka telah terbukti SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan apabila terletak di lokasi yang di klaim sama dengan lokasi bidang tanah hak milik adat dari Girik C No. 268, merupakan sertifikat yang salah objek (dislokasi) dan mengakibatkan cacat hukum administratif, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 107 PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

8. Bahwa tindakan Tergugat II, III, IV, V, VI (*in casu* almarhum **Ir. Abdul Rachman**) yang mengajukan permohonan pendaftaran hak pertama SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan terbukti dilakukan **tanpa hak, itikad tidak baik, tanpa ada penguasaan fisik serta objek bidang tanah yang di klaim beda status haknya, dan atau salah objek (dislokasi)** sebagaimana telah Penggugat uraikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. DEMI HUKUM, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menyatakan SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi hak tanah garap dari Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
9. Bahwa SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan yang proses permohonan pendaftaran hak pertamanya dilakukan secara melawan hukum telah dijual oleh Tergugat II, III, IV, V, VI kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 270, tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II ("Akta No. 270") dan kemudian pada tanggal 30 April 2018 jual beli tersebut didaftarkan dibuku tanah Turut Tergugat I, dimana pendaftaran jual beli dilaksanakan dalam jangka waktu pemblokiran oleh Penggugat sesuai dengan Surat Perintah Setor No. Berkas Permohonan 17186/2018, tanggal 23 April 2018 yang diterbitkan Turut Tergugat I, sehingga jual beli tidak memenuhi syarat materiil berupa objek tidak dalam sengketa. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menyatakan Akta No. 270 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
10. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah Penggugat uraikan sebelumnya, telah merugikan Penggugat yang apabila di nilai secara materi adalah sejumlah Rp. 6.000.000.000,-

Halaman 7 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam milyar rupiah), maka sudah sepatutnya Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).

11. Bahwa untuk menghindari Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI lalai melakukan kewajibannya dalam melaksanakan putusan ini dan untuk menjamin putusan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, maka sudah sepatutnya Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan melaksanakan putusan ini.
12. Bahwa Turut Tergugat I, II, III, IV dan V diikut sertakan dalam perkara ini adalah untuk mematuhi dan melaksanakan putusan perkara ini.
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari atas alat bukti yang sah secara hukum dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat diterima seluruhnya, dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat I, II, III, IV, V, serta VI.

Maka berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan dalam posita gugatan ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan **H. Harjono Moekiran, S.H.**, Notaris di Jakarta Timur atas sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama **H. Bain bin Item** adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum terhadap sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama **H. Bain bin Item** yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 2.412 m2 (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan/Jalan Malaka
 - Sebelah Timur : Tanah milik **Sudarmadi**
 - Sebelah Selatan : Tanah milik **Karman/Hasan**
 - Sebelah Barat : Gang Abadi/Tanah milik **Bambang Haryadi Sutedjo**
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 3505 terakhir terdaftar atas nama **Desyanto** yang merupakan peningkatan dari Sertipikat Hak Guna Bangun No. 238, tanggal 27 Desember 1994 atas nama **Ir. Abdul Rachman** dengan Gambar Situasi No. 2813/1993, tanggal 6 Juli 1993 yang diterbitkan oleh **Kantor Pertanahan Kota**

Halaman 8 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Administrasi Jakarta Timur, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Menyatakan Akta Jual Beli No. 270, tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan **H. Sutan Kali Junjung, S.H.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar dengan cara tanggung renteng berupa ganti kerugian kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar dengan cara tanggung renteng berupa uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan melaksanakan putusan ini.
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini.
10. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya-biaya dalam pemeriksaan perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa kemudian Penggugat dengan suratnya tertanggal 5 Oktober 2019, telah melakukan perubahan surat gugatan, pada angka 1 halaman 3 sampai dengan 4, angka 10 halaman 8 dan angka 7 halaman 10, sehingga bunyinya menjadi sebagai berikut ini :

1. Bahwa Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum terhadap sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama H. Bain bin Item ("Girik C No. 268") terietak di Japan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kecamatan Pasar Rebo), Jakarta Timur yang diperoleh berdasarkan Akta Pengikatan Jual Bell No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, S.M., Notaris di Jakarta Timur CAkta No. 10, tanggal 04 Oktober 2011"). Hal tersebut tidak bertentangan dan sesuai dengan :
 - Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24 Tahun 1997") secara jelas mengatur "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual bell, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan

Halaman 9 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui Wang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan oerundang-undangan yang berlaku."

- Ketentuan angka 7, pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Surat Edaran No. 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("SEMA No. 4 Tahun 2016"), secara jelas mengatur "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Bell (PPJB) secara hukum tedadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual bell dan dilakukan dengan itikad baik."

Selain itu, syarat sahnya jual bell tanah ditentukan oleh syarat materiil dari perbuatan jual bell yang dilaksanakan dan tidak mutlak harus dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 (dahulu PP No. 10 Tahun 1961). Jual bell tanah yang telah memenuhi syarat materiil, walaupun hanya didasarkan atas kwitansi-kwitansi pembayaran yang diakui oleh pemilik tanah (penjual) adalah sah secara hukum. Hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi

Mahkamah Agung Republik Indonesia, berikut ini :

- Putusan No. 123/K/SIP/1970, tanggal 19 September 1970 yang menyatakan "Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 berlaku khusus bagi pemindahan hak pada kadaster, sedangkan hakim dalam menilai sah atau tidaknya suatu perbuatan materiil yang merupakan jual bell (matereile handeling van verkoop) tidak hanya terikat pada pasal 19 tersebut"
 - Putusan No. 126.K/Sip/1976, tanggal 4 April 1978 yang menyatakan "Untuk sahnya jual bell tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"
 - Putusan No. 673 PK/Pdt/2012, tanggal 20 Mei 2014 Jo. No. 1324 K/Pdt/2010, tanggal 15 Desember 2010 Jo. No. 95/Pdt/2009/PT.BTN, tanggal 17 Desember 2009 Jo No. 268/PDT.G/2008/PN.TNG, tanggal 18 Mei 2009 yang pada pokoknya menyatakan sah jual bell yang dilakukan secara terang dan tunai (berdasarkan kwitansi-kwitansi) antara Pembanding semula Penggugat (Pembeli) dengan Terbanding I, II, III, IV, V dan Terbanding VI semula Tergugat I, II, III, IV, V dan Tergugat VI (Ahli Waris/Penjual) atas tanah perkara adalah sah hak milik Pembanding semula Penggugat (Pembeli).
2. Bahwa Girik C No. 268, berdasarkan Surat No. 771/1.711, tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V diketahui tercatat dalam buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan dengan luas bidang tanah $\pm 1.790 \text{ m}^2$ (seribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) dan dari hasil pengukuran internal untuk keperluan pengikatan jual beli diketahui luas bidang tanah 2.560 m^2 (dua ribu lima ratus enam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh meter persegi). Namun, setelah dilaksanakan, pengukuran resmi berdasarkan Surat No. 413/531.75/11/ 2018, tanggal 23 Februari 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I, diketahui luas bidang tanah adalah seluas 2.412 m2 (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi).

3. Bahwa Penggugat sejak tahun 2011 telah menguasai bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur. Penggugat pada tahun 2013 juga telah membangun pagar tembok permanen di sekeliling bidang tanah seluas 2.412 m2 (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi) tersebut, saat ini dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan/Jalan Malaka
- Sebelah Timur : Tanah milik Sudarmadi.
- Sebelah Selatan ; Tanah milik Karman/Hasan
- Sebelah Barat :Gang Abadi/Tanah milik Bambang Haryadi Sutedjo.

4. Bahwa setelah Penggugat membeli sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No, 268, baru diketahui ternyata bidang tanah hak milik adat tersebut pernah menjadi objek berperkara di pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap, dimana pada prinsipnya menguatkan kepemilikan dari ahli waris H. Bain bin Item, sebagaimana terurai dalam :

- Surat No. W10.U.5/470-/HK.02/III/2011, tanggal 24 Maret 2011 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur, telah secara jelas menguraikan amar Putusan No. 267/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim, tanggal 17 Maret 2011, Putusan No. 255/Pdt/2001/PT.DKI, tanggal 13 Desember 2001, dan Putusan No. 1552K/PDT/2005, tanggal 22 Maret 2006 dan menyatakan "perkara tersebut/objek gugatan adalah kembali dalam keadaan semula."
- Surat No. W10.U.5.-3957/HK.02/VIII/2011, tanggal 19 Agustus 2011 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menjelaskan "status/kepemilikan atas tanah *aguo* adalah kembali seperti keadaan sebelum ada sengketa."

Salain itu, ahli waris H. Bain bin Item adalah pihak yang secara turun temurun sejak tahun 1950, selama lebih dari 20 (dua puluh tahun) bertempat tinggal di bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, merupakan pihak yang juga dilindungi oleh ketentuan Pasal 24 PP Pendaftaran Tanah, yaitu berupa pengakuan terhadap penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut. Dalam praktek hukum, ternyata penguasaan fisik diakui dilindungi oleh Negara dan dapat menghilangkan hak kepemilikan yang direpresentasikan melalui Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, berikut ini :

- Putusan No. 295 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 yang menyatakan

Halaman 11 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



".....mereka telah membiarkannya berlalu sampai tidak kurang dari 20 (dua puluh) tahun semasa hidupnya Daeng Patappu tersebut, suatu masa yang cukup lama sehingga mereka dapat dianggap telah meninggalkan haknya yang mungkin ada atas sawah sengketa. sedangkan Tergugat Pembanding dapat dianggap telah memperoleh hak milik atas sawah sengketa."

- Putusan No. 329 K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958 yang menyatakan "Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 (delapan betas) tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan hak atas tanah tersebut (rechtsverwerking)"
- 5. Bahwa sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur milik Penggugat di klaim terletak di lokasi yang sama dengan Sertipikat Hak Milik No. 3505 ("SHM No. 3505") peningkatan dari Sertipikat Hak Guna Bangun No. 238, tanggal 27 Desember 1994 atas nama Ir. Abdul Rachman dengan Gambar Situasi No. 2813/1993, tanggal 6 Juli 1993 ("SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994") yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I. Almarhum Ir. Abdul Rachman adalah suami dari Tergugat II dan ayah dari Tergugat III, IV, V, VI.
- 6. Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI secara tegas telah menyatakan SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 yang merupakan dasar dari terbitnya SHM No. 3505 adalah konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15, Persil 28 a D I atas nama Ir. Abdul Rachman ("Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman") pengganti dari Girik C No. 2, Persil 28 a (Eks. Verponding No. 5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost) dari H. Bain bin Item ("Girik C No. 2 atas nama H. Bain bin Item") seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi). SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 tersebut yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan dokumen dari Turut Tergugat III, IV, V, terbit dari proses permohonan pendaftaran hak pertama berdasarkan perbuatan serta dokumen yang melanaaar hukum, antara lain
 - Bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman pengganti dari Girik C No. 2 atas nama H. Bain bin Item seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi) tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Girik C 15 terdaftar atas nama Narim bin Pungut dan Girik C 2 terdaftar atas nama Maah bin Saian, hal tersebut dapat diketahui berdasarkan Surat No. 771/1.711, tanggal 14 Desember 2018 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat V.
 - Surat Perjanjian Ganti Rugi Tanah Garap, tanggal 13 Oktober 1973 yang dijadikan dasar penerbitan Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman vans tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, tidak ditandatangani oleh Maisin Bin Liguk dan Lisan Bin Item (Itikad tidak baik), hal tersebut dapat diketahui dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Pernyataan, tanggal 25 Oktober 2000 dan Surat Pernyataan, tanggal 8 Januari 2019.

- Terbitnya SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 tidak disertai dengan penguasaan fisik dan objek bidang tanah yang di klaim beda status haknya (hak tanah garap berbeda dengan hak tanah adat). Ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ("PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999"), secara jelas mengatur "Sebelum mengajukan permohonan hak, pemohon harus menguasai tanah yang dimohon dibuktikan dengan data yuridis dan data fisik sesuai dengan ketentuan Peraturan perundang-undangan yang berlaku."

7. Bahwa sangat perlu Penggugat sampaikan, diatas bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur yang di klaim terletak di lokasi yang sama (satu hamparan) dengan SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994, telah terbit 3 (tiga) sertifikat hak milik dan tidak berasal dari Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, yaitu sebagai berikut :

- Sertipikat Hak Milik No. 247, tanaaal 22 Desember 1993 atas nama Asiah Husin, pengganti dari Sertipikat Hak Milik No. 37 diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Sertipikat Hak Milik No. 37 terbit berdasarkan konversi bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, dengan Girik Baru C No. 492 Persil 27 D I ("SHM No. 247, tanggal 22 Desember 1993"). Hal tersebut dapat diketahui dari dalil-dalil sebagaimana terurai pada angka 5 halaman 20 sampai halaman 21 dalam Putusan No. 267/ Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim dan Girik C No. 268.
- Sertipikat Hak Milik No. 98, tanaaal 10 Maret 1988 atas nama Bambang Haryadi Sutedjo, pemisahan dari Sertipikat Hak Milik No. 14 diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Sertipikat Hak Milik No. 14 terbit berdasarkan konversi bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 ("SHM No. 98, tanggal 10 Maret 1988"). Hal tersebut dapat diketahui dari Sertipikat Hak Milik No. 14, tanaaal 5 Agustus 1980.
- Sertipikat Hak Milik No. 263, tanaaal 23 Juni 1994 atas nama Bambang Haryadi Sutedjo, pengganti dari Sertipikat Hak Milik No. 97 diterbitkan oleh Turut Tergugat I, dimana Sertipikat Hak Milik No. 97 terbit berdasarkan konversi bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, dengan Girik Baru C No. 504 Persil 27 D I ("SHM No. 263, tanggal 23 Juni 1994"). Hal tersebut dapat diketahui dari dalil-dalil sebagaimana terurai pada angka 5 halaman 20 sampai halaman 21 dalam Putusan No. 267/ Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim dan Girik C No. 268.

Halaman 13 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena itu, maka telah terbukti SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan apabila terletak di lokasi yang di klaim sama dengan lokasi bidang tanah hak milik adat dari Girik C No. 268, merupakan sertipikat yang salah objek (dislokasi) dan mengakibatkan cacat hukum administratif, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 107 PERMEN Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.

8. Bahwa tindakan Tergugat II, III, IV, V, VI (*in casu* almarhum Ir. Abdul Rachman) yang mengajukan permohonan pendaftaran hak pertama SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku

Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan terbukti dilakukan tanpa hak, itikad tidak baik, tanpa ada penguasaan fisik serta objek bidang tanah yang di Maim beda status haknya, dan atau salah objek (idislokasi) sebagaimana telah Penggugat uraikan sebelumnya adalah perbuatan melawan hukum yang diatur dalam ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata. DEMI HUKUM, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menyatakan SHM No. 3505 peningkatan dari SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi hak tanah garap dari Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

9. Bahwa SHM No. 3505 peningkatan dad SHGB No. 238, tanggal 27 Desember 1994 konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman yang tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan yang proses permohonan pendaftaran hak pertamanya dilakukan secara melawan hukum telah dijual oleh Tergugat II, III, IV, V, VI kepada Tergugat I, berdasarkan Akta Alai Bell No. 270, tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II ("Akta No. 2701 dan kemudian pada tanggal 30 April 2018 jual bell tersebut didaftarkan dibuku tanah Turut Tergugat I, dimana pendaftaran jual beli dilaksanakan dalam jangka waktu pemblokiran oleh Penggugat sesuai dengan Surat Perintah Setor No. Berkas Permohonan 17186/2018, tanggal 23 April 2018 yang diterbitkan Turut Tergugat I, sehingga jual bell tidak memenuhi syarat materiil berupa objek tidak dalam sengketa. Oleh karena itu, Penggugat mohon kepada Majelis *Hakim* Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menyatakan Akta No. 270 adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

10. Bahwa tindakan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana telah Penggugat uraikan sebelumnya, telah merugikan Penggugat secara immateril yang apabila di nilai secara materi adalah sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), maka sudah sepatutnya Tergugat I, II, III, IV, V,

Halaman 14 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan VI dihukum untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat, sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).

11. Bahwa untuk menghindari Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI lalai melakukan kewajibannya dalam melaksanakan putusan ini dan untuk menjamin putusan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan, maka sudah sepatutnya Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat, sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) had keterlambatan melaksanakan putusan ini.
12. Bahwa Turut Tergugat I, II, III, IV dan V diikut sertakan dalam perkara ini adalah untuk mematuhi dan melaksanakan putusan perkara ini.
13. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat didasari atas alat bukti yang sah secara hukum dan fakta-fakta hukum yang sebenarnya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat diterima seluruhnya, dan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*), dan membebankan biaya perkara kepada Tergugat I, II, III, IV, V, serta VI.

Maka berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan dalam posita gugatan ini, Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini, untuk berkenan memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur atas sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama H. Bain bin Item adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum terhadap sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama H. Bain bin Item yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 2.412 m2 (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan/Jalan Malaka
 - Sebelah Timur : Tanah milik Sudarmadi
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Karman/Hasan
 - Sebelah Barat : Gang Abadi/ Tanah milik Bambang Haryadi Sutedjo
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 3505 terakhir terdaftar atas nama Desyanto yang merupakan peningkatan dari Sertipikat Hak Guna Bangun No. 238, tanggal 27 Desember 1994 atas nama Ir. Abdul Rachman dengan Gambar Situasi No.

Halaman 15 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2813/1993, tanggal 6 Juli 1993 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

6. Menyatakan Akta Jual Beli No. 270, tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan H. Sutan Kali Junjung, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar dengan cara tanggung renteng berupa ganti kerugian immateril kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejumlah Rp. 6.000.000.000,- (enam milyar rupiah).
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar dengan cara tanggung renteng berupa uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat secara tunai dan seketika sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) untuk setiap 1 (satu) hari keterlambatan melaksanakan putusan ini.
9. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini.
10. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi (*uitvoerbaar bid voorraad*).
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI untuk membayar biaya-biaya dalam pemeriksaan perkara ini.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil adilnya (*et aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan untuk **PENGUGAT, TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VI**, hadir menghadap di persidangan, diwakili oleh masing-masing Kuasa Hukumnya tersebut di atas, sedangkan untuk para Turut Tergugat, adalah sebagai berikut:

- **TURUT TERGUGAT I**, hadir di persidangan, diwakili oleh para Pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, yaitu 1. WAHYU ARTHAMAJI STIA WIDODO, SH.MH., 2. YUNIARTO, SH.MH., 3. RADEN GUMILANG, S.Kom, 4. TRI AGUS CHANDRA WIDAGDO, S.Sit, dan 5. EKO BUDI SETIAWAN, SH.MKn., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal tanggal 4 Juli 2019.
- **TURUT TERGUGAT II**, tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut.
- **TURUT TERGUGAT III**, hadir di persidangan diwakili oleh para Pegawai Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pasar Rebo, yaitu 1. MUHAMMAD KIAI ABIDIN, SH.M.Hum, 2. IHSANUL MUSLIMIN, SE. SHI, 3. DEWI HERNANDA PUSPITASARI,

Halaman 16 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH, dan 4. SYILLI MELIORA STENGMA, SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Juli 2019.

- **TURUT TERGUGAT IV**, hadir di persidangan diwakili oleh para Pegawai Kantor Kecamatan Ciracas, yaitu 1. DEDI EFRIZAL, SH.MH, 2. ACHMAD HIDAYAT, SH, 3. ARLIS CHANIAGO, SH, 4. OCKY PRASEYO YUDHA PERWIRA, SH., 5. FAIZJ FHALATY, SH, dan 6. AHMAD PAHRI, S.Sos, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 25 Juli 2019.
- **TURUT TERGUGAT V**, tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut, sebanyak 2 (dua) kali berturut-turut.

Menimbang, bahwa oleh karena Turut Tergugil II dan Turut Tergugat V, tidak pernah hadir menghadap di persidangan dan tidak pula menyuruh wakil atau kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara sah dan patut sebanyak 2 (dua) kali berturut turut, maka persidangan perkara ini dilanjutkan tanpa kehadiran Turut Tergugat II dan Turut Tergugat V.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian bagi para pihak yang bersengketa melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma No.1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk ARUMINGSIH, SH.MH. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk bertindak sebagai Mediator. Namun berdasarkan Laporan Mediator Tanggal 15 Oktober 2019, mediasi tersebut tidak berhasil, sehingga persidangan dilanjutkan dengan acara pembacaan surat gugatan Penggugat yang setelah mana Penggugat menyatakan bertetap pada isi surat gugatannya.

Menimbang, bahwa terhadap surat gugatan Penggugat tersebut, **Tergugat I** telah mengajukan surat jawaban tertanggal 19 Desember 2019, yang isinya sebagai berikut :

Bersama dengan ini **Tergugat I** mengajukan **Eksepsi**, **Jawaban**, dan **Gugatan Rekonvensi** terhadap gugatan **Penggugat** tertanggal 22 Mei 2019, dalam Perkara Nomor: 222/Pdt.G/ 2019/ PN.Jkt.Tim dengan alasan-alasan yuridis sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

A. DALAM EKSEPSI

• KOMPETENSI ABSOLUT

“Pengadilan Negeri Jakarta Timur Tidak Berwenang Memeriksa, Mengadili, dan Memutus Perkara a quo”

1. Bahwa **Penggugat** dalam petitum gugatan angka 5 yang menyatakan, “*Sertipikat Hak Milik No. 3505 terakhir terdaftar atas nama **Desyanto (Tergugat I)** yang merupakan peningkatan dari Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 238, tanggal 27 Desember 1994 atas nama **Ir. Abdul Rachman** dengan Gambar Situasi No. 2813/1993, tanggal 6 Juli 1993*

Halaman 17 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan tidak mengikat”;

2. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3505 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dalam perkara *a quo* termasuk Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 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 bersifat konkrit, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”**. Oleh karena itu, pengujian atas Surat Keputusan sebagai suatu *beschikking* tersebut harus diuji oleh **Pengadilan Tata Usaha Negara**;

3. Bahwa dalam posita gugatan **Penggugat** pada angka 6, antara lain mendalilkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 238, tanggal 27 Desember 1994 sebagai dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik No. 3505 yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat I** dan dokumen dari **Turut Tergugat III**, **Turut Tergugat IV**, dan **Turut Tergugat V** terbit dari proses permohonan pendaftaran hak pertama berdasarkan perbuatan serta dokumen yang melanggar hukum. Sesuai dengan status dan kedudukan hukum dari **Turut Tergugat I**, **Turut Tergugat III**, **Turut Tergugat IV**, dan **Turut Tergugat V** adalah **Pejabat Tata Usaha Negara**, maka mempersoalkan keabsahan suatu keputusan tata usaha negara harus melalui gugatan ke **Pengadilan Tata Usaha Negara** yang memiliki kompetensi absolut. Hal tersebut dipertegas dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**, tanggal 3 November 1971 dalam **Putusan No. 338 K/Sip/1971**, yang menyatakan: **“Pembatalan sertipikat tanah adalah merupakan wewenang Administrasi Pemerintahan”**;

4. Bahwa berdasarkan **Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus**, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, Tahun 2008, halaman 71, menyatakan: **“Tangkisan atau eksepsi yang diajukan oleh Tergugat, diperiksa dan diputuskan bersama sama dengan pokok perkara, kecuali jika eksepsi itu mengenai tidak berwenangnya Pengadilan Negeri untuk memeriksa perkara tersebut maka harus diputuskan dengan putusan sela (Pasal 136 HIR)”**;

5. Bahwa berdasarkan fakta hukum dan argumentasi yuridis tersebut di atas, maka **Tergugat I** mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur** yang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo* untuk menerima **Eksepsi Tergugat I** dan menyatakan tidak berwenang memeriksa, mengadili, dan memutuskan perkara *a quo* dalam putusan sela;

Halaman 18 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS DAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

“Uraian Dalil dalam Posita maupun Petitum Terdapat Ketidakjelasan dan Kekaburan, Sehingga Gugatan Pengugat Tidak Jelas dan Kabur (*Obscuur Libel*)”

1. Bahwa berdasarkan dalil dalam posita dan petitum gugatan **Pengugat**, dimana **Pengugat** tidak dapat menguraikan secara jelas dan sesuai fakta akan perbuatan **Tergugat I**, khususnya perbuatan yang mana dan seperti apa yang dilakukan oleh **Tergugat I**, sehingga dapat dikualifikasikan sebagai **Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota**. **Pengugat** sama sekali tidak menguraikan unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam perkara *a quo* dan wujud perbuatan **Tergugat I** yang mana dan seperti apa yang telah merugikan **Pengugat** serta jenis dan bentuk kerugian manakah yang mempunyai kausalitas sebagai perbuatan melawan hukum;

2. Bahwa **Pengugat** dalam posita maupun petitum gugatannya mengklaim mengalami kerugian sebesar Rp6.000.000.000,00 (*enam milyar rupiah*) yang harus dibayar oleh **Tergugat I** sampai dengan **Tergugat VI** sama sekali tidak berdasarkan fakta hukum dan alasan yuridis yang benar. Karena **Pengugat** tidak menunjukkan fakta hukum yang menjelaskan unsur-unsur kerugian yang harus diganti rugi dalam kasus *a quo*. Munculnya angka Rp6.000.000.000,00 (*enam milyar rupiah*) harus jelas dan logis/rasional uraiannya. Sebab jika tidak, maka ganti rugi secara kumulatif seperti yang diasumsikan **Pengugat** demi hukum harus ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima karena **dikualifikasi sebagai GUGATAN TIDAK JELAS dan KABUR (*Obscuur Libel*)**. Hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 1186K/Sip/ 1973, tanggal 4 Mei 1975** yang pada intinya putusan ini bertitik tolak dari tuntutan ganti rugi hasil tanah, akan tetapi tuntutan ganti rugi yang dimintakan dalam petitum tidak dirinci dalam posita gugatan. Fakta dan dasar yuridis ini dipertegas lagi dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 1854K/Pdt/1984, tanggal 30 Juli 1987**, bahwa *petitum yang tidak didukung alasan berdasarkan keadaan fakta maupun alasan hukum yang diuraikan dalam fundamentum petendinya*, karena itu gugatan **Pengugat** haruslah ditolak;

3. Bahwa terhadap dalil *a quo*, **Pengugat** tidak mampu menguraikan perbuatan-perbuatan **Tergugat I** dengan jelas dan tegas secara kausalitas. Dengan demikian semakin memperkuat fakta adanya ketidakjelasan dan kekaburan dalil gugatan **Pengugat** dan sangat tidak berdasar menurut hukum, sehingga dikualifikasikan sebagai gugatan kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*). Untuk itu kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk menolak gugatan **Pengugat** atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

• PERUBAHAN GUGATAN TIDAK SESUAI KETENTUAN HUKUM

Halaman 19 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Perubahan Gugatan Penggugat Tidak Memberi Kepastian Hukum dan Bertentangan dengan Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, Tahun 2008"

1. Bahwa **Tergugat I** berkeberatan dan menolak adanya perubahan gugatan dari **Penggugat** yang diajukan pada persidangan tanggal 5 November 2019 dengan agenda pembacaan gugatan. Penolakan ini didasarkan pada **Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus, Buku II, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia, Jakarta, 2008**, halaman 58 pada bagian **K. Perubahan Gugatan**, angka 1-3 yang pada intinya menegaskan, "*Perubahan gugatan dapat dilakukan asal tidak mengubah atau menambah petitum, pokok perkara, dan dasar dari gugatan*". Faktanya perubahan gugatan yang diajukan **Penggugat** pada persidangan tanggal 5 November 2019 menyangkut perubahan dengan menambahkan uraian pada pokok perkara dan dasar gugatan maupun juga dalam petitumnya;

2. Bahwa dengan demikian, perubahan gugatan yang diajukan oleh **Penggugat** tidak memberi kepastian hukum mengenai gugatan manakah yang dipakai dalam perkara *a quo*, apakah gugatan yang diajukan pada tanggal 22 Mei 2019, ataukah perubahan gugatan pada tanggal 5 November 2019. Atas dasar dan fakta hukum seperti itu, maka **Tergugat I** mohon kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian **Eksepsi**, mohon dianggap dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam **Jawaban** pada bagian pokok perkara *a quo*;

2. Bahwa **Tergugat I** menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh **Penggugat** dalam gugatannya tertanggal 22 Mei 2019, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh **Tergugat I**;

3. Bahwa **Tergugat I** membantah dan menolak dalil **Penggugat** dalam posita gugatan angka 1 sebagai pihak yang berhak secara hukum terhadap sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D atas nama **H. Bain Bin Item** ("Girik C No. 268") yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan RT. 001, RW. 007 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas (dahulu Kecamatan Pasar Rebo) Jakarta Timur yang diperoleh berdasarkan **Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011** dibuat dihadapan **H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur** ("Akta No. 10, tanggal 04 Oktober 2011") sebagai **klaim yang tidak beralasan menurut hukum**;

4. Bahwa objek tanah dalam perkara *a quo* yang diklaim oleh **Penggugat**, sesuai fakta hukum yang sesungguhnya adalah tanah milik **Tergugat I (Desyanto)** yang diperoleh berdasarkan perbuatan hukum jual beli pada tanggal 12 Desember 2017 dengan para Ahli

Halaman 20 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waris **Ir. Abdul Rachman (Tergugat II)** sampai dengan **Tergugat VI** dengan alas hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 3505 yang mempunyai kekuatan pembuktian sangat kuat secara hukum berdasarkan ketentuan:

- Pasal 1870 KUHPdata, berbunyi: *"Bagi para pihak yang berkepentingan beserta para ahli warisnya ataupun bagi orang-orang yang mendapatkan hak dari mereka, suatu **akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya**"*;

- Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: *"**Sertipikat merupakan surat bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis** tersebut yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan"*;

5. Bahwa proses transaksi jual beli antara **Tergugat I** sebagai pembeli dengan **Tergugat II** sampai dengan **Tergugat VI** (Ahli Waris **Ir. Abdul Rachman**) selaku penjual yang dilakukan dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H.** yang dibuktikan dengan terbitnya **Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017**. Tegasnya, transaksi jual beli *a quo* sebagai suatu perjanjian/perikatan antara pembeli dengan penjual telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan:

- Pasal 1320 KUHPdata, berbunyi: *"Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: 1). kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya; 2). kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3). suatu pokok persoalan tertentu; 4). suatu sebab yang tidak terlarang"*;

- Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berbunyi: *"Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) ini meliputi: c. **pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat**"*.

- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: *"**Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku**"*;

- Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berbunyi: *"**Akta tanah yang dibuat oleh PPAT**"*

Halaman 21 Putusan No.59/Pdt/2021/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

untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah: a) Akta Jual Beli”;

Proses selanjutnya dengan telah terbitnya Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 oleh **Tergugat I** diajukan permohonan balik nama atas Sertipikat Hak Milik No. 3505 a quo pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur;

6. Bahwa pada dalil angka 1 gugatan **Penggugat** yang mengutip ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan ketentuan angka 7, pada bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata Surat Edaran No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA No. 4 Tahun 2016) sebagai suatu kekeliruan yang sangat fatal dalam memahami kedua regulasi a quo;

7. Bahwa ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang pada intinya menegaskan, “*peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku*”. Justru dalil **Penggugat** keliru dan kontradiktif dengan perbuatannya sendiri, dimana perbuatan hukum jual beli yang dilakukan oleh **Penggugat** masih dalam bentuk pengikatan dengan alas hukumnya berupa **Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011** yang dibuat dihadapan **Notaris**. Padahal akta yang dimaksud dalam ketentuan a quo adalah **Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan bukan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris**;

8. Bahwa perlu **Tergugat I** tegaskan, bahwa SEMA No. 4 Tahun 2016 yang dijadikan justifikasi oleh **Penggugat** di dalamnya mengandung dua unsur, yaitu: membayar lunas harga tanah dan jual beli dilakukan dengan itikad baik. Adapun kriteria pembeli yang beritikad baik berdasarkan angka 4 pada bagian **B. Rumusan Hukum Kamar Perdata SEMA No. 4 Tahun 2016** halaman 6-7, berbunyi sebagai berikut:

“Menegenai pengertian pembeli beritikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut:

Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara adalah sebagai berikut:

a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau;
- Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;

Halaman 22 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa/ Lurah setempat).

- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;

- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;

- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat".

9. Bahwa berdasarkan fakta dan landasan yuridis sebagaimana dikemukakan di atas, sangatlah jelas hingga saat ini kepemilikan hak atas tanah dalam objek perkara *a quo*, baik berdasarkan **Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017** maupun **Sertipikat Hak Milik No. 3505** adalah milik **Desyanto (Tergugat I)** yang diperoleh dengan jual beli secara sah menurut hukum. Oleh karena itu, sudah sepatutnya **Yang Mulia Majelis Hakim** untuk menolak dan mengesampingkan dalil **Penggugat** pada angka 1, karena tidak sesuai dengan fakta dan landasan yuridis yang kuat;

10. Bahwa **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil gugatan **Penggugat** pada angka 2 hanya bersifat asumsi belaka dan tidak berdasarkan fakta hukum. Dari dalil *a quo* yang **Penggugat** kemukakan, berdasarkan fakta antara luas bidang tanah yang tercatat dengan yang dilakukan pengukuran ternyata luas tanahnya berubah-ubah angkanya, dan yang menjadi pertanyaan lokasi tanah milik siapa yang **Penggugat** lakukan pengukuran tersebut?. Hal ini membuktikan, bahwa dalil **Penggugat** bersifat asumsi belaka dan jauh dari fakta hukum yang sesungguhnya. Perlu **Tergugat I** tegaskan, bahwa sejak beralihnya kepemilikan hak atas tanah dalam objek perkara *a quo* melalui jual beli antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** sampai dengan **Tergugat VI** (Ahli Waris **Ir. Abdul Rachman**) dengan alas hak atas tanahnya berupa **Sertipikat Hak Milik No. 3505** yang dibuat dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H. (Turut Tergugat II)** yang dituangkan dalam **Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017** dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang Jalan Malaka)

Halaman 23 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Timur : Tanah Sdr. Amat

Sebelah Barat : Tanah Sdr. Basuni Wahab

Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Maun

Bahwa **Tergugat I** sebagai pihak yang berhak secara hukum atas tanah *a quo* tidak pernah mengeluarkan izin untuk dilakukan pengukuran atas tanah *a quo* kepada **Penggugat**. Karena itu, dalil gugatan **Penggugat** yang bersifat asumsi belaka dan jauh dari fakta hukum yang sesungguhnya, sudah sepatutnya mohon kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk mengasampingkan atau menolak dalil *a quo*;

11. Bahwa terhadap dalil **Penggugat** angka 3, **Tergugat I** menolak dengan tegas dalil *a quo*. Namun sejak terjadinya peralihan hak atas tanah dalam objek perkara *a quo*, **Tergugat I** sebagai pemilik yang sah menurut hukum telah memberikan peringatan kepada pihak-pihak yang memanfaatkan, menempati, menggunakan dan/atau mendirikan bangunan pada tanah *a quo*. Bahkan untuk memperoleh kepastian hukum yang adil, **Tergugat I** sebagai pemilik yang sah menurut hukum atas tanah *a quo* berdasarkan **Sertifikat Hak Milik No. 3505** telah melaporkan **Penggugat** serta pihak-pihak lain kepada **Kepolisian Republik Indonesia Daerah Metro Jaya** dengan tanda bukti lapor **Nomor: TBL/5840/IX/2019/PMJ/Dit. Reskrimum, tanggal 13 September 2019** dengan dugaan tindak pidana "*penggelapan hak benda tidak bergerak dan atau memasuki pekarangan tanpa ijin (Pasal 385 KUHP dan atau Pasal 167 KUHP)*". Oleh karena itu, **Tergugat I** mohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk menyatakan dalil *a quo* tidak beralasan menurut hukum dan patut untuk ditolak;

12. Bahwa **Tergugat I** menolak dan keberatan terhadap dalil angka 4 gugatan **Penggugat** paragraf pertama, dimana dalil **Penggugat** tidak berdasar menurut hukum. Namun berdasarkan yang **Tergugat I** ketahui dan pahami berkaitan dalil *a quo*, bahwa suatu amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), baik berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan atau hukum acara perdata yang berlaku tidak memerlukan penjelasan dari pengadilan dalam bentuk surat untuk menjelaskan keabsahan suatu putusan pengadilan. Sehingga dalil *a quo* tidak ada relevansinya dengan objek perkara, karena itu **Tergugat I** mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim** untuk mengesampingkan dan menolak dalil *a quo*;

13. Bahwa berkaitan dengan dalil **Penggugat** pada angka 4 paragraf kedua yang pada pokoknya menyatakan, bahwa Ahli Waris **H. Bain Bin Item** adalah pihak yang secara turun temurun sejak Tahun 1950 selama lebih dari 20 (dua puluh) tahun bertempat tinggal di bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268 terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur merupakan pihak yang dilindungi oleh ketentuan Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta mengutip dua Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam Putusan No. 295K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 dan

Halaman 24 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan No. 329K/Sip/ 1957, tanggal 24 September 1958 sebagai suatu kekeliruan dan tidak berdasar menurut hukum;

14. Bahwa perlu **Tergugat I** jelaskan, pengaturan dalam **Pasal 24 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997** sejatinya harus dikutip, dibaca, dan dipahami secara keseluruhan yang bunyinya sebagai berikut:

Pasal 24

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

(2) Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

a. penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;

b. penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

15. Bahwa berkaitan dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 295 K/Sip/1973, tanggal 9 Desember 1975 dan Putusan No. 329K/Sip/1957, tanggal 24 September 1958** sangatlah tidak tepat. Karena kedua **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia a quo** berkaitan dengan pelepasan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama karena daluwarsa (*rechtsverweking*) yang dalam pelaksanaannya tidak hanya semata-mata berdasarkan pengakuan sepihak dengan cara melakukan penguasaan fisik bidang tanah. Menurut hukum, pelepasan hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama karena daluwarsa (*rechtsverweking*) harus mendasarkan pada ketentuan **Pasal 24 ayat (2) huruf a dan huruf b Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997**. Karena itu, terhadap dalil a quo **Tergugat I**, mohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** supaya memutuskan menolak dan mengesampingkan dalil a quo;

16. Bahwa terhadap dalil angka 5 dalam gugatan **Penggugat** merupakan dalil yang mengada-ada dan tidak berdasar menurut hukum. Dasar hukum kepemilikan hak atas

Halaman 25 Putusan No.59/Pdt/2021/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

tanah berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 3505** yang dikeluarkan oleh Pemerintah sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk kepentingan pemegang hak **sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**. Tegasnya legalitas kepemilikan hak atas tanah berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 3505 a quo** telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni **Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Jo. Pasal 31 ayat (1) dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**. Selain itu, kedudukan akta *authentic* menurut ketentuan **Pasal 1870 KUHPerdara Jo. Pasal 285 Rbg**, yang pada intinya menegaskan bahwa: "*Suatu akta authentic memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu BUKTI YANG SEMPURNA TENTANG APA YANG DIMUAT DI DALAMNYA*". Karena itu klaim sebagaimana dalil angka 5 dalam gugatan **Penggugat** tidak sesuai dengan fakta dan dasar hukum hukum yang jelas, oleh karena itu **Tergugat I** mohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk menolak dalil *a quo*;

17. Bahwa dalil gugatan **Penggugat** pada angka 6 sebagai dalil yang mengada-ada dan tidak mempunyai pijakan hukum. Jika **Penggugat** berkeberatan terhadap produk keputusan yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat I** dan dokumen dari **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V** terbit dari proses permohonan pendaftaran hak pertama berdasarkan perbuatan serta dokumen yang melanggar hukum. Terhadap hal demikian, semestinya pihak-pihak yang merasa hak atau kepentingannya dirugikan atas keputusan yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat I** dan dokumen dari **Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, dan Turut Tergugat V** dapat mengajukan keberatan melalui saluran hukum yang ada dengan mengajukan gugatan ke **Pengadilan Tata Usaha Negara**. Dimana keputusan yang diterbitkan oleh **Turut Tergugat I** dapat dikategorikan sebagai **Keputusan Tata Usaha Negara** yang di dalamnya berupa penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkrit, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

18. Bahwa **Penggugat** pada dalil angka 6 gugatannya juga mengutip ketentuan Pasal 4 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan, secara nyata **Penggugat telah melakukan kekeliruan dan salah menginterpretasikan** penerapan norma tersebut. Perlu **Tergugat I** tegaskan, bahwa peristiwa hukum terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 238, tanggal 27 Desember 1994 jauh sebelum ditetapkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan pada tanggal 24 Oktober 1999. Maka dengan mengacu pada asas *non-retroaktif* yang berlaku secara universal, Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 9 Tahun 1999 tentang

Halaman 26 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tata Cara Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan pada tanggal 24 Oktober 1999 sebagaimana didalilkan **Penggugat** tidak dapat diberlakukan secara surut;

19. Bahwa berdasarkan uraian **Tergugat I** di atas, nampak dengan sangat tegas dan jelas dalil **Penggugat** pada angka 6 gugatannya secara hukum jauh dari fakta dan tidak mempunyai basis yuridis yang kuat. Karena itu, berdasarkan argumentasi hukum yang mengandung kepastian hukum seperti itu, maka **Tergugat I** memohon dengan hormat kepada **Yang Mulia Majelis Hakim** untuk **mengesampingkan atau menolak** dalil *a quo*;

20. Bahwa terhadap dalil angka 7 dalam gugatan **Penggugat** kendati tidak menyebut **Tergugat I** di dalamnya, akan tetapi **Penggugat** menyinggung keberadaan Sertipikat Hak Milik No. 3505 yang pada saat ini atas nama **Desyanto (Tergugat I)**. Perlu **Tergugat I** tegaskan, sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk kepentingan pemegang hak **sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya**. Karena itu, **Sertipikat Hak Milik No. 3505** merupakan bukti *authentik* atas tanah objek perkara *a quo* **bukanlah sertipikat yang salah objek (dislokasi) dan tidak mengandung cacat hukum administrasi**. Atas dasar itu, **Tergugat I** memohon kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk menolak dalil angka 7 dalam gugatan **Penggugat**, atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

21. Bahwa atas dalil angka 8 gugatan **Penggugat** bukan ditujukan kepada **Tergugat I**, dan oleh karenanya **Tergugat I** tidak akan menanggapi karena di luar kepentingan hukum dan kewenangan **Turut Tergugat I** untuk menjawabnya;

22. Bahwa **Tergugat I** dengan tegas menyatakan berkeberatan dan menolak dalil gugatan **Penggugat** pada angka 9, karena bersifat rekaan semata dan tidak mempunyai dasar hukum yang jelas. Pada saat transaksi jual beli tanah *a quo* yang dilakukan antara **Tergugat I** dengan para Ahli Waris **Ir. Abdul Rachman (Tergugat II)** sampai dengan **Tergugat VI** yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H. (Turut Tergugat II)** dalam posisi tidak ada pemblokiran atau sengketa dengan pihak manapun. Akta Jual Beli *a quo* telah melalui proses penelitian dan pemberkasan yang dilakukan secara komprehensif atas dokumen-dokumen hukum guna memenuhi persyaratan untuk dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H. (Turut Tergugat II)** tidak mengalami hambatan hukum dalam bentuk apapun. Sehingga semua prosedur dan prosesnya telah sesuai aturan hukum, termasuk tidak ada informasi tentang hal ihwal adanya pemblokiran dari pihak manapun termasuk pemblokiran oleh **Penggugat**. Karena itu, perbuatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Jo. Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 27 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997: *"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"*.

- Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998: *"Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun"*.

- Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998: *"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu"*.

23. Bahwa perlu **Tergugat I** tegaskan, sejak ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 270/2017, pada tanggal 12 Desember 2017 sebagaimana tercantum dalam Pasal 1 Akta Jual Beli *a quo* telah sah secara hukum menjadi milik **Tergugat I** (Vide Pasal 1 Akta Jual Beli No. 270/2017). Karena itu, **Tergugat I** menolak dalil **Penggugat** dalam angka 9, yang menyatakan: *"...sehingga jual beli tidak memenuhi syarat materiil berupa obyek tidak dalam sengketa"*. Perlu **Tergugat I** tegaskan kembali, bahwa jual beli antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** sampai dengan **Tergugat VI** (Ahli Waris Ir. Abdul Rachman) dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 dalam posisi tidak ada pemblokiran atau sengketa dengan pihak manapun. Artinya jual beli atas tanah dalam objek perkara *a quo* telah dilakukan sesuai dengan kaidah dan norma hukum perdata yang bersumber pada syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

- adanya suatu kesepakatan, adanya suatu kecakapan (keduanya disebut **sebagai syarat subyektif**); dan

- adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab/cause yang halal (keduanya disebut sebagai syarat objektif/syarat materiil).

24. Bahwa atas dasar fakta hukum yang demikian, jelaslah bahwa transaksi jual beli antara **Tergugat I** dengan **Tergugat II** sampai dengan **Tergugat VI** bukan saja memenuhi syarat subyektif, tetapi juga memenuhi syarat objektif/syarat materiil. Artinya syaratnya terpenuhi dengan sempurna secara yuridis. Atas dasar fakta hukum yang demikian, **Tergugat I** mohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia**, untuk menyatakan menolak dalil angka 9 gugatan **Penggugat** atau setidaknya tidak dapat diterima;

Halaman 28 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Bahwa **Tergugat I** sangat keberatan dan menolak dengan tegas dalil **Penggugat** angka 10 dan angka 11. Karena jual beli tanah dalam objek perkara *a quo* oleh **Tergugat I** telah dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yakni alas hak atas tanah yang dijual berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 3505 dan transaksinya pun dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Maka dengan demikian, **Tergugat I** merupakan pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata yang dikuatkan dengan SEMA No. 4 Tahun 2016. Hal tersebut diperkuat dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia** dalam **Putusan No. 404 PK/Pdt/2015** tanggal 26 November 2015 dengan pertimbangan hukumnya: *"Bahwa putusan judex juris bertumpu pada fakta bahwa jual beli telah dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang berwenang, terhadap objek jual beli bersertipikat maka keadaan tersebut sudah membuktikan bahwa Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik, jual beli dihadapan PPAT adalah jual beli yang telah diatur mekanismenya sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku"*. Dengan demikian, tidak ada satu pun unsur-unsur dari tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang melanggar **Tergugat I** dalam hal melakukan transaksi jual beli tanah dalam objek perkara *a quo*;

26. Bahwa dengan demikian, dalil **Penggugat** mengenai adanya kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum, khususnya oleh **Tergugat I** tidak beralasan menurut hukum. Terlebih **Penggugat** hanya menggunakan alas hukum berupa **Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011** dibuat dihadapan **H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur** (Akta No. 10, tanggal 04 Oktober 2011). Terhadap tuntutan ganti kerugian yang **Penggugat** ajukan sejumlah Rp. 6.000.000.000,00 (*enam milyar rupiah*) kepada **Tergugat I** sampai dengan **Tergugat VI** tanpa disertai dengan uraian yang jelas dan logis/rasional disertai dengan bukti-bukti hukum yang akurat mengenai timbulnya kerugian sebagai akibat adanya perbuatan melawan hukum. Jika suatu tuntutan atau gugatan ganti kerugian yang tidak jelas uraiannya secara logis/rasional disertai bukti-bukti hukum yang akurat, maka tuntutan atau gugatan ganti kerugian itu tidak layak untuk dikabulkan. Hal ini sesuai dengan ketentuan dalam **Pasal 1315, Jo. Pasal 1340 KUHPdata** dan beberapa **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia**, yakni:

- Pasal 1315 KUHPdata: *"Pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perikatan atau perjanjian selain untuk dirinya sendiri"*;
- Pasal 1340 KUHPdata: *"Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317"*;
- Putusan No. 1720 K/Pdt/1986, tanggal 18 Agustus 1988, yang kaidah hukumnya berbunyi: *"Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan, tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi"*

Halaman 29 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas/tidak sempurna”;

- Putusan No. 117 K/Sip/1971, tanggal 2 Juni 1971, yang kaidah hukumnya berbunyi: “Gugatan atas ganti rugi yang tidak dijelaskan dengan sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh Penggugat, tidak dapat dikabulkan oleh Pengadilan”;

27. Bahwa atas dasar dan argumentasi **Tergugat I** di atas, maka **Tergugat I** mohon kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk memutuskan dan menyatakan dalil angka 10 dan angka 11 dalam gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

28. Bahwa terhadap dalil angka 12 gugatan **Penggugat**, **Tergugat I** tidak akan menanggapi karena di luar kepentingan hukum dan kewenangan **Tergugat I** untuk menjawabnya;

29. Bahwa **Tergugat I** sangat keberatan dan menolak dengan tegas dalil angka 13 dalam gugatan **Penggugat**. Karena hal itu bertentangan dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 13 Tahun 1964, tanggal 10 Juli 1964** yang mempertegas dan memperingatkan kembali **Instruksi Mahkamah Agung Republik Indonesia, tanggal 13 Februari 1950, No. 348 K/5216/M** yang menyatakan sebagai berikut:

- agar jangan secara mudah mengabulkan putusan yang dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*);

- bahkan sedapat mungkin jangan mengabulkannya, meskipun memenuhi syarat;

30. Bahwa selain itu dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia** dalam **Putusan No. 1043K/1971** disebutkan: “pelaksanaan putusan hakim, harus menunggu sampai seluruh putusan mempunyai kekuatan hukum tetap, oleh karena itu belum dapat dieksekusi”. Tentunya hal itu termasuk tidak harus mengeksekusi uang paksa (*dwangsoom*) dalam perkara *a quo*. Atas dasar dan ketentuan hukum yang demikian, **Tergugat I** mohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk memutuskan **MENOLAK** dalil dalam angka 13 gugatan **Penggugat** atau setidaknya tidak dapat diterima;

II. DALAM PROVISI

1. Bahwa sesuai fakta di lapangan hingga saat ini **Penggugat** yang menguasai tanpa hak secara fisik tanah dalam objek perkara dan menyewakannya kepada beberapa orang untuk keperluan bisnis dan kegiatan usaha yang secara terus menerus menikmatinya sendiri hasil keuntungan dari perbuatannya tersebut, tanpa dirinya merasa bersalah. Hal ini tentunya sangat merugikan pihak **Tergugat I** sebagai pemilik atas tanah objek perkara

Halaman 30 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah secara hukum sesuai bukti-bukti yuridis **Sertipikat Hak Milik No. 3505** atas nama **Desyanto** sebagai **Tergugat I** dalam perkara *a quo*;

2. Bahwa untuk maksud menghindari kerugian yang menimpa **Tergugat I** secara bertubi-tubi dan berkelanjutan selama perkara berlangsung, kami memohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** agar dapat memerintahkan kepada **Penggugat** dan/atau kepada pihak yang menguasai dan menyewa lahan tanah sengketa dan/atau siapapun pihak-pihak yang menikmati hasil dari lahan tanah sengketa baik langsung maupun tidak langsung, dan/atau pihak yang mendapat kuasa dari **Penggugat** dalam kegiatan apapun terkait lahan/tanah dalam objek perkara *a quo* untuk segera menghentikan segala aktivitas usaha apapun bentuknya dan mengosongkan lahan/tanah objek perkara (sengketa) sebelum perkara *a quo* diputuskan dengan putusan mempunyai kekuatan hukum mengikat (*incracht van gewisjde*);

3. Bahwa dalam hal **Penggugat** secara sengaja dan sadar tidak mengindahkannya dalam hal gugatan putusan provisi (*provisionele eis*) dikabulkan, maka dapat diancam dengan hukuman membayar uang paksa (*dwangsom*). Hal ini sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam Putusan No. 1788 K/Sip/1976, Jo. Putusan No. 279K/Sip 1976**. Karena itu dalam hal **Penggugat** secara sengaja dan sadar tidak mengindahkannya dalam hal gugatan putusan provisi (*provisionele eis*) dikabulkan baik secara keseluruhan maupun sebagian, mohon agar dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000.000,- (*seratus juta rupiah*) per hari;

III. DALAM REKONVENSI

Bahwa dalil-dalil yang dikemukakan dalam **Jawaban Konvensi**, baik dalam **Eksepsi** maupun dalam **Pokok Perkara** dianggap dipergunakan kembali dalam **Rekonvensi** ini;

1. Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, telah terbukti dan sah menurut hukum tanah *a quo* seluas 2.225 M² yang terletak di Jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang Jalan Malaka), RT. 001/RW. 07, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama Desyanto adalah sah secara hukum milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi**. Oleh karenanya secara hukum tidak ada pihak lain turut berhak atas tanah *a quo* sebagaimana dalil **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** dalam gugatan konvensinya. Oleh karena itu tindakan **Tergugat Rekonvensi/ Penggugat Konvensi** yang telah melakukan upaya untuk mengambil alih tanah *a quo* secara *illegal*, termasuk pemanfaatannya tanpa seizin dari **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi** adalah sebagai **perbuatan melawan hukum**;

2. Bahwa berdasarkan fakta dan argumen yuridis di atas, sudah sepatutnya **Majelis Hakim Yang Mulia** berkenan untuk menyatakan, bahwa **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi** adalah satu-satunya pihak yang berhak atas tanah *a quo* seluas 2.225 M² yang terletak di Jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang Jalan Malaka), RT. 001/RW.

Halaman 31 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

07, kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur berdasarkan
Sertipikat Hak Milik No. 3505 atas nama **Desyanto** dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang Jalan Malaka)

Sebelah Timur : Tanah Sdr. Amat

Sebelah Barat : Tanah Sdr. Basuni Wahab

Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Maun

3. Bahwa sesuai ketentuan dalam hukum penyitaan, agar status tanah sengketa yang kini masih dalam kekuasaan tanpa hak oleh **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** agar tidak dipindahkan kepada pihak lain dalam berbagai perbuatan hukum, dan/atau tidak dibebani dengan sewa menyewa yang berkelanjutan atau diagunkan kepada pihak lain. Karena itu dalam gugatan rekonvensi oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** agar tidak sia-sia (*illusoir*) dengan menduga dan mempunyai kekhawatiran yang logis, apabila perkara *a quo* belum memperoleh kekuatan hukum tetap, **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** akan berusaha mengalihkan hak kepemilikan lahan tanah sengketa ini ke tangan pihak lain. Hal itu tentunya akan terus membawa kerugian bertubi-tubi secara nyata bagi **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi**. Berdasarkan realitas objektif dan fakta hukum tersebut di atas dan supaya tujuan dalam jawaban oleh **Tergugat I Konvensi** maupun dalam rekonvensi oleh **Penggugat Rekonvensi** agar tidak sia-sia (*illusoir*), maka **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** memohon dengan hormat kepada **Majelis Hakim Yang Mulia** untuk meletakkan sita jaminan (*Coservatoir Beslag/CB*) atas tanah sengketa sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;

4. Bahwa sudah sepatutnya pula **Yang Mulia Majelis Hakim** memerintahkan dan menghukum **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** untuk keluar dan mengosongkan tanah *a quo* dari keberadaan orang-orang atau pihak-pihak yang berada di bawah perintahnya ataupun suruhannya dan memerintahkan pula pada pihak lain tersebut untuk segera mengosongkan tanah *a quo* agar dapat dikuasai dan dipergunakan oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** sebagai pemilik yang sah secara hukum atas tanah *a quo*;

5. Bahwa atas tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** tersebut telah menimbulkan kerugian-kerugian yang tidak hanya diderita oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** sebagai pemilik yang sah atas tanah *a quo* sejak terjadinya peralihan hak melalui jual beli sampai dengan sekarang. Tetapi juga, akibat perbuatan yang melawan hukum dari **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** telah menghilangkan kesempatan kerja pihak lain yang akan mengerjakan proyek perumahan *cluster* di atas tanah *a quo*. Bahkan juga akibat perbuatan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** telah menghilangkan

Halaman 32 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pendapatan negara dari sektor pajak yang diperoleh dari hasil penjualan perumahan *cluster* yang akan dibangun oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi**. Parahnya lagi, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** tidak sebatas melakukan penguasaan atas tanah, tetapi juga mendirikan bangunan, atau memberi izin kepada pihak lain untuk mendirikan bangunan atau mengambil keuntungan dengan menyewakan kepada pihak lain atas tanah *a quo* tanpa persetujuan dari **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** sebagai pemilih sah secara hukum;

6. Bahwa sebagai akibat tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi**, **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** mengalami kerugian materiil dan immateriil yang akan diuraikan sebagai berikut:

- a. Kerugian Materiil yang dialami oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** sebesar **Rp662.399.123,00** (*enam ratus enam puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus dua puluh tiga rupiah*) dari dana investasi pembangunan perumahan *cluster* yang telah dikeluarkan dari kurun waktu Desember 2017 sampai dengan gugatan rekonvensi ini dibuat pada tanggal 3 Desember 2019 sebesar **Rp5.456.031.375,00** (*lima milyar empat ratus lima puluh enam juta tiga puluh satu ribu tiga ratus tujuh puluh lima rupiah*). Adapun uraian dana investasi yang telah dikeluarkan dengan nilai kerugian yang dialami oleh **Penggugat Rekonvensi/ Tergugat I Konvensi** meliputi:

Biaya yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu Desember 2017

- Biaya pembelian tanah	Rp	4.302.000.000,00
- PBB sampai dengan tahun 2017	Rp	69.016.000,00
- Pajak BPHT turun waris	Rp	181.234.375,00
- Biaya cek sertifikat saat turun waris	Rp	200.000,00
- Biaya cek zona saat turun waris	Rp	200.000,00
- Biaya balik nama waris	Rp	10.000.000,00
- PNBP balik nama waris	Rp	9.823.250,00
- PPh penjual ditanggung pembeli	Rp	190.000.00,00
- Pajak BPHT – pajak pembeli	Rp	376.000.000,00
- Biaya cek sertifikat sebelum AJB	Rp	200.000,00
- Biaya cek zona sebelum AJB	Rp	200.000,00
- AJB dan biaya balik nama	Rp	76.000.000,00
- PNBP balik nama ke Desyanto	Rp	9.823.250,00
Sub Total	Rp	5.224.696.875,00

(*lima milyar dua ratus dua puluh empat juta enam ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah*)

Halaman 33 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dana investasi yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu Desember 2017 sebesar **Rp5.224.696.875,00** (*lima milyar dua ratus dua puluh empat juta enam ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah*). Adapun kerugian yang dialami dari dana investasi yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu Desember 2017 sampai dengan gugatan rekonvensi ini dibuat pada tanggal 19 Desember 2019, **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** telah mengalami kerugian investasi dana selama 24 (dua puluh empat) bulan yang identik dengan bunga deposito 6% per 12 (dua belas) bulan dengan dengan nilai kerugian sebesar **Rp645.772.534,00** (*enam ratus puluh lima juta tujuh ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus tiga puluh empat rupiah*);

• **Biaya yang dikeluarkan dalam kurun waktu September 2018**

- untuk desain Biaya jasa arsitek <i>site plan</i> IMB dan biaya pengurusan IMB	Rp 198.000.000,00
- PBB tahun 2018	Rp 16.667.250,00
Sub Total	Rp 214.667.250,00

(*dua ratus empat belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah*)

Dana investasi yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu September 2018 sebesar **Rp214.667.250,00** (*dua ratus empat belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah*). Adapun kerugian yang dialami dari dana investasi yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu September 2018 sampai dengan gugatan rekonvensi ini dibuat pada tanggal 19 Desember 2019, **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** telah mengalami kerugian investasi dana selama 15 (lima belas) bulan yang identik dengan bunga deposito 6% per 12 (dua belas) bulan dengan nilai kerugian sebesar **Rp16.293.244,00** (*enam belas juta dua ratus sembilan puluh tiga ribu dua ratus empat puluh empat rupiah*);

• **Biaya yang dikeluarkan dalam kurun waktu Agustus 2019**

- PBB tahun 2019	Rp 16.667.250,00
Sub Total	Rp 16.667.250,00

(*enam belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah*)

Dana investasi yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu Agustus 2019 sebesar **Rp16.667.250,00** (*enam belas juta enam ratus enam puluh tujuh ribu dua ratus lima puluh rupiah*). Adapun kerugian yang dialami dari dana investasi yang telah dikeluarkan dalam kurun waktu Agustus 2019 sampai dengan gugatan rekonvensi ini dibuat pada tanggal 19 Desember 2019, **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** telah mengalami kerugian investasi dana selama 4 (empat) bulan yang identik dengan bunga deposito 6% per 12 (dua belas) bulan dengan nilai kerugian sebesar **Rp333.345,00** (*tiga tus tiga puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh lima rupiah*);

Halaman 34 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. **Kerugian Immateriil** yang dialami oleh **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi**, baik dari segi waktu, tenaga, dan fikiran kesemuanya menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah yang wajar dan setara, yaitu sebesar **Rp2.000.000.000,00** (*dua milyar rupiah*);

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan argumen yuridis yang terurai jelas di atas, baik dalam **Eksepsi**, **Jawaban** pada **Pokok Perkara** maupun dalam **Rekonvensi**, maka selanjutnya **Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi** mohon kepada **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur** untuk memutus perkara *a quo* dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan **Eksepsi Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **Pengadilan Negeri Jakarta Timur** tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*, melainkan menjadi wewenang **Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta** yang berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo*;
3. Menyatakan gugatan **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** tidak dapat diterima (*niet ontvakerlijke verklaard*);

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Tuntutan Provisi **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** untuk seluruhnya;
2. Memerintahkan kepada **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** dan/atau kepada pihak yang menguasai dan menyewa lahan tanah sengketa dan/atau siapapun pihak-pihak yang menikmati hasil dari lahan tanah sengketa baik langsung maupun tidak langsung, dan/atau pihak yang mendapat kuasa dari **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi** dalam kegiatan apapun terkait lahan/tanah dalam objek perkara *a quo* untuk segera menghentikan segala aktivitas usaha apapun bentuknya dan mengosongkan lahan/tanah objek perkara (sengketa) sebelum perkara *a quo* diputuskan dengan putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*);

Halaman 35 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **Rp100.000.000,00** (*seratus juta rupiah*) per hari setiap kali **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** melanggar secara keseluruhan maupun sebagian isi dari Putusan Provisi ini;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan gugatan **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi** untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal dan tidak sah secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur;

3. Menyatakan sebidang tanah seluas 2.225 M² (*dua ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang Jalan Malaka), RT 001/RW 07, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 3505** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur, tanggal 30 April 2018 atas nama **Desyanto** adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum**;

4. Menyatakan **Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017** yang dibuat dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H.** adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

5. Menyatakan perbuatan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** adalah **Perbuatan Melawan Hukum** terhadap **Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi**;

6. Menyatakan sita jaminan (*Coservatoir Beslag/CB*) yang telah diletakkan atas tanah objek perkara yang dalam penguasaan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** adalah sah dan berharga;

7. Memerintahkan **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** untuk segera mengosongkan tanah dalam objek sengketa *a quo* tanpa syarat dan tanpa beban sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewijsde*);

8. Menghukum **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** untuk membayar **kerugian materiil** sebesar **Rp662.399.123,00** (*enam ratus enam puluh dua juta tiga ratus sembilan puluh sembilan ribu seratus dua puluh tiga rupiah*) dan **kerugian immaterial** sebesar **Rp2.000.000.000,00** (*dua milyar rupiah*) dengan seketika dan sekaligus;

9. Menghukum **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar **RP100.000.000,00** (*seratus juta rupiah*) setiap hari keterlambatan atas pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, hingga **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** melaksanakan putusan pengadilan ini dengan baik, seketika, dan sempurna;

Halaman 36 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul perlawanan, bantahan, banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum **Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi** menanggung biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

A t a u :

Apabila **Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur** berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI, telah mengajukan surat jawaban tertanggal 03 Desember 2019, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Tergugat II-VI menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya kecuali terhadap dalil—dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II-VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawaban *aquo*.

I. EKSEPSI

A. Eksepsi Tentang Kopetensi Absolut

PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA A QUO KARENA OBJEK PERKARA YANG DIGUGAT ADALAH SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NO : 3505/KELAPA DUA WETAN, SELUAS 2.225 M2 YANG BERLOKASI DI JL. KELAPA DUA WETAN RT. 001/07, KEL. KELAPA DUA WETAN, KEC. CIRACAS, JAKARTA TIMUR YANG DI KELUARKAN OLEH BADAN PERTANAHAN NASIONAL CQ KEPALA KANTOR PERTANAHAN JAKARTA TIMUR YANG MERUPAKAN KEWENANGAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA (PTUN)

Bahwa objek sengketa Gugatan a quo adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) no : 3505/Kelapa Dua Wetan, seluas 2.225 m2 yang berlokasi di Jl. Kelapa Dua Wetan RT. 001/07, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, Jakarta Timur yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cq Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) tersebut atas dasar Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 838/HGB/BPN/94 tanggal 11 Oktober 1994 tentang Pemberian Hak Guna Bangun Atas Nama Desyanto, Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur

Bahwa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang R.I Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu : "**Keputusan Tata**

Halaman 37 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 hukumperdata ;

Bahwa dalam ketentuan Pasal 132 Rv diatur sebagai berikut: "Dalam hal Hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang kewenangannya, karena jabatannya wajib menyatakan dirinya tidak berwenang ;

Bahwa yang dimaksud dalam ketentuan Pasal tersebut di atas adalah, bahwa Hakim secara *ex-officio* wajib menyatakan dirinya tidak berwenang untuk mengadili perkara yang sedang diperiksanya apabila perkara tersebut berada di luar yurisdiksinya atau termasuk dalam kewenangan lingkungan peradilan lain. Kewajiban tersebut harus dilakukan secara *ex-officio* meskipun TERGUGAT tidak mengajukan Eksepsi tentang hal itu ;

Dalam kedua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa Eksepsi Kewenangan Absolut adalah penting untuk diterapkan oleh setiap Badan Peradilan, guna menghindari adanya Keputusan Pengadilan yang tumpang tindih antara Peradilan yang satu dengan yang lainnya dan untuk menghindari terjadinya kesalahan kewenangan dalam mengadili suatu perkara. Melihat kepentingan tersebut, oleh karenanya Undang-Undang mensyaratkan bahwa Eksepsi Kewenangan Absolut dapat diajukan TERGUGAT setiap saat selama proses pemeriksaan berlangsung disidang Tingkat Pertama. Dengan kata lain TERGUGAT BERHAK untuk mengajukannya sejak proses dimulai sampai sebelum Putusan dijatuhkan, bahkan dapat diajukan pula pada Tingkat Banding dan Tingkat Kasasi;

Bahwa dalam perkara ini sudah jelas mengenai objek Gugatan adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) no : 3505/Kelapa Dua Wetan, seluas 2.225 m2 yang berlokasi di Jl. Kelapa Dua Wetan RT. 001/07, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, Jakarta Timur yang di keluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) Cq Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dan penerbitan Sertifikat Hak Milik tersebut berdasarkan Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 838/HGB/BPN/94 tanggal 11 Oktober 1994 tentang Pemberian Hak Guna Bangun Atas Nama Ir. Abdul Rachman, Atas Tanah Di Kotamadya Jakarta Timur;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang diberikan kewenangan oleh Undang-undang untuk membuat suatu Keputusan Tertulis yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan hal tersebut merupakan KEWENANGAN ABSOLUT dari PENGADILAN TATA USAHA NEGARA dan sudah

Halaman 38 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur TIDAK BERWENANG UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERKARA INI.

B. Eksepsi Tentang Gugatan *Error In Persona*

PENGUGAT TELAH SALAH DAN KELIRU DENGAN MEMASUKAN TERGUGAT II-VI SEBAGAI PIHAK DALAM GUGATAN.

Bahwa Tergugat II-VI sebagai Ahli Waris Ir. ABDUL RAHMAN tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat Konvensi, karena secara fakta hukum Ir. ABDUL RAHMAN tidak pernah mengenal dan tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Penggugat baik secara Perdata maupun Pidana;

Bahwa Tergugat II-VI sebagai Ahli Waris Ir. Abdul Rahman maupun Ir. Abdul Rahman tidak pernah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tertanggal 4 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Kota Administrasi Jakarta Timur.

Bahwa Ir. Abdul Rahman pada tahun 1973 membeli / oper alih tanah Garapan Leter C No. 2, Persil 28a (Eks. Verponding Nomor: 5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost) dari BAIN Bin ITEM seluas 5.670 M2, kemudian dikonversi menjadi Girik C No. 15, Persil 28a Blok D.I atas nama Ir. Abdul Rachman, yang berlokasi di Jl. Kelapa Dua Wetan RT. 001/07, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara Jl. Kelapa Dua Wetan

Sebelah Timur Tanah Sdr. Amat

Sebelah Barat Tanah Sdr. Basuni Wahab

Sebelah Selatan Tanah Sdr. Maun

Bahwa dalam memperoleh hak atas tanah, Ir. Abdul Rachman telah mengikuti semua prosedur yang benar, baik dalam hal pembelian maupun dalam peralihan hak atas Tanah Negara Eks. Eigendom Verponding, yaitu berdasarkan Surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 838/HGB/BPN/94 tanggal 11 Oktober 1994, telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangun (HGB) Nomor: 238 dan telah dilakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505/Kelapa Dua Wetan atas Nama Desyanto.

Bahwa oleh karena itu jelas Penggugat Konvensi telah mengajukan gugatn kepada pihak yang salah (*Error In Persona*). Berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Met Onvankelijke Verklaard*);

Halaman 39 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

Bentuk error in persona yang lain disebut *Plurium Litis Consortium* (gugatan kurang pihak), yakni pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai penggugat atau ditarik tergugat. Oleh karena itu, gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang berarti gugatan kurang pihaknya ;

Salah satu contoh kasusnya adalah Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) Nomor 1125 K//Pdt/1984. Dalam perkara dimaksud, MARI menyatakan *Judex Factie* salah menerapkan tata tertib beracara dalam pertimbangannya yang berbunyi sebagai berikut:

"Semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, harus ikut sebagai Tergugat. Alasannya, dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I.[4]"

Berdasarkan penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa gugatan kurang pihak atau disebut dengan *Plurium Litis Consortium* merupakan salah satu bentuk gugatan yang error in persona.

Bahwa Penggugat Konvensi dalam Posita gugatannya nomor 6 mendalilkan Ir. Abdul Rachman mendaftarkan hak atas bidang tanah *aquo* berdasarkan dari konversi bidang tanah hak garap Girik C nomor 15, Persil 28 a D I atas nama Ir. Abdul Rachman pengganti dari Girik C No. 2, Persil 28 a atas nama Bain Bin Item **yang menurut Penggugat Konvensi, Girik C No. 2 bukan atas nama Bain Bin Item**. Berdasarkan hal tersebut sudah sepatutnya Bain Bin Item ataupun ahli warisnya (apabila Bain Bin Item) telah meninggal dunia dimasukkan sebagai Tergugat di dalam gugatan *aquo*.

Berdasarkan hal tersebut, sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan untuk menyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Met Onvankelijke Verklaard*);

Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat KABUR atau TIDAK JELAS (*Obscuur Libel*)

PENGGUGAT TIDAK DAPAT MENJELASKAN LOKASI OBJEK SENGKETA DENGAN TEPAT DAN BENAR.

Bahwa Penggugat Konvensi dalam gugatannya pada angka 3 halaman 3-4 mendalilkan pada pokoknya batas-batas objek sengketa adalah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jl. Kelapa Dua Wetan/Jalan Malaka

Sebelah Timur : Tanah milik Sudarmadi

Halaman 40 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Tanah milik Karman/Hasan

Sebelah Barat : Gang Abadi/Tanah milik Bambang Haryadi Sutedjo

Bahwa berdasarkan fakta hukum, objek sengketa berbatasan sebagai berikut :

Sebelah Utara Sebelah Timur Sebelah Barat Sebelah Selatan

Jl. Kelapa Dua Wetan Tanah Sdr. Amat Tanah Sdr. Basuni Wahab Tanah Sdr. Maun.

Bahwa putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 menyatakan "karena surat gugatan tidak menyebut dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah jelas Penggugat Konvensi tidak dapat menjelaskan lokasi yang tepat atas objek sengketa. Oleh karena itu sudah sepatutnya Yang Mulia Hakim Pemeriksa perkara aquo berkenan untuk menyatakan GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (Met Onvankelijke Verklaard);

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa apa yang telah dikemukakan dalam bagian EKSEPSI, mohon dianggap dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam JAWABAN pada bagian pokok perkara a quo;

Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menolak seluruh dalil yang disampaikan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dalam gugatannya kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dalam jawaban aquo.

Bahwa Ir. Abdul Rahman pada tahun 1973 membeli/oper alih tanah Garapan Leter C No. 2, Persil 28a (Eks. Verponding Nomor: 5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost) dari Bain Bin Item seluas 5.670 M2, kemudian dikonversi menjadi Girik C No. 15, Persil 28a Blok D.I atas nama Ir. Abdul Rachman, yang berlokasi di Jl. Kelapa Dua Wetan RT. 001/07, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, Jakarta Timur dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara Sebelah Timur Sebelah Barat Sebelah Selatan

Jl. Kelapa Dua Wetan Tanah Sdr. Amat Tanah Sdr. Basuni Wahab Tanah Sdr. Maun

Bahwa dalam memperoleh hak atas tanah, Ir. Abdul Rachman telah mengikuti semua prosedur yang benar, baik dalam hal pembelian maupun dalam peralihan hak atas Tanah Negara Eks. Eigendom Verponding, yaitu berdasarkan Surat keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor: 838/HGB/BPN/94 tanggal 11 Oktober 1994, telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangun (HGB) Nomor: 238 dan telah dilakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505/Kelapa Dua Wetan atas Nama Ir. Abdul Rachman.

Halaman 41 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Serta sebagai Warga Negara Indonesia yang beritikad baik, Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sebagai Ahli Waris Ir. ABDUL RAHMAN taat membayar pajak yang merupakan kewajiban setiap warga negara Indonesia yang memiliki objek tanah;

Berdasarkan fakta hukum diatas, jelas Ir. ABDUL RAHMAN telah memiliki Sertifikat Hak Milik sejak tahun 1994 dan Ir. ABDUL RAHMAN adalah satu-satunya pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505/Kelapa Dua Wetan yang saat ini telah beralih kepada Tergugat I Konvensi.

1. Bahwa Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas gugatan Penggugat Konvensi nomor 1 sampai dengan nomor 4 yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat Konvensi adalah pihak yang berhak atas bidang tanah aquo berdasarkan seluruh argumentasi hukumnya.

Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 4 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan H. Harjono Moekiran memiliki 2 versi. Versi pertama dari Akta tersebut adalah versi dimana para pihak di dalam akta tersebut melakukan pengikatan jual beli secara belum lunas, sedangkan versi kedua dari akta tersebut, adalah versi dimana para pihak di dalam akta tersebut melakukan pengikatan jual beli secara lunas. Menurut H. Harjono Moekiran berdasarkan suratnya yang dikirimkan kepada Polda Metro Jaya, H. Harjono Moekiran tidak mengakui isi akta pengikatan jual beli yang telah lunas, namun sebaliknya H. Harjono Moekiran mengakui akta pengikatan jual beli yang belum lunas. Berdasarkan hal tersebut, sudah sangat jelas bahwa Penggugat Konvensi sebagai pembeli, belum menyelesaikan seluruh pembayaran pengikatan jual beli tanah aquo kepada pihak penjual. Selain itu, Penggugat Konvensi juga merupakan pembeli yang tidak beritikad baik karena berusaha mengaburkan isi akta pengikatan jual beli tanah tersebut.

Bahwa Penggugat Konvensi juga berusaha mengaburkan jual beli tanah tersebut dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) No. 322/2012 yang dibuat oleh Notaris Bonar Sihombing, S.H.

Bahwa Notaris Bonar Sihombing, S.H. menyampaikan tidak pernah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) No. 322/2012 yang dibuat oleh Notaris Bonar Sihombing, S.H. Hal tersebut telah dilaporkan kepada Polda Metro Jaya yang saat ini perkaranya sudah sampai pada tingkat penyidikan dan Penggugat Konvensi telah ditetapkan sebagai tersangkanya.

Bahwa berdasarkan SEMA No. 4 Tahun 2016, Penggugat Konvensi mendalilkan telah sah secara hukum mendapatkan peralihan hak atas bidang tanah aquo. Dalil tersebut harus secara tegas ditolak karena hukum di Indonesia tidak mengenal asas retroaktif kecuali hanya pada peraturan perundang-undangan tertentu yang secara khusus mengatur mengenai Hak Asasi Manusia. PPJB yang dibuat oleh Penggugat Konvensi

Halaman 42 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di hadapan notaris H. Harjono Moekiran, dibuat pada tanggal 4 Oktober 2011, sedangkan SEMA No. 4 tahun 2016 diterbitkan pada tahun 2016, sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar hukum untuk pelaksanaan PPJB tersebut. Lagi pula Penggugat Konvensi merupakan pembeli yang beritikad tidak baik.

Bahwa apabila Penggugat Konvensi mengklaim telah memiliki tanah milik adat C.268 Persil 27 Blok D.I seluas + 2.560 M2 atas nama Bain bin Item, serta apabila Penggugat Konvensi juga mendalilkan tanah tersebut berlokasi di Jl. Kelapa Dua Wetan RT. 001/07, Kel. Kelapa Dua Wetan, Kec. Ciracas, Jakarta Timur, maka Penggugat Konvensi telah salah menentukan lokasi dan Penggugat Konvensi telah salah mengajukan gugatan dengan memasukan Tergugat I, II, III, IV, V, dan VI sebagai pihak dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan catatan dari kelurahan tanah milik Tergugat II-VI Konvensi berasal dari tanah garapan eks. Verponding Nomor 5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost.

Bahwa Penggugat Konvensi "SALAH DAN KELIRU" dengan menyatakan objek tanah berasal dari tanah adat C.268 Persil 27 Blok D.I, artinya Penggugat Konvensi salah dalam menentukan lokasi Objek, dasar kepemilikan dan salah melibatkan Tergugat dalam perkara ini. Sedangkan tanah milik Ir. Abdul Rachman (Tergugat II-VI Konvensi) berasal dari tanah Garapan Leter C No. 2, Persil 28a (Eks. Verponding Nomor: 5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost) dan telah dikonversi menjadi Girik C No. 15, Persil 28a Blok D.I atas nama Ir. Abdul Rachman berdasarkan Ketetapan IPEDA/IREDA tanggal 5 Maret 1974 dan telah berubah menjadi Hak Guna Bangun (HGB) No. 238 atas nama Ir. Abdul Rachman kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 3505/Kelapa Dua Wetan atas nama Ir. Abdul Rachman pada tahun 1994;

Bahwa Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dengan tegas menolak dalil PENGUGAT tersebut di atas, karena PENGUGAT salah dalam menginterpretasikan pelaksanaan SEMA tersebut. Sikap penolakan oleh Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi ini sejalan pula dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.197/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Tim. yang diputuskan dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada hari Selasa, tanggal 2 April 2019, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 9 April 2019 halaman 69-70, putusan a quo, bagian Pertimbangan Hukumnya Majelis Hakim berpendapat

bahwa: " karena pengikatan jual beli bukanlah sebagai dasar

kepemilikan tanah, Pengikatan Jual Beli (PJB) adalah suatu pengikatan awal yang dibuat oleh Colon Penjual dan Colon Pembeli dan agar bisa dilanjutkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) haruslah terpenuhi syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus

Halaman 43 Putusan No.59/Pdt/2021/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

dilaksanakan terlebih dahulu oleh Para Pihak. Bahwa dalam hal ini Penggugat be serf a Ahli Waris H. Bain Bin Item tidak bisa melanjutkan membuat Akta Jual Beli (AJB) dikarenakan tanah yang menjadi objek jual beli milik orang lain (Tergugat I s/d V) dan telah terbit sertifikat sejak Tahun 1994, oleh karena itu dalil gugatan Penggugat tersebut sudah selayaknya dinyatakan DITOLAK ";

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat Konvensi nomor 1 sampai dengan nomor 4 yang pada pokoknya mendalilkan Penggugat Konvensi adalah pihak yang berhak atas bidang tanah aquo haruslah ditolak dan dikesampingkan.

Bahwa Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas gugatan Penggugat Konvensi nomor 5 sampai dengan nomor 8 yang pada pokoknya mendalilkan sebidang tanah milik adat bagian dari girik C No. 268 yang terletak di jalan Kelapa Dua Wetan RT/RW 001/007 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur terletak di lokasi yang sama dengan Sertifikat Hak Milik no. 3505 yang saat ini dimiliki Tergugat I Konvensi dan mendalilkan Ir. Abdul Rachman beserta Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendapatkan sertifikat Hak Milik No. 3505 dengan perbuatan dan menggunakan dokumen-dokumen yang melanggar hukum.

Tergugat II-VI Konvensi menolaknya dengan tegas atas dalil-dalil Penggugat Konvensi yang mendalilkan perbuatan-perbuatan dan dokumen-dokumen yang yang digunakan dalam pendaftaran tanah sebagaimana perkara aquo adalah perbuatan-perbuatan dan dokumen-dokumen yang melanggar hokum. Adapun dalil-dalil penolakan Tergugat II-VI Konvensi sebagai berikut:

Bahwa Girik C No. 268 sebagaimana didalilkan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah habis terjual. Hal tersebut sebagaimana diterangkan oleh Kepala Kantor Kelurahan Kelapa Dua Wetan.

Bahwa Girik C No. 2 atas nama H. Bain Bin Item dan Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman sebagai pengganti dari Girik C No. 2 atas nama

H. Bain Bin Item merupakan girik yang sah secara hukum atas tanah garapan bekas tanah Verponding yang telah tercatat di Kelurahan Kelapa Dua Wetan dan Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional RI.

Bahwa perjanjian ganti rugi tanah garap tertanggal 13 Oktober 1973 yang dijadikan dasar penerbitan girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman telah ditandatangani oleh Bain Bin Item. Bain Bin Item merupakan penerima hak atas tanah garapan sebagaimana girik C No. 2 atas nama H. Bain Bin Item

Bahwa Ir. Abdul Rachman selalu menguasai fisik dan mengurus bidang tanah aquo sejak Ir. Abdul Rachman membelinya sampai Ir. Abdul Rachman meninggal dunia

Halaman 44 Putusan No.59/Pdt/2021/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

pada tahun 2011. Setelah Ir. Abdul Rachman meninggal dunia, bidang tanah aquo terurus karena Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi masih dalam keadaan berkabung dan memiliki kesibukan pekerjaan. Ketika Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mengunjungi lokasi bidang tanah aquo pada tahun 2013, diketahui lokasi bidang tanah aquo telah dikuasai oleh Penggugat Konvensi secara melawan hukum. Ir. Abdul Rachman sejak membeli bidang tanah aquo, beliau mempekerjakan orang untuk menjaga bidang tanah aquo agar tidak dikuasai oleh orang lain.

Bahwa Turut Tergugat I (Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional RI) telah mengeluarkan sertifikat Hak Guna Bangun (HGB) No. 238 atas nama Ir. Abdul Rachman berdasarkan data yuridis dan data fisik sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga bagaimana mungkin apabila Ir. Abdul Rachman tidak menguasai fisik, Turut Tergugat I dapat memperoleh data fisik bidang tanah aquo.

Bahwa berdasarkan dalil yang telah Tergugat II-VI Konvensi sampaikan di atas, dalil Penggugat Konvensi pada posita nomor 8 haruslah ditolak dan dikesampingkan. Ir. Abdul Rachman dalam mendaftarkan hak atas bidang tanah aquo telah sesuai dengan hak yang dimilikinya, telah sesuai dengan objek bidang tanah yang didaftarkanya dan juga dengan itikad baik sehingga pendaftaran bidang tanah aquo telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan hal tersebut, maka gugatan Penggugat Konvensi nomor 5 sampai dengan nomor 8 yang pada pokoknya mendalilkan sebidang tanah milik adat bagian dari girik C No. 268 yang terletak di ialan Kelapa Dua Wetan RT/RW 001/007 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur terletak di lokasi yang sama dengan Sertifikat Hak Milik no. 3505 yang saat ini dimiliki Tergugat I Konvensi dan mendalilkan Ir. Abdul Rachman beserta Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi mendapatkan sertifikat Hak Milik No. 3505 dengan perbuatan dan menggunakan dokumen-dokumen yang melanggar hukum haruslah ditolak dan dikesampingkan.

3. Bahwa Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menolak dengan tegas gugatan Penggugat Konvensi nomor 9 yang pada pokoknya mendalilkan Jual Beli bidang tanah aquo yang dilakukan oleh Tergugat II-VI Konvensi dengan Tergugat I Konvensi tidak memenuhi syarat materil yaitu jual beli dilakukan dalam jangka waktu pemblokiran dan dalam keadaan sengketa.

Pada saat transaksi jual beli tanah aquo yang dilakukan antara Tergugat I dengan para Ahli Waris Ir. Abdul Rachman (Tergugat II sampai dengan Tergugat VI) yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H. (Turut

Halaman 45 Putusan No.59/Pdt/2021/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

Tergugat II) dalam posisi tidak ada pemblokiran atau sengketa dengan pihak manapun. Akta Jual Beli a quo telah melalui proses penelitian dan pemberkasan yang dilakukan secara komprehensif atas dokumen-dokumen hukum guna memenuhi persyaratan untuk dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H. (Turut Tergugat II) tidak mengalami hambatan hukum dalam bentuk apapun. Sehingga semua prosedur dan prosesnya telah sesuai aturan hukum, termasuk tidak ada informasi tentang hal ihwal adanya pemblokiran dari pihak manapun termasuk pemblokiran oleh Penggugat. Karena itu, perbuatan jual beli yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 telah sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Jo. Pasal 1 angka 4 dan Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997: "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku".

Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998: "Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun".

Pasal 2 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998: "PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu".

Bahwa perlu Tergugat II-VI Konvensi tegaskan jual beli atas tanah dalam objek perkara a quo telah dilakukan sesuai dengan kaidah dan norma hukum perdata yang bersumber pada syarat sahnya suatu perjanjian/perikatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

adanya suatu kesepakatan, adanya suatu kecakapan (keduanya disebut sebagai syarat subyektif); dan

adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab/causa yang halal (keduanya disebut sebagai syarat obyektif/syarat materiil).

4. Bahwa Tergugat II-VI Konvensi menolak dengan tegas dalil Penggugat Konvensi dalam gugatannya pada angka 10, 11, dan 13 yang pada pokoknya mendalilkan memohon agar Tergugat II-VI dihukum membayar kerugian immaterial sebesar Rp.

Halaman 46 Putusan No.59/Pdt/2021/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

6.000.000.000,- (Enam milyar rupiah), dwangsom sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah) per/hari, dan permohonan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

Bahwa kerugian immaterial yang ditagihkan oleh Penggugat Konvensi adalah tagihan yang tidak jelas dan tidak dapat diperhitungkan dengan nyata dan dapat diasumsikan sebagai hal fiktif yang dipaksakan.

Bahwa adapun terhadap dwangsom sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam juta rupiah) haruslah ditolak karena Tergugat II-VI Konvensi merupakan pihak yang benar dan sah secara hukum sebagai bekas pemilik tanah aquo.

DALAM REKONVENSI

Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam Jawaban Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi.

1. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat Konvensi II-VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawaban ini, Sertifikat Hak Guna Bangun (HGB) Nomor: 238 dan telah dilakukan peningkatan hak menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor: 3505/Kelapa Dua Wetan atas Nama Ir. Abdul Rachman yang saat ini telah berpindah kepemilikannya kepada Tergugat I Konvensi (Desyanto) telah diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga sudah sepatutnya majelis hakim perkara aquo menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3505 yang saat ini telah menjadi atas nama Desyanto adalah sah secara hukum.
2. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Tergugat Konvensi II-VI Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawaban ini, Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 4 Oktober 2011 yang dibuat di hadapan H. Harjono Moekiran, S.H. haruslah dinyatakan ditolak karena dibuat dengan perbuatan yang melawan hukum dan dengan itikad tidak baik.
3. Bahwa Bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanpa hak dan melawan hukum telah menguasai tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik nomor 3505/Kelapa Dua Wetan yang dahulu milik Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan telah mengambil keuntungan atas tanah yang bukan hak milik dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yaitu dengan cara menyewakan tanah aquo kepada pihak lain;
4. Bahwa sejak tanah tersebut dikuasai oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi, yaitu sejak tahun 2012 sampai dengan Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menjual bidang tanah aquo kepada Tergugat I Konvensi, Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi kehilangan haknya untuk mengambil manfaat dari tanah tersebut;
5. Bahwa apabila dihitung dari kerugian materiel yang diderita oleh Tergugat II-VI

Halaman 47 Putusan No.59/Pdt/2021/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

Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi sejak tahun 2011 sampai dengan Tergugat II-

VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menjual bidang tanah aquo kepada

Tergugat I Konvensi adalah sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah)

x 7 (Tujuh) tahun = Rp. 630.000.000 (enam ratus tiga puluh juta rupiah)

6. Bahwa Selain itu Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi menderita kerugian Immateriel yang tak terhingga baik waktu, tenaga dan pikiran, namun dapat ditaksir sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah);

7. Bahwa Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada majelis hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk memerintahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan objek sengketa;

8. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan perkara a quo, maka mohon untuk menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;

9. Bahwa berdasarkan hal tersebut, sudah sepantasnya Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dihukum untuk melaksanakan putusan ini terlebih dahulu meskipun timbul Verzet atau Banding maupun kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad);

10. Bahwa untuk menjamin pembayaran dari Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat II-VI Rekonvensi dan Agar gugatan tidak Illusoir, maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat II-VI Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim untuk meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan raya Kelapa Dua Wetan No. 52 RT/RW 003/001 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur

Bahwa berdasarkan seluruh uraian yang telah Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi kemukakan diatas, baik dalam Eksepsi, Pokok Perkara maupun dalam Rekonvensi, maka selanjutnya Tergugat II-VI Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk berkenan memutus perkara aquo dengan Amar Putusan sebagai berikut:

DALAM PUTUSAN SELA

1. Menyatakan mengabulkan Eksepsi Tergugat II-VI/Para Penggugat Rekonvensi Siti Meimoen Abdul Rachman, Tino Ardhyanto A.R., Toni Ardhyarto, Julia Meidhyanti dan Mona Meidhyana untuk seluruhnya;

Halaman 48 Putusan No.59/Pdt/2021/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

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 222/Pdt.G/2019/PN.JKT.Tim;

3. Menyatakan Gugatan Penggugat Tidak Dapat Diterima (Niet Onvankelijke Verklaring);

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas untuk seluruhnya;

2. Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Tergugat II-VI/Para Penggugat Rekonvensi Siti Meimoen Abdul Rachman, Tino Ardhyanto A.R., Toni Ardhyarto, Julia Meidhyanti dan Mona Meidhyana dalam Rekonvensi untuk seluruhnya;

2. Menyatakan batal dan tidak sah secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur;

3. Menyatakan sebidang tanah seluas 2.225 M2 (dua ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT 001/RW 07, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur berdasarkan Sertipikat Hak Milik No. 3505 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur, tanggal 30 April 2018 atas nama Desyanto adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H. adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum; Menyatakan perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas adalah Perbuatan Melawan Hukum;

5. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas untuk membayar kerugian Materiel dan Immateriel sebesar Rp. 1.130.000.000,- (satu milyar seratus tiga puluh juta rupiah) dengan seketika dan sekaligus;

6. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, hingga Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas melaksanakan Putusan Pengadilan ini dengan baik, seketika dan sempurna;

7. Memerintahkan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas untuk segera mengosongkan objek sengketa;

Halaman 49 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi Lumin Tuningtyas menanggung biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

9. Meletakkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi Lumin Tuningtyas berupa sebidang tanah berikut bangunan yang berdiri di atasnya yang terletak di jalan raya Kelapa Dua Wetan No. 52 RT/RW 003/001 Kelurahan Kelapa Dua Wetan, KEcamatan Ciracas, Jakarta Timur;

10. Menyatakan sah dan berharga, sita jaminan yang telah di letakan dalam perkara ini;

11. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul Verzet atau Banding maupun kasasi.

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, kami mohon mendapatkan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).-

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut di atas, **Turut Tergugat I**, telah mengajukan surat jawaban tertanggal 9 Januari 2020, yang isinya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

A. Bahwa dalam gugatannya Penggugat mengemukakan dalil-dalil antara lain yang intinya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki bidang tanah Girik C No.268 Persil 27 D.I, seluas 2.412 M², yang terletak di Rt.001 Rw.07, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Administrasi Jakarta Timur, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 Tanggal 04 Oktober * 2011, yang dibuat dihadapan Notaris H. Harjono Moekiran, S.H.
2. Bahwa selanjutnya menurut Penggugat di atas tanah miliknya telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan No.238/Kelapa Dua Wetan yang diterbitkan pada tanggal 27 Desember 1994, seluas 2.225 M², atas nama Ir. Abdul Rachman, yang telah dilakukan peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik No.3505/Kelapa Dua Wetan./
3. Bahwa selanjutnya menurut Penggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.238/Kelapa Dua Wetan yang merupakan dasar terbitnya Sertipikat Hak Milik No.3505/Kelapa Dua Wetan yang merupakan konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No.15 Persil 28a D.I Eks Verponding No.5658 ternyata tidak terdaftar di buku Letter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan, oleh karena itu maka penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.238/Kelapa Dua Wetan yang

Halaman 50 Putusan No.59/Pdt/2021/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

telah dilakukan peningkatan menjadi Sertipikat Hak Milik No.3505/Kelapa Dua Wetan mengandung cacat hukum. ^

B. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat Turut Tergugat I tanggap sebagai berikut:

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 25 Mei 2019, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat I sepanjang tidak merugikan kepentingan Turut Tergugat I.
2. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Hak Guna Bangunan 238/Kelapa Dua Wetan dapat diuraikan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 238/Kelapa Dua Wetan, diterbitkan pada tanggal 27-12-1994 atas nama **Insinyur ABDUL RACHMAN**, berdasarkan Tanah Negara, Girik C No.15 Pers/ No.28a Biok D.I yang berdiri diatas bekas Eig. No. 5658 seb seluas 2.225 M². /
 - b. Berdasarkan SK. Kepala Kantor Wilayah Pertanahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 28-01-2004 No.003/01-520.1-09.04-2004, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.238/Kelapa Dua Wetan hapus dan diberikan Sertipikat Hak Milik No.3505/Kelapa Dua Wetan dengan uang pemasukan sebesar Rp. 585.000, tercatat pada buku tanah tanggal 13-02-2004.
 - a. Terdapat catatan Blokir dari M. Toni Suhartono, SH Cs para. Advokat dan Konsultan Hukum MR&Partners Surat tanggal 24-07-2012 No.605/MRP-TC/VII/2012 terhitung sejak tanggal 27-02-2012 ' (tanggal diterimanya) berlaku sampai dengan tanggal 26-08-2012 (30 hari kedepan). /
 - b. Terdapat catatan Blokir dari Siti Meimoen Abdul Rachman istri Aim. Abdul Rachman surat tanggal 02-08-2016 terhitung sejak tanggal 04-08-2016 (tanggal diterima buku tanah), tercatat pada buku tanah tanggal 24-08-2016. /
 - c. Terdapat catatan pada tanggal 20 November 2017 dan jam 2 menit 14 detik 52, telah dihapus catatan blokir tanggal 15 , November 2017 yang dimohonkan oleh Siti Meimoen Cs (para ahli waris Aim. Ir. Abdul Rachman).
 - d. Berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 15-12-2017 yang telah dicatat pada register Lurah Pangkalan Jati Nomor / 4743/61/XII/2017 tanggal 15-12-2017 dan Camat Cinere Nomor 4743/226/XI1/2017 tanggal 18-12-2017 beralih kepada SITI MEIMOEN ABDUL RACHMAN, TINO ARDHYANTO A.R, TONI ARDHYARTO, JULIA MEIDHYANTI dan MONA MEIDHYANA, tercatat pada buku tanah 03-01-2018,
 - e. Berdasarkan Akta Jual Jual Beli Nomor 270/2017 tanggal 12-12-2017 yang dibuat oleh Haji Sutan Kali Junjung SH selaku PPAT beralih kepada DESYANTO, tercatat pada buku tanah tanggal 30-04-2018.

Halaman 51 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f. Terdapat catatan pada tanggal 23 April dan Jam 14 menit 53 detik 21, telah dicatat blokir sesuai permohonan Sdr. Nurokhim/ S.H.,M.H. kuasa Ny. Lumin Tuningtyas No. 018/PBH/IV/2018 tanggal 23 April 2018 dengan alasan sedang mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 197/Pdt.G/2018/PN.JKT.TIM.
 - i. Terdapat catatan pada tanggal 09 Mei 2018 dan jam 11 menit 00 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara No. 197/Pdt.G/2018/PN.JKT.TIM.
3. Bahwa Penggugat mengklaim bahwa tanah tersebut telah diterbitkan Sertipikat HGB Nomor 238 seluas 2.225 M2 yang kemudian ditingkatkan menjadi sertipikat Hak Milik Nomor 3505/Kelapa Dua Wetan atas nama Ir. Abdul Rachman yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I adalah Cacat Hukum dan tidak berkekuatan hukum, bahwa dalam penerbitan sertipikat dimaksud telah terlebih dahulu melakukan penelitian data maka dapat Turut Tergugat I kutip ketentuan : **Pasal 31 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997** selengkapnya sebagai berikut:

(1) Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah.

Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997

selengkapnya sebagai berikut:

(1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. 4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas,

maka Turut Tergugat I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya tidaknya ditolak seluruhnya (*Niet On Vanklerkverklard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara

a quo.

Atau

Halaman 52 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-

adilnya (*ex a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, **Turut Tergugat III** telah mengajukan surat jawaban tertanggal 11 November 2019, yang isinya sebagai berikut :

Kami yang bertanda tangan di bawah ini, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Kepala KPP Pratama Jakarta Pasar Rebo Nomor: SKU-01/WPJ.20/KP.01/2019 tanggal 25 Juli 2019, karenanya dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama Pemberi Kuasa sebagai **TURUT TERGUGAT III**, dengan ini mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat sebagai berikut:

- I. Bahwa yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a *quo* menurut Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) oleh Para Tergugat yang merupakan ahli waris Ir. Abdul Rachman terkait bidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 248 yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT 001, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur;
- II. Bahwa obyek gugatan dalam perkara a *quo* berawal dari pengklaiman tanah yang terletak di lokasi yang sama dengan Sertifikat Hak Milik No. 3505 yang merupakan peningkatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 238 atas nama Ir. Abdul Rachman;
- III. Bahwa berdasarkan gugatan Penggugat halaman 5 angka 6, Turut Tergugat III menerbitkan surat yang dijadikan dasar bagi suami Tergugat II dan ayah Tergugat III sampai dengan Tergugat VI mengajukan permohonan pendaftaran tanah hak pertama;

Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat III. Terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Pengguga Tergugat III. Terhadap dalil-dalil yang dinyatakan oleh Penggugat, Turut Tergugat III memberikan tanggapan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

A. Eksepsi Kompetensi Absolut

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara a *quo* karena kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus objek gugatan a *quo* merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat dalam gugatannya halaman 5 angka 6 yang menyatakan sebagai berikut:

Halaman 53 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

" Bahwa Tergugat II, III, IV, V dan VI secara tegas telah menyatakan SHGB No. 238 tanggal 27 Desember 1994 yang merupakan dasar dari terbitnya SHM No. 3505 adalah konversi dari bidang tanah hak garap Girik C No. 15, Persil 28a DI atas Nnama Ir. Abdul Rachman (Girik C No. 15 atas nama Ir. Abdul Rachman) pengganti dari Girik C No. 2, Persil 28 a (eks. Verponding No. 5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost) dari H. Bain bin Item (Girik C No. 2 atas nama H. Bain bin Item) seluas 5.670 m² (lima ribu enam ratus tujuh puluh meter persegi). SHGB No. 238 tanggal 27 Desember 1994 tersebut diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan **dokumen dari Turut Tergugat III, IV, V terbit dari proses permohonan pendaftaran hak pertama berdasarkan perbuatan serta dokumen yang melanggar hukum..."**

2. Bahwa Penggugat tidak bisa secara jelas dan gamblang untuk menyatakan Turut Tergugat III menerbitkan dokumen/surat tanpa menjelaskan dokumen/surat apa yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III.
3. Bahwa apabila penerbitan dokumen/surat yang tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatan a quo dipermasalahkan oleh Penggugat, maka merupakan proses penerbitan suatu penetapan tertuiis yang dikeluarkan oleh Direktorat Jenderal Pajak dalam hal ini Turut Tergugat III sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang melaksanakan tugas pokok dan fungsinya untuk menjalankan ketentuan peraturan perundang-undangan perpajakan.
4. Bahwa dokumen/surat yang diterbitkan tersebut diatas oleh karena dimaksudkan sebagai dasar permohonan pendaftaran tanah, maka dokumen/surat tersebut merupakan suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata
5. Bahwa oleh karena dokumen/surat merupakan penetapan yang dikeluarkan oleh pejabat tata usaha negara maka dokumen/surat yang tidak dijelaskan oleh Penggugat dalam gugatan a quo adalah suatu Keputusan Tata Usaha Negara dan sengketa yang timbul atas suatu Keputusan Tata Usaha Negara merupakan Sengketa Tata Usaha Negara.
6. Dari seluruh uraian tersebut di atas telah terbukti bahwa gugatan Penggugat yang mengaitkan Turut Tergugat III adalah sangat keliru karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dapat dipaparkan oleh Penggugat, hal ini dikarenakan bahwa Turut Tergugat III menjalankan tugasnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
7. Bahwa seandainya benar (*quad non*) yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah tindakan penerbitan dokumen/surat yang dilakukan oleh tata usaha negara dalam hal ini Turut Tergugat III, maka jelas hal tersebut adalah merupakan sengketa tata usaha negara. Karenanya Pengadilan yang berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan gugatan terhadap penerbitan dokumen / surat

Halaman 54 Putusan No.59/Pdt/2021/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

tersebut adalah jelas

Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 9 dan 10 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) yang menyatakan:

Pasal 1 Angka 9

"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."

Pasal 1 Angka 10

"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan **badan atau pejabat Tata Usaha Negara**, baik pusat maupun di daerah, **sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara**, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

8. Bahwa oleh karena merupakan sengketa tata usaha negara, maka bagi seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara penyelesaiannya adalah melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 UU PTUN yang menyatakan bahwa:

Pasal 4

"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara."

9. Oleh karena itu, jelas bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa, memutus dan mengadili untuk sengketa a quo. Dengan demikian sangatlah beralasan, **Turut Tergugat lit mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo untuk terlebih dahulu mengeluarkan Putusan Sela yang menyatakan menerima eksepsi Turut Tergugat III dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa perkara a quo atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).**

B. Eksepsi Obscuur Libel

Bahwa Gugatan Penggugat tidak terang, kabur atau isinya gelap (onduidelijk) dengan alasan-aian sebagai berikut:

Halaman 55 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa dalam gugatannya Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan riil tentang hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat III, Penggugat hanya menyatakan Turut Tergugat III menerbitkan dokumen/surat tanpa menjelaskan dokumen/surat apa yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III.
2. Bahwa Penggugat telah salah dalam mengikutsertakan Turut Tergugat III dalam perkara *a quo*, karena sekali lagi kami tegaskan tidak ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III berkaitan dengan permasalahan klaim obyek perkara *a quo*.
3. **Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan riil tentang kesalahan-kesalahan apa saja yang telah dilakukan oleh Turut Tergugat III terhadap Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat dan menjelaskan dokumen/surat** apa yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III. Oleh karena ketidaktahuan dan kekeliruan Penggugat, maka jelas dalil Penggugat tersebut kabur dan tidak jelas.
4. Gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan mengenai Perbuatan Melawan Hukum, tetapi dalam dalil yang dikemukakan oleh Penggugat tidak satupun menyatakan Turut Tergugat III melakukan hal yang merugikan Penggugat, dimana permasalahan yang dijabarkan adalah sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat I sampai Tergugat VI, maka jelas hal ini tidak konsisten dan sangat tidak pantas dilakukan Penggugat karena Turut Tergugat III tidak seharusnya dimasukkan ke dalam pihak dalam gugatan tersebut.
5. Berdasarkan uraian di atas, telah terbukti berdasar dan beralasan hukum, gugatan yang diajukan Penggugat adalah kabur/tidak jelas (*obscur libel*), oleh karenanya Turut Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan mengeluarkan Turut Tergugat III dari perkara *a quo*, dan menerima/mengabulkan eksepsi Turut Tergugat III atau setidaknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas dasar gugatannya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaar*);

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala sesuatu yang dikemukakan dalam Eksepsi di atas dianggap termasuk pula dalam pokok perkara ini, dan selanjutnya Turut Tergugat III menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya secara tegas oleh Turut Tergugat III.

1. Bahwa apabila dicermati dengan sungguh-sungguh sengketa yang terjadi antara Penggugat dan Para Tergugat pada intinya adalah memperlakukan sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 248 yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT 001, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 4

Halaman 56 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2011 dari Girik C No. 268 atas nama H. Bain bin Item, yang kemudian menurut Penggugat dalam gugatannya Para Tergugat yang merupakan ahli waris Ir. Abdul Rachman yang telah mendaftarkan hak pertama tanah a *quo* tanpa seizin Penggugat sehingga mengakibatkan kerugian bagi Penggugat.

2. Bahwa dari keseluruhan gugatan Penggugat apabila dicermati, Penggugat sama sekali tidak menguraikan secara rinci dan riil tentang hubungan hukum antara Penggugat dan Turut Tergugat III, Penggugat hanya menyatakan Turut Tergugat III menerbitkan dokumen/surat tanpa menjelaskan dokumen/surat apa yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III.
3. Apabila dokumen/surat yang menurut Penggugat dalam perkara a *quo* adalah Girik telah diterbitkan oleh Turut Tergugat III, maka dapat Turut Tergugat sampaikan bahwa Girik hanya berupa surat keterangan obyek atas tanah untuk keperluan pemungutan pajak.
4. Bahwa Girik hanya mencantumkan sebagai pembayar pajak atas tanah tersebut, bukan sebagai pemegang hak atas tanah tersebut.
5. Setelah terbit Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 (UU PBB), Girik berganti menjadi SPPT PBB.

1. Dalam hal ini kami tegaskan bahwa SPPT PBB sama sekali tidak menyebabkan timbul dan hilangnya hak atas suatu obyek tanah dan/atau bangunan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 5, Penjelasan Pasal 4 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 4 ayat (3) UU PBB yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 Angka 5

"Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang adalah surat yang digunakan oleh Direktorat Jenderal Pajak untuk memberitahukan besarnya pajak terhutang kepada wajib pajak,"

Penjelasan Pasal 4 Ayat (1)

"Tanda pembayaran/pelunasan pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak."

Penjelasan Pasal 4 Ayat (3)

"...Penunjukan sebagai wajib pajak oleh Direktur Jenderal Pajak bukan merupakan bukti pemilikan hak."

Hal-hal tersebut di atas merupakan suatu penegasan bahwa fungsi Turut Tergugat III adalah sebagai aparat penyelenggara pemungutan pajak atas bumi dan atau bangunan (*fiscaal kadaster*), yang semata-mata untuk kepentingan pemungutan Pajak Bumi dan/atau Bangunan (objek Pajak) dan bukan sebagai pemberi hak atas tanah (*recht kadaster*).

7. Bahwa oleh karena kedudukan dan fungsi Turut Tergugat III adalah sebagai aparat

Halaman 57 Putusan No.59/Pdt/2021/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

penyelenggara pemungutan pajak atas bumi dan atau bangunan (*fiscaal kadaster*) yang semata-mata untuk kepentingan pemungutan Pajak Bumi dan/atau Bangunan (objek Pajak) dan bukan sebagai pemberi hak atas tanah (*recht kadaster*), maka jelaslah **Turut Tergugat III tidak mempunyai perselisihan hukum dengan Penggugat berkenaan dengan hak atas tanah, sehingga sudah semestinya dikeluarkan dari perkara a quo**. Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.4K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan bahwa:

"untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlaknya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara".

8. Bahwa tindakan Penggugat yang memasukkan Turut Tergugat III dalam sengketa kepemilikan tanah tersebut adalah suatu tindakan keliru dan tidak beralasan, karena sudah jelas kedudukan dan fungsi Turut Tergugat III adalah aparat penyelenggara pemungutan pajak atas bumi dan atau bangunan (*fiscaal kadaster*) yang semata-mata untuk kepentingan pemungutan Pajak Bumi dan/atau Bangunan (objek pajak) dan bukan sebagai pemberi hak atas tanah (*recht kadaster*). Oleh sebab itu sangatlah beralasan permohonan Turut Tergugat III kepada Majelis Hakim agar Turut Tergugat III dikeluarkan dalam perkara a quo.
9. Hal tersebut sesuai dengan yang telah Turut Tergugat III uraikan dalam Eksepsi.
10. Bahwa dengan tidak adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat III, maka sangat beralasan bagi Turut Tergugat III untuk memohon Majelis Hakim Perkara a quo agar menyatakan Turut Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian di atas, jelas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Turut Tergugat ill pada perkara a quo, segala tindakan Turut Tergugat III sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan perpajakan yang berlaku dan tidak ada perselisihan pada hubungan hukum antara Penggugat dengan Turut Tergugat III, oleh karenanya tidak terbukti benar dan beralasan hukum dalii-daiil yang dikemukakan Penggugat dalam gugatannya, maka kami mohon kiranya, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili perkara a quo berkenan untuk memutus perkara, dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima Eksepsi Turut Tergugat III untuk seluruhnya;
1. Menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo dan selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak jelas dan sangat membingungkan karena tidak dijelaskan dasar fakta mengenai objek gugatan, selanjutnya menyatakan bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima

Halaman 58 Putusan No.59/Pdt/2021/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

(Niet Ontvankelijke Verklaard)

Dalam pokok perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Turut Tergugat III tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut di atas, **Turut Tergugat IV**, telah mengajukan surat jawaban tertanggal 22 November 2019, yang isinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A. Kompetensi Absolut

- a. *Bahwa dalam gugatannya bialk posita maupun dalam petitumnya, Penggugat mempermasalahkan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN) dalam hal ini kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yaitu pada angka 7 pada halaman 6 dan 7 (posita) dan dalam petitum pada angka 5 berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) 3505/Kelapa Dua Wetan yang berasal dari peningkatan hak dari Sertipkat HGB No. 238/Kalap Dua Wetan yang menurut Penggugat berada diatas tanah yang diklaim Penggugat dengan dasar Akta Pengikatan jual beli No. 10 tanggal 4 Oktober 2011 dengan dasar girik C. 268 Persil 27 D. I Yang menurut Penggugat dalam dalil gugatannya (halaman 6) diterbitkan tidak sesuai ketentuan yang berlaku dan penerbitannya Keputusan pejabat TUN tersebut tidak dikuasai fisiknya dan objek bidang tanah berbeda status haknya sehingga bertentang ketentuan yang beralaku hal tersebut sesuai Peraturan Menteri Agraria /Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pembatalan hak atasa tanah Negara dan Hak Pengelolaan Hak*
- b. *Bahwa Penggugat dalam gugatannya membiaskan duduk permasalahan dengan menyebutkan gugatan ini mengenai objek perkara tanah / benda bukan kebijakan / policy Pejabat Tata Usaha Negara **senyatanya** ;*
*Bahwa terkait dengan penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perbuatan melawan hukum oleh Badan dan atau pejabat Pemerintahan (onrechtmatige overheidsdaad) dimana keputusan TUN yang tidak sesuai / bertentangan dengan peraturan Perundang-perundangan dan bertentang pada azas-azas pemerintahan yang baik telah diatur dan **berpedoman pada Peraturan Mahkamah Agung RI No. 2 Tahun 2019***

Halaman 59 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam pasal 11 Perma RI No. 2 Tahun 2019 "Perkara perbuatan hukum oleh Badan atau pejabat Pemerintahan yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili"

Pasal 12 Perma RI No. 2 Tahun 2019 " Peraturan perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan atau pejabat Pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 yang upaya adminitratifnya telah diatur secara khusus pada saat Perma ini diundangkan, telah dilimpahkan oleh Pengadilan negeri ke Pengadilan TUN dan belum diperiksa oleh pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara yang berwenang disertai sisa panjarbiaya perkaranya"

serta sejalan dengan kaidah Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu :

- Kaidah Yurisprudensi No. 1198 K/Sip/1973 yang menyatakan "Karena Pengeluaran Sertipikat dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi bukan Pengadilan
 - Yuriprudensi Mahkamah Agung RI Reg. No. 1077 K/Sip/1973 tanggal 1 Mei 1975 dan sesuai dengan penjelasan dari Departemen Agraria yang berhak membatalkan suatu Sertipikat hanya Keputusan Menteri Agraria ' Bahwa oleh karena Tanah Teperkara yang pernah digugat oleh Hj. Zabidah Gani (Aim) serta
 - Kaedah Yuriprudensi Putusan No. 620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 sebagai berikut : " Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha (TUN) dan Objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara ter sebut adalah Peradilan TUN bukan wewang Pengadilan Negeri"
- c. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan Penggugat merupakan objek TUN sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili dan memeriksa perkara aquo, Perkara aquo adalah kewenangan Pengadilan TUN (sesuai Pasal 1 angka 3 dan pasal 3 UU No. 5 Tahun 1986 jo. UU No. 9 Tahun 2004) maka berdasarkan hal tersebut, gugatan penggugat dinyatakan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan tidak berwenang mengadili perkara aquo;

B, Gugatan Penggugat mengandung Cacat Error in Personal.

- Dalam gugatannya PENGUGAT melibatkan Kecamatan Ciracas ditempatkan sebagai pihak dalam perkara ini sebagai TURUT TERGUGAT IV. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Peraturan Menteri Negara Agraria. Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah keberadaan Camat selaku PPAT sudah dalam wilayah yang tertutup dengan kata lain sudah tidak lagi sebagai PPAT serta Pengikatan Jual Beli milik penggugat bukan dibuat oleh Turut Tergugat IV (waktu masih aktif sebagai PPATS) . Bahwa terkait

Halaman 60 Putusan No.59/Pdt/2021/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

kewenangan antara Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V telah diatur dalam Peraturan Gubernur Prov. DKI Jakarta No. 286 Tahun 2016

- Bahwa dalam gugatannya PENGUGAT tidak ada satupun dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT tentang perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT IV dalam gugatan ini.

- Pendirian ini sesuai dengan Penegasan **Mahkamah Agung RI dalam putusannya No.2962/K/Pdt/1993 tanggal 28 Mei 1998** yang berbunyi :

"Bahwa salah satu prinsip fundamental atas sahnya gugatan secara formal, gugatan harus diajukan oleh Pihak yang memiliki kapasitas bertindak sebagai Penggugat. Menurut Hukum Acara Perdata orang yang memiliki kapasitas mengajukan gugatan dalam suatu perkara perdata, hanya orang yang mempunyai hubungan hukum dan kepentingan dengan apa yang disengketakan. Apabila gugatan diajukan oleh orang yang tidak mempunyai kapasitas untuk memperkarakan suatu sengketa, maka gugatan mengandung cacat hukum dan **gugatan yang mengandung cacat error in personae dalam bentuk kualifikasi in person**".

- Bahwa berdasarkan uraian TURUT TERGUGAT II diatas gugatan PENGUGAT CACAT ERROR PERSONAL **maka gugatan Penggugat dengan sendirinya menjadi cacat hukum, sehingga gugatan yang demikian patut ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.**

C. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

- a. Bahwa dalam dalil gugatan Penggugat yaitu pada halaman 3 angka 1 , Penggugat mendalilkan sebagai pemilik tanah seluas 2.412 M2 yang terletak di Jl. Raya kelapa Dua Weta RT. 001 Rw. 07 Kel. Kelapa Dua Wetan Kec. Ciracas berdasarkan akta pengikatan jual beli No. 10 tanggal 4 Oktober 2011 dibuat dihadapan H. Hardjono Moekiran, SH dari ahli waris Bain Bin Item girik C. No. 268 Ps. 27 D. I

- b. Bahwa berdasarkan uraian diatas pada huruf a diatas sehingga tindak premature mendalilkan sebagai pemilik yang berhak atas tanah aquo maka sudah sepatutnya perkara aquo melibatkan ahli waris aim Bain bin Item, hal tersebut mengingat dalam perkara No. 197/Pdt.G/2018/PN. Jkt. Tim, dalam objek tanah aquo, Penggugat melibatkan Para ahli waris Bain bin Item dalam perkara aquo hal tersebut dapat menjelaskan dalam dalilnya mengenai tanah yang dijualnya sudah ada Sertipikat dan kenapa pengalihan hak tersebut masih perikatan jual beli, dengan demikian jelas secara formil pihak-pihak dalam perkara perdata ini tidak lengkap (kurang pihak), sehingga sudah sepatutnya Majelis Hakim yang terhormat, menolak gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT atau setidaknya menyatakan bahwa **gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);**

B. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 61 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa segala yang disampaikan TURUT TERGUGAT IV dalam Eksepsi termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT IV;
3. Bahwa sesuai kedudukan, tugas dan fungsi Kecamatan di wilayah Provinsi DKI Jakarta termasuk Turut Tergugat IV, sesuai pasal 45, 46 dan 47 Peraturan Gubernur Prov. DKI Jakarta No. 286 Tahun 2016 tentang Organisasi dan Tata kerja Kota Administrasi, sehingga jelas batas kedudukan, tugas dan fungsi tiap SKPD (Satuan Kerja perangkat Daerah)
4. Bahwa TURUT TERGUGAT IV mensomeer dalil Penggugat pada angka 6 halaman 6 yang pada intinya, terbitnya SHGB No. 238 tanggal 27 Desember 1994 salah satunya ada dokumen dari Turut Tergugat IV
5. Bahwa TURUT TERGUGAT IV, menyatakan pemberian pelayanan kepada masyarakat diberikan sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku dan mengingat objek tanah aquo telah menjadi objek persengketaan di pengadilan, maka pelayanan diberikan menunggu adanya putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan berpedoman pada batas kewenangan dan kelengkapan dokumen serta sesuai peraturan yang berlaku Bahwa TURUT TERGUGAT IV menolak gugatan PENGGUGAT selain dan selebihnya.

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, TURUT TERGUGAT IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan memutus dengan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi TURUT TERGUGAT IV;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, **mohon Putusan seadil-**

adilnya.

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim,

Halaman 62 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 23 Juni 2020 dalam perkara antara kedua belah pihak yang diktumnya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV, untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur atas sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama H. Bain bin Item adalah sah secara hukum.
4. Menyatakan Penggugat adalah pihak yang berhak secara hukum terhadap sebidang tanah hak milik adat bagian dari Girik C No. 268, Persil No. 27 D I atas nama H. Bain bin Item yang terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT. 001, RW. 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, seluas 2.412 m² (dua ribu empat ratus dua belas meter persegi), dengan batas-batas sebagai berikut
 - Sebelah Utara : Jalan Kelapa Dua Wetan/Jalan Malaka
 - Sebelah Timur : Tanah milik Sudarmadi
 - Sebelah Selatan : Tanah milik Karman/Hasan
 - Sebelah Barat : Gang Abadi/ Tanah milik Bambang Haryadi Sutedjo
5. Menyatakan Sertipikat Hak Milik No. 3505 terakhir terdaftar atas nama Desyanto yang merupakan peningkatan dari Sertipikat Hak Guna Bangun No. 238, tanggal 27 Desember 1994 atas nama Ir. Abdul Rachman dengan Gambar Situasi No. 2813/1993, tanggal 6 Juli 1993 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
6. Menyatakan Akta Jual Beli No. 270, tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan H. Sutan Kali Junjung, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta Timur adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
7. Menghukum Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V untuk mematuhi putusan ini.
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI secara tanggung renteng untuk membayar segala biaya yang timbul di dalam perkara ini, yang hingga kini ditetapkan sebesar Rp.9.851.000,- (Sembilan juta delapan ratus lima puluh satu ribu rupiah)

Halaman 63 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menolak gugatan Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.

DALAM REKONVENSI

- Menolak gugatan Rekonvensi dari para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI Konvensi untuk seluruhnya.
- Menghukum para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, dan Tergugat VI Konvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara rekonvensi yang hingga kini ditetapkan sebesar,...NIHIL.

Menimbang bahwa Relaas Pemberitahuan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah disampaikan kepada Tergugat II s/d VI tanggal 07-07-2020, Turut Tergugat I tanggal 01-07-2020 dan Turut Tergugat II,III,IV,V masing-masing tanggal 30-06-2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh MARTEN TENY PIETERSZ, Sos.,SH.MH.,Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa pada tanggal 06 Juli 2020 Pembanding I semula Tergugat I telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding semula Penggugat tanggal 29 Juli 2020, Terbanding II/Tergugat II , Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V, masing masing pada tanggal 23-Juli 2020 dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I Turut Terbanding II/Turut Tergugat II Turut Terbanding III/Turut Tergugat III Turut Terbanding VI/Turut Tergugat IV Turut Terbanding V/Turut Tergugat V masing masing tanggal 09-Juli -2020, tanggal 10 Juli 2020, tanggal 13 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Pernyataan Permohonan banding Nomor. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim., yang dibuat oleh MARTEN TENY PIETERSZ, Sos.,SH.MH Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang menerangkan bahwa pada tanggal 07 Juli 2020 Para Pembanding II semula Tergugat II,III,IV,V,VI telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim., tanggal 23 Juni 2020 dan telah diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat tanggal 27 Juli 2020, Terbanding/Tergugat I/Pembanding I

Halaman 64 Putusan No.59/Pdt/2021/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

tanggal 27 Juli 2020, dan Turut Terbanding I Turut Tergugat I, Turut Terbanding II Turut Tergugat II, Turut Terbanding III Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV Turut Tergugat VI, Turut Terbanding V Turut Tergugat V, masing-masing tanggal 09-Juli -2020, tanggal 10 Juli 2020, dan tanggal 13 Juli 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Pembanding I semula Tergugat I mengajukan Memori banding tertanggal 7 Agustus 2020 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 07 Agustus 2020 diberitahukan kepada : Terbanding/ Penggugat tanggal 10 Agustus 2020, Terbanding II/Tergugat II, Terbanding III/Tergugat III, Terbanding IV/Tergugat IV, Terbanding V/Tergugat V masing masing tanggal 01 September 2020 dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat IV, Turut Terbanding V/Turut Tergugat V, masing-masing tanggal 12 September 2020, 13 September 2020 dan 10 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding II semula Tergugat II,III,IV,V,VI Mengajukan Memori banding tertanggal 1 September 2020 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 26 Juli 2020, diberitahukan kepada Terbanding/Penggugat tanggal 09 September 2020, Terbanding/Tergugat I/Pembanding I tanggal 11 September 2020, dan Turut Terbanding I/Turut Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat II, Turut Terbanding III/Turut Tergugat III ,Turut Terbanding V / Turut Tergugat V, masing-masing tanggal 03 September 2020 dan 14 September 2020, Turut Terbanding IV Tergugat IV tanggal 14 September 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Para Pembanding II / Tergugat II,III,IV,V,VI mengajukan Kontra Memori banding tertanggal 1 September 2020 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 26 Juli 2020, diberitahukan kepada Pembanding I /Tergugat I tanggal 07 Oktober 2020 ;

Menimbang, bahwa Kuasa hukum Terbanding / Penggugat mengajukan Kontra memori banding I tertanggal 24 Agustus 2020, diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 25 Agustus 2020 .diberitahukan kepada Para Pembanding I / Tergugat I, tanggal 01 September 2020 ;

Halaman 65 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Kuasa Hukum Terbanding/Penggugat mengajukan Kontra Memori Banding II tertanggal 05 Agustus 2020 diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 21 September 2020, diberitahukan kepada Pembanding II/Tergugat II,III,IV,V,VI, tanggal 03 Desember 2020 ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 13 Juli 2020, tanggal 27 Juli 2020 dan tanggal 01 September 2020 telah memberi kesempatan kepada para pihak untuk mempelajari berkas perkara dalam tenggang waktu selama 14 (empat belas) hari dihitung sejak hari berikut dari pemberitahuan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding I semula Tergugat I dan Para Pembanding II semula Tergugat II,III,IV,V,VI, telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh UndangUndang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang bahwa atas permohonan banding tersebut, para Pembanding telah mengajukan memori banding , yakni untuk Pembanding I (Tergugat I) , tertanggal 7 Agustus 2020 , yang intinya menerangkan sebagai berikut :

Memori banding Pembanding I / Tergugat I :

- Bahwa berkaitan dengan eksepsi tentang kewenangan mengadili yang absolut , dikarenakan terdapat petitum/amar bahwa Sertifikat Hak Milik No. 3505 atas nama Desyanto yang adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum , karena terdapat kesalahan proses penerbitan . Keadaan demikian yang berkaitan dengan kajian tentang proses penerbitan Sertifikat Hak Milik menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- Bahwa tentang kesalahan “ Alamat “ , dimana jual beli antara Terbanding (Penggugat Konvensi) dengan para ahli waris H Bain bin Item , akan tetapi yang digugat adalah Pembanding I (Tergugat I) dan para Tergugat dan Turut Tergugat

Halaman 66 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang lain , yang bukan pihak dalam jual beli . Sehingga harus dikatakan gugatan error in persona ;

- Bahwa hak yang dimiliki oleh Terbanding (Penggugat) atas dasar Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli No. 10 tahun 2011 tanggal 4 Oktober 2011 , adalah bukan akta PPAT sebagaimana dimaksud dalam PP 10/1961 yo. PP 24/1997. Bahkan Terbanding (Penggugat) telah beberapa kali melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat akta jual beli yang tidak benar hingga tiga kali :

1. Akta jual beli No. 322/2012 PPAT Bonar Sihombing , SH. Antara Terbanding (Penggugat) dengan Ahli waris H Bain bin Item . Dimana PPAT Bonar Sihombing,SH. Membantah dan menyatakan tidak pernah membuat Akta tersebut serta menyatakan bukan tanda tangan saya (bukti T II-VI, 19) ;

2. Akta jual beli No. 052/2018 tertanggal 04 Juli 2018 Notaris Linda Darlinah Siran ,SH.M.Kn. , yang kemudian oleh Notaris tersebut di batalkan keabsahannya , dengan alasan Terbanding (Penggugat) telah memberikan keterangan yang tidak benar dan belum memenuhi kewajiban membayar pajak jual beli .

Bukti konfirmasi pembatalan tertanggal 19 September 2018 (bukti T II-VI, 20) ;

3. Akta Pengikatan jual beli No. 10/2011 Notaris Harjono Moekiran versi kedua (bukti T II-VI, 18) yang nomor aktanya sama dengan APJB 10/2011 (bukti P 15) , isinya seolah olah telah terjadi pembayaran lunas , hal mana telah di bantah sendiri keaslian dan keotentikannya oleh Notaris Harjono Moekiran , SH. Dengan surat keterangan Tertanggal 1 Oktober 2018 (bukti T II-VI, 17);

Bahwa tentang riwayat tanah , menurut dalil Terbanding (Penggugat) , berasal dari Girik C 268 , Persil no. 27 D I atas nama H Bain bin Item , sementara Pembanding (Tergugat I) telah membantah bahwa obyek sengketa adalah tanah SHM 3505 yang merupakan konversi dari bidang tanah hak garap Girik C 15 , Persil 28a D I atas nama Ir. Abdul Rachman , pengganti Girik C No. 2 Persil 28a

Halaman 67 Putusan No.59/Pdt/2021/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

atas nama H Bain bin Item , eks. Verponding No. 5658 atas nama De Maatscappaij
Tanjung Oost .

Bahwa tentang obyek sengketa oleh majelis Hakim tingkat pertama diyakini berasal Girik C 268 terdaftar dalam buku leter C , sedangkan Girik C 15 tidak terdaftar dalam buku leter C , didasarkan pada surat Kelurahan Kelapa Dua Wetan tertanggal 14 Desember 2018 (bukti P-22) , yang muncul setelah terjadi sengketa.

Akan tetapi juga tidak didukung dengan pembayaran lpeda ;

- Bahwa berdasar uraian tersebut diatas , Pembanding I (Tergugat I) ,
memohon agar :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding I (Tergugat I)
2. Membatalkan Putusan yang dimohonkan banding tersebut ;
3. Menyatakan gugatan Terbanding (Penggugat) tidak dapat diterima atau
Menolak gugatan Penggugat (Terbanding) untuk seluruhnya ;
4. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

Memori Banding Pembanding II / Tergugat II s/d. Tergugat VI .

Menimbang bahwa , atas permohonan banding tersebut , kuasa
Pembanding II / Tergugat II s/d. VI , telah mengajukan memori banding tertanggal
1 September 2020 , yang pada intinya mengemukakan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa berkaitan dengan kewenangan mengadili , dimana dalam eksepsi
Pembanding II telah menyatakan bahwa Pengadilan yang berwenang dalam
mengadili perkara ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara , karena obyek
gugatan adalah Sertifikat Hak Milik No. 3505 / Kelapa Dua wetan , berlokasi di
Jalan Kelapa Dua Wetan RT. , RW.007. kelurahan Kelapa Dua Wetan , Kecamatan
Ciracas , Jakarta Timur , seluas 2225 M2 , yang dikeluarkan Kantor Badan
Pertanahan Jakarta Timur ;

Halaman 68 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Oleh karena itu sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan Tidak dapat di terima (Niet Onvankelijk Verklaard) ;

- Bahwa gugatan Terbanding I / Penggugat , telah salah mengenai orangnya (Error In Persona) , dikarenakan Pembanding II tidak ada hubungan hukum dengan Terbanding I / Penggugat , karena Ir. Abdul Rachman sebagai Pewaris tidak pernah melakukan hubungan hukum dengan Terbanding berkaitan dengan obyek sengketa tersebut , baik secara perdata maupun pidana .

Bahwa Ir. Abdul Rachman pada tahun 1973 membeli/oper alih tanah garapan leter C No. 2 Persil 28a (eks.Verponding No. 5658 atas nama De Maatscappij Tanjoong Oost) dari Bain bin Item , seluas 5670 M2 , dikonversi menjadi Girik C No. 15 Persil 28a Blok D1 atas nama Ir. Abdul Rachman .

Berdasarkan SK. Menteri Negera Agraria / Kepala BPN No. 838/HGB/BPN/94 tanggal 11 Oktober 1994 telah dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan No. 238 dan telah ditingkatkan menjadi Hak Milik No.3505 atas nama Desyanto (Tergugat I) ;

- Bahwa Terbanding (Penggugat) hanya berbekal Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 10 tertanggal 4 Oktober Tahun 2011 , yang dibuat oleh Notaris Harjono Moekiran , SH. , sehingga dikatakan belum terjadi jual beli , karena peralihan hak Atas tanah terjadi bila telah dilakukan Jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ;

- Bahwa di dalam perkara No. 267/Pdt.G/1999/PN.Jkt.Tim. Tanggal 21 Agustus 2000 (bukti P-28) , salah satu amar putusannya mengatakan bahwa Ny. Olim binti Bain yang menjadi salah satu pihak penjual pada Terbanding , di perintahkan keluar dari obyek tanah milik Pembanding II (Tergugat II s/d. VI) ;

- Bahwa berdasarkan bukti T II-VI, 8 berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Olim binti Bain bin Item tertanggal 25 Oktober 1995 dan bukti T II-VI, 12 berupa Surat Pernyataan yang ditandatangani oleh Olim binti Bain bin Item tertanggal 6 januari 1985 , terbukti ahli waris Bain bin Item menguasai bidang tanah aquo atas seijin dan sepengetahuan Ir. Abdul Rachman ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas , Pembanding II / Tergugat II s/d.

VI , memohon agar :

1. Menyatakan menolak gugatan Terbanding / Penggugat Konvensi ;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi ;

Menimbang bahwa atas memori banding dari Pembanding I (Tergugat I) , pihak Terbanding I (Penggugat) , juga telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 24 Agustus 2020 , yang pada intinya menerangkan hal hal sebagai berikut :

- Bahwa putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang telah menolak Eksepsi , mengabulkan gugatan Konvensi sebagian serta menolak gugatan Rekonvensi adalah sudah tepat dan benar , sesuai fakta fakta yang ada ;

- Bahwa penilaian atas keabsahan kepemilikan sebidang tanah obyek sengketa , bagian dari Girik C No. 268 Persil No. 27 D I , atas nama H, Bain Bin Item adalah tanah dilokasi bidang yang tidak sama (tidak melekat) dengan Sertifikat Hak Milik Tanah No. 3505/Kelapa Dua Wetan , peningkatan dari SHGB No. 238 tanggal 27 Desember 1994 atas nama Ir, Abdul Rachman , dengan Gambar Situasi No. 2813/1993 tanggal 6 Juli 1993 , oleh karena itu pengakuan Pembanding / Tergugat I dan Para Tergugat II s/d. VI yang menunjuk secara fisik dan mengakui tanah obyek sengketa , sebagai obyek jual beli adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;

- Bahwa amar putusan Pengadilan Tingkat Pertama yang menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 3505 atas nama Desyanto adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum , sudah benar dan tepat . Dimana persoalan ini juga menjadi kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan bukan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- Bahwa Terbanding (Penggugat) tidak ada permasalahan dengan ahli waris H Bain bin Item , karena Terbanding (Penggugat Konvensi) , berdasar akta No.10 tanggal 4 Oktober 2011 atau jual beli bidang tanah telah dilakukan pembayaran secara lunas yakni sebesar Rp.1.968.000.000,- (satu milyar sembilan

Halaman 70 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus enam puluh delapan juta rupiah) , menerima , menguasai serta membangun pagar tembok diatas sebidang Girik C No.268 Persil No. 27 D I ;

- Bahwa SHGB No. 238/Kelapa Dua Wetan yang merupakan dasar terbitnya SHM No. 3505 /Kelapa Dua Wetan adalah konversi dari Girik C No. 15 pengganti Girik C No.2 seluas 5670 M2 , dimana oleh Turut Tergugat V dinyatakan bahwa Girik tersebut tidak terdaftar di buku Leter C Kelurahan Kelapa Dua Wetan , Girik C No. 15 terdaftar atas nama Narim sedangkan Girik No. 2 terdaftar atas nama Maah bin Saian , sesuai surat tertanggal 14 Desember 2018 , No.771/1.711 ;

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas , Terbanding (Penggugat Konpensasi) Memohon :

1. Menolak permohonan banding dari Pemanding (Tergugat I Konpensasi) ;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim tanggal 23 Juni 2020 ;
3. Menolak Gugatan Rekonpensasi untuk seluruhnya ;

Menimbang bahwa selanjutnya majelis Hakim Tinggi akan melakukan kajian atas Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor. 222/Pdt.G/2019? PN.Jkt.Tim. , bukti kedua belah pihak , serta berkas perkara , memori dan kotra memori banding , terutama yang urgen untuk di jadikan pertimbangan dalam mengambil putusan ;

Menimbang bahwa dasar gugatan Penggugat / Terbanding adalah Perbuatan Melawan Hukum , dimana Penggugat / Terbanding mendalilkan mempunyai hak atas bidang tanah , berdasar Akta Pengikatan Jual Beli No. 10 tanggal 04 Oktober 2011 , atas sebidang tanah hak milik adat , bagian dari Girik C No. 268 , Persil 27 D I atas nama H Bain bin Item , terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan , RT.001. RW 007, Kelurahan kelapa Dua Wetan , Kecamatan Ciracas (dahulu Kecamatan Pasar Rebo) , seluas 2412 M2 , oleh pihak Penggugat sejak tahun 2011 telah dikuasai dan tahun 2013 telah di bangun pagar tembok ;

Halaman 71 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Tergugat I (Pembanding I) , telah menyatakan bahwa di lokasi yang sama (obyek sengketa) telah terdapat Sertifikat Hak Milik No. 3505 atas Tergugat I (Pembanding I) , berdasarkan Akta Jual Beli No. 270/2017 tanggal 12 Desember 2017, melalui jual beli antara Tergugat I dengan ahli waris Ir. Abdul Rachman yakni Tergugat II s/d. Tergugat VI , dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Sutan Kalijunjung, SH. (Turut Tergugat II) ;

Menimbang bahwa Sertifikat Hak Milik No.3505 atas nama Desyanto merupakan peningkatan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas nama Ir. Abdul Rachman No.238 tanggal 27 Desember 1994 , Gambar Situasi No. 2813/1993 , tanggal 6 Juli 1993 ;

Menimbang bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 238 atas nama Ir. Abdul Rachman , di peroleh atas dasar membeli / oper alih tanah garapan Leter C No.2 , Persil 28a (eks. Verponding No.5658 atas nama De Maatscappij Tanjong Oost) dari H Bain bin Item , seluas 5670 M2 , dikonversi menjadi Girik No.15, Persil 28a Blok D I atas nama Ir. Abdul Rachman , yang berlokasi di Jalan Kelapa Dua Wetan RT.001 , RW.007. Kelurahan Kelapa Dua Wetan , Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur ;

Menimbang bahwa dari rangkaian diatas terdapat persamaan yakni :

1. Baik Penggugat (Terbanding I) maupun Ir. Abdul Rachman (sebelum dijual ke Pembanding / Tergugat I) , memperoleh obyek sengketa tanah dari sumber yang sama yakni H BAIN bin ITEM ;

2. Bahwa kedua belah pihak yakni Penggugat (Terbanding) maupun Tergugat I (Pembanding I dan Pembanding II / Tergugat II s/d. Tergugat VI) , sama sama menyatakan tanah obyek sengketa itu adalah tanahnya ;

3. Bahwa kedua belah pihak baik Penggugat/Terbanding maupun Tergugat I/Pembanding I , berdasarkan Pemeriksaan Setempat yang dilakukan Majelis Hakim Tingkat Pertama , sesuai Berita Acara Sidang Pemeriksaan Setempat hari Rabu Tanggal 20 Mei 2020 , yang di hadiri kuasa Penggugat / Terbanding , kuasa

Halaman 72 Putusan No.59/Pdt/2021/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

Tergugat I / Pembanding I dan kuasa Tergugat II s/d. Tergugat VI (Pembanding II) menyatakan bahwa obyek tanah tersebut dengan batas batas :

Sebelah Utara - Kelapa Dua Wetan .

Sebelah Selatan - Tanah milik Karman.

Sebelah Barat - Gang kecil .

Sebelah Timur - Tanah Kosong .

Adalah sama sama tidak keberatan dan menyatakan merupakan tanah yang di sengkatakan / obyek sengketa ;

Menimbang bahwa persoalan selanjutnya yakni apakah tanah obyek sengketa ini ,adalah :

1. Tanah yang menjadi Obyek Pengikatan Jual Beli antara Penggugat (Terbanding) dengan H. Bain bin Item yakni bagian dari Girik C No.268 Persil No.27 D I atas nama H. bain bin Item , terletak di Jalan Raya Kelapa Dua Wetan, RT.001,RW.007 , Kelurahan Kelapa Dua Wetan , Kecamatan Ciracas (dahulu Kecamatan Pasar Rebo) Jakarta Timur .

Atau

2. Tanah atas dasar Sertifikat Hak Milik No. 3505 atas nama Desyanto (Pembanding I/Tergugat I) , peningkatan dari SHGB No. 238 , tanggal 27 Desember 1994 , yang kemudian menjadi SHM No.3505 yang terbit tanggal 13 Februari 2004 atas nama Ir. Abdul Rachman , Gambar Situasi No. 2813/1993 tanggal 6 Juli 1993 .

Sementara Desyanto (Pembanding I/Tergugat I) memperoleh atas dasar Jual Beli antara Desyanto (Pembeli) dengan ahli waris Ir, Abdul Rachman (Tergugat II s/d. Tergugat VI) selaku Penjual , sesuai dengan Akta Jual Beli No.270/2017 tanggal 12 Desember 2017 , yang berlokasi di jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang jalan Malaka) RT.001.- RW.007. Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas , Jakarta Timur .

Halaman 73 Putusan No.59/Pdt/2021/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)



Menurut riwayat tanah pada Sertifikat tersebut berasal dari Leter C No.2 Persil 28a yang telah di konversi menjadi Girik No.15, Persil 28a Blok D1 atas nama Ir. Abdul Rachman yang merupakan Pewaris dari Tergugat II s/d. Tergugat VI ;

Menimbang bahwa dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa mereka sama sama mendalilkan obyek sengketa sebagai miliknya dengan dasar surat yang berbeda yakni untuk Penggugat / Terbanding berdasarkan Girik sedangkan untuk Tergugat I/Pembanding berdasarkan Akta Sertifikat Hak Milik ;

Menimbang bahwa Penggugat/Terbanding I mendalilkan bahwa obyek sengketa sebagai miliknya atas dasar Akta Pengikatan Jual Beli No.10 tanggal 4 Oktober 2011 , dari Notaris H. Harjono Moekiran, SH. , secara hukum memang belum terjadi Jual Beli sebagaimana yang di syaratkan yakni melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah , walaupun secara materiil sudah lunas . Artinya belum diikuti dengan jual beli secara kadasteral melaui PPAT yang nantinya melalui suatu proses diantaranya dilakukan pengukuran untuk memperoleh Gambar Situasi dan berakhir dengan Sertikat Hak Milik .

Menimbang bahwa majelis Hakim Tinggi tidak mengkaji sah tidaknya proses Akta Pengikatan Jual Beli , karena bukan itu yang menjadi masalah , melainkan obyek sengketa itu yang masing masing mengaku sebagai yang berhak atas dasar kepemilikan yang berbeda .

Dasar atau obyek Pengikatan jual beli masih dalam bentuk Girik sedangkan pada obyek yang sama di aku sebagai milik Pembanding/Tergugat I atas dasar Sertifikat Hakm Milik ;

Menimbang bahwa persoalan admintrasi tanah memang terkadang menjadi salah satu pemicu sengketa tanah , kemudian pertanyaannya haruskah kepemilikan suatu obyek tanah menjadi hilang karena proses administrasi yang kurang rapi , tumpang tindih , hal mana disebabkan diantaranya karena tidak tertibnya cara pengadministrasian atau terjadinya proses pemekaran daerah , perubahan jalan , yang pada akhirnya menjadi posisi sebidang tanah berubah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa diatas sudah di jelaskan bahwa dasar kepemilikan Penggugat/Terbanding adalah Girik dan menurut Penggugat / Terbanding Girik milik Pembanding/Tergugat I bukan di tanah obyek sengketa melainkan di tempat lain yang berjarak sekitar 400 M ;

Menimbang bahwa sementara dasar kepemilikan Pembanding/Tergugat I adalah Sertifikat , yang kita ketahui bahwa secara hukum Sertifikat adalah merupakan Akta Authentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna , kecuali dapat di buktikan sebaliknya .

Proses penerbitannya juga melalui tahapan tahapan yang dilakukan oleh pihak atau lembaga yang resmi sebagaimana proses penerbitan Sertifikat Hak Milik pada umumnya , yakni diantaranya juga melalui pengukuran pada tanah tersebut untuk membuat Gambar Situasi dan juga pengumuman untuk melihat adakah pihak yang keberatan baik itu untuk Proses Sertifikat Hak Guna Bangunan maupun Sertifikat hak Milik ;

Menimbang bahwa mengingat pihak Pembanding I (Tergugat I) , yang pertama melakukan transaksi jual beli , oleh karena itu pihak Pembanding (Tergugat I) yang harus dilindungi secara hukum ;

Menimbang bahwa , didalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama ditegaskan juga bahwa tanah obyek sengketa bukan bidang yang sama dengan bidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik No.3505/Kelapa Dua Wetan , yang berasal dari penghapusan SHGB No.238/Kelapa Dua Wetan atas nama Ir. Abdul Rachman , karena tanah obyek sengketa adalah tanah milik adat Girik C No.268 Persil No. 27 D I , atas nama Bain bin Item yang terletak di RT.001 RW. 007 , Kelurahan kelapa Dua Wetan , sedangkan tanah Bain bin Item yang di ganti Ir. Abdul Rachman adalah tanah bekas hak barat Eigendom Verponding , tanah garapan /tanah negara yang tercatat pada girik C No.2 yang lokasinya terletak di RT.006. RW.001. yang kemudian terjadi perubahan RT. Menjadi RT. 002 RW. 001 Kelurahan Kelapa Dua Wetan ;

Halaman 75 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dari pertimbangan diatas Majelis Hakim Tingkat Pertama juga berkesimpulan bahwa SHM No.3505 yang semula berasal dari SHGB No.238 atas nama Ir. Abdul Rachman , dinyatakan tidak melekat dengan tanah obyek sengketa , melainkan berada ditempat lain ;

Menimbang bahwa didalam amar putusan No. 5 Pengadilan Tingkat Pertama disebutkan bahwa SHM NO. 3505 terakhir atas nama Desyanto dinyatakan Cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum , mengenai hal ini majelis Hakim Tinggi tidak sependapat dikarenakan bahwa oleh majelis Hakim Tingkat Pertama sudah disimpulkan bahwa SHM No.3505 terakhir atas nama Desyanto tidak melekat dengan obyek sengketa melainkan berada ditempat lain , dan bila demikian seharusnya tidak perlu menyatakan SHM No.3505 tersebut cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum , karena toh telah dinyatakan lokasi tanahnya berbeda dengan obyek sengketa ;

Menimbang bahwa demikian juga pada amar putusan No.6 Pengadilan Tingkat Pertama dinyatakan bahwa Akta Jual Beli No.270 tanggal 12 Desember 2017 yang dibuat dihadapan H Sutan Kali Junjung ,SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum , tentang hal ini juga sebenarnya tidak perlu , dikarenakan telah disimpulkan oleh majelis Hakim Tingkat Pertama , bahwa obyek tanah sengketa dengan obyek jual beli dalam akta tersebut berbeda ;

Menimbang bahwa dari uraian diatas , oleh karena itu gugatan pokok Penggugat agar dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas obyek sengketa dinyatakan di tolak dan dengan demikian petitum gugatan Penggugat selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang bahwa dengan demikian , putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 222/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Tim. Yang dimintakan banding ini harus dibatalkan ;

Halaman 76 Putusan No.59/Pdt/2021/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)



Menimbang bahwa Pembanding I (Tergugat I) juga telah mengajukan gugatan Rekonsensi , yang pada intinya memohon agar Penggugat Rekonsensi (Tergugat I) dinyatakan sebagai yang berhak atas obyek sengketa ;

Menimbang bahwa , adapun riwayat kepemilikan Penggugat Rekonsensi sebagaimana telah diuraikan diatas yakni berawal ganti rugi dari H Bain bin Item pada tahun 1973 dengan Ir. Abdul Rachman atas Leter C No.2 , Persil 28a seluas 5670 M2.yang kemudian di konversi menjadi Girik C No. 15 Persil 28a Blok D I atas nama Ir. Abdul Rachman yang berlokasi di Jl. Kelapa Dua Wetan RT.001/007, Kel. Kelapa Dua Wetan , Kec. Ciracas , Jakarta Timur . Selanjutnya di tingkatkan kepemilikan menjadi SHGB No. 238 tanggal 11 Oktober 1994 , kemudian terakhir SHM No.3505 atas nama Ir. Abdul Rachman , yang sejak 12 Desember 2017 dilakukan jual beli dengan Penggugat Rekonsensi (Tergugat I) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah H Sutan Kali Junjung ,SH. Sehingga terakhir kepemilikan oleh Penggugat Rekonsensi (Tergugat I) atas nama Desyanto;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas , Majelis Hakim Tinggi berpendapat bahwa kepemilikan obyek sengketa telah sah secara hukum dan oleh karena itu Akta Pengikatan Jual beli No.10. tanggal 4 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan H.Harjono Moekiran ,SH. , sepanjang menyangkut obyek sengketa dinyatakan batal dan tidak sah dan sekaligus Akta Jual Beli No. 270/2017 tanggal 12 Desember 2017 adalah sah mempunyai kekuatan hukum , sehingga petitum gugatan Penggugat Rekonsensi No. 2 , No. 3 dan No.4 dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa karena obyek sengketa dinyatakan sah kepemilikan oleh Penggugat Rekonsensi , maka Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konpensasi / Terbanding I) dinyatakan melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan agar Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi juga untuk segera mengosongkan obyek sengketa , sehingga petitum ke 5 dan petitum ke 7 dapat dikabulkan ;

Menimbang bahwa utk petitum ke 8 , agar Tergugat Rekonsensi (Penggugat Konpensasi) dihukum untuk membayar ganti rugi baik materiil maupun immateriil , karena tidak dibuktikan maka harus di tolak ;



Menimbang bahwa untuk petitum ke ke 9 agar Tergugat Rekonpensi (Penggugat Konpensi) dihukum untuk membayar uang paksa dan petitum ke 10 tentang putusan serta merta , juga di tolak karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan ;

Menimbang bahwa oleh karena itu Gugatan Penggugat Rekonpensi dinyatakan di kabulkan untuk sebagian dan Tergugat Rekonpensi dinyatakan di pihak yang kalah sehingga harus dihukum untuk membayar ongkos perkara ;

Menimbang bahwa dalam Eksepsi pada Gugatan Konpensi , dapat dikuatkan dengan menolak eksepsi pada Gugatan Konpensi , begitu pula untuk gugatan Propisi dalam Gugatan Rekonpensi juga di tolak karena tidak memenuhi persyaratan ketentuan yang ada ;

Menimbang bahwa sampailah majelis Hakim Tinggi pada amar putusan ;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah dirubah pertama dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Tergugat I, II, III, IV, V, VI / Para Pemanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 222/Pdt.G/2019/PN Jkt Tim . Tertanggal 23 Juni 2020 ;

M E N G A D I L I S E N D I R I

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, II, III, IV, V, VI , Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV , untuk seluruhnya ;

Halaman 78 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan Propisi ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk sebagian ;
- Menyatakan batal dan tidak sah secara hukum Akta Pengikatan Jual Beli No. 10, tanggal 04 Oktober 2011 yang dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, S.H., Notaris di Jakarta Timur;
- Menyatakan sebidang tanah seluas 2.225 M² (*dua ribu dua ratus dua puluh lima meter persegi*) yang terletak di Jalan Kelapa Dua Wetan (sekarang Jalan Malaka), RT 001/RW 07, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Kota Jakarta Timur berdasarkan **Sertipikat Hak Milik No. 3505** yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Administrasi Jakarta Timur, tanggal 30 April 2018 atas nama **Desyanto** adalah **sah dan mempunyai kekuatan hukum**;
- Menyatakan **Akta Jual Beli No. 270/2017, tanggal 12 Desember 2017** yang dibuat dihadapan **Pejabat Pembuat Akta Tanah H. Sutan Kali Junjung, S.H.** adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan perbuatan **Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi** adalah **Perbuatan Melawan Hukum** terhadap **Penggugat Rekonsensi/Tergugat I Konvensi**;
- Memerintahkan **Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi** untuk segera mengosongkan tanah dalam objek sengketa *a quo* tanpa syarat dan tanpa beban sejak putusan mempunyai kekuatan hukum tetap (*incracht van gewisjde*);
- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Halaman 79 Putusan No.59/Pdt/2021/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

Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonpensasi sebagai pihak yang dikalahkan kepadanya dibebani membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa tanggal 04 Mei 2021 oleh Kami : SINGGIH BUDI PRAKOSO, SH.MH., selaku Hakim Ketua Majelis SRI ANDINI, SH.MH., dan YONISMAN, SH.MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari Selasa tanggal 18 Mei 2021 dalam sidang terbuka untuk umum dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta dibantu oleh HEYMAN SEMBIRING, SH.MH Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

1. SRI ANDINI, SH.MH.,

SINGGIH BUDI PRAKOSO, SH.MH

2. YONISMAN SH.MH.,

PANITERA PENGGANTI

HEYMAN SEMBIRING,SH.MH.,

Rincian biaya peroses :

1. Meterai-----Rp. 10.000,-

Halaman 80 Putusan No.59/Pdt/2021/PT.DKI.



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

2. Redaksi-----Rp. 10.000,-

3. biaya proses -----Rp.130.000.-

----- +

Jumlah-----Rp. 150.000,