



**PUTUSAN**

**Nomor 544/PDT/2017/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. **ONIH MARYANIH**, beralamat di RT 006/02 Nomor 9, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi;
2. **MAWI**, beralamat di RT 006/04 Nomor 36, Kelurahan Jatiranggon, Kecamatan Jatisampurna, Kota Bekasi;
3. **WINAH**, beralamat di RT 003/06, Kelurahan Curug, Kecamatan Tapos, Depok;
4. **NESIH**, beralamat di RT 001/002, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Bekasi;
5. **YADI**, beralamat di RT 001/002, Kelurahan Jatirangga, Kecamatan Jatisampurna, Bekasi;

semuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Darmon Sipahutar, S.H., Riki Rikardo Manik, S.H., Reston Siagian, S.H. dan Rediyanto Sitepu, S.H., para Advokat/Pengacara pada *Law Office* Darmon Sipahutar & *Partners*, berkantor di Jalan Basuki Rahmat Nomor 8G, Kampung Melayu, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 24 Juni 2015 Nomor 19/DS/B.03/VI/2015, selanjutnya disebut Pembanding semula Penggugat Konpensasi/Tergugat Rekonpensasi;

Lawan :

1. **AHLI WARIS BENDON SUBARKAT**, yaitu :

- a. Hj. SOEMINTEN;
- b. ANTON YUDHO PRANANTO;
- c. MIA AVIANE SAFITRI;
- d. IVA PATRIA ANGGRAENI;

Beralamat di Jalan Raya Cilangkap Nomor 1 RT 07/RW 04, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dalam hal memberikan kuasa kepada Stefanus Haryanto, S.H.LL.M., Hendry M.Hendrawan, S.H., Mahesa Rumondor, S.H.,LL.M., Yanuar Aditya Wijanarko, S.H.,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Reginald Aryadisa Dharma, S.H., Chamelia Gunawan, S.H.,M.H., Julinus Omrie Napitupulu, S.H., Theodorus Warlando, S.H. dan Jonathan Frederick Maurice Saragih, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Firma Hukum Adnan Kelana Haryanto & Hermanto ("AKHH"), berkantor di Chase Plaza, lantai 18, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 21, Jakarta 12920, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 April 2014, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I Konpensasi;

2. **Drs. MARULAK SIMANGUNSONG**, beralamat di Jalan Cilangkap Nomor 2 RT 07/RW 04, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II Konpensasi/Penggugat Rekonpensasi;
3. **Drs. POLYCARPUS SWANTORO**, beralamat di Komplek PWI Blok K/187 RT 004/RW 009, Kelurahan Cipinang Muara, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, dalam hal memberikan kuasa kepada Erwan Suryadi, S.H., Ari Andy Prastowo, S.H.,M.H., Carolus Rudy Pinem, S.H. dan Purnomo Ratman, S.H., para Advokat yang berkantor pada Kantor Hukum Lex Luminis Law Firm, beralamat di Jalan Bendungan Jatiluhur Nomor 69, Benhil, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Februari 2014, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III Konpensasi;
4. **RUDY SIAHAAN**, beralamat di Jalan Perintis RT 06/RW 05 Nomor 23, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung Jakarta Timur, selanjutnya disebut Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensasi;
5. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA (BPN RI) cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR**, beralamat di Jalan DR. Sumarmo, Pulo Gebang, Jakarta Timur, selanjutnya disebut Terbanding V semula Tergugat V Konpensasi;
6. **BOTON MARYANTO**, beralamat di Kp. Sindangkarsa RT 01/RW 010, Kelurahan Sukamaju Baru, Kecamatan Tapos, Depok, selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konpensasi;

Halaman 2 Putusan Nomor 544/PDT/2017/PT.DKI.



Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 544/PEN/PDT/2017/PT.DKI. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut pada tingkat banding;
2. Berkas perkara Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang telah diputus pada tanggal 22 Juni 2015 dan surat-surat lain yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 6 Januari 2014, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam daftar Register Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. tanggal 6 Januari 2014, telah mengemukakan hal-hal yang pada intinya sebagai berikut :

POSITA :

1. Bahwa Penggugat adalah ahliwaris sebagai cucu dari (alm) GENON binti GANYONG yang telah meninggal dunia pada tanggal 23 Juli tahun 1986 sesuai Surat Keterangan Waris di bawah tangan bertanggal 10 September 2008, semasa hidupnya Genon binti Ganyong hanya sekali menikah dengan suaminya bernama SAUN dan sudah meninggal dunia pada tahun 1945, meninggalkan 3(tiga) orang anak bernama : 1. IMAH Binti SAUN (meninggal dunia dan tidak pernah menikah), 2. OIH Binti SAUN kawin dengan suaminya bernama LONJONG, suami istri sudah meninggal, meninggalkan 5 (lima) orang ahli waris yaitu penggugat yang bernama Onih Mariyani, Mawi. Winah, Nesih, Yadi Sudirja, 3. BOTON MARYANTON kawin dengan istrinya bernama MINAH binti SADJAH, suami istri masih hidup (Bukti P, 1a, 1b);
2. Bahwa berdasarkan silsilah keturunan tersebut, yang bertindak selaku Penggugat dalam perkara ini adalah ahli warisnya OIH binti SAUN yaitu anak ke-2 Genon binti Ganyong, menurut hukum adalah sah dan memenuhi syarat formil untuk mengajukan gugatan, sebagaimana Putusan MA No. 244/Sip/1959 tanggal 5-1-1959 "Gugatan untuk menuntut kembali harta warisan yang dikuasai pihak ketiga, dianggap sah dan memenuhi syarat formil meskipun tidak seluruh ahli waris ikut serta sebagai pihak Penggugat" dan Putusan MA No. 64K/Sip/1974 tanggal 1-5-1975 " Meskipun tidak semua ahli waris turut menggugat, tidak mengakibatkan



gugatan cacat hukum apabila objek yang digugat harta warisan yang dikuasai pihak ketiga”;

3. Bahwa Genon binti Ganyong (orang tua/nenek penggugat) selain meninggalkan ahli waris, juga meninggalkan harta warisan beberapa bidang tanah hak milik Adat dengan bukti hak atas tanahnya berupa Girik C.354 tahun 1954 (Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi tahun 1954) yang tercatat di Buku Letter C Kelurahan yang dikuatkan dengan surat dari kelurahan Nomor 517/1.711.12 bertanggal 3 Desember 2012 tentang penjelasan dan Legalisir Letter C.354, yaitu persil 35 kelas D.I seluas 982 da (9820 m2) , persil 35 lagi kelas D.I seluas 804 da (8040 m2) dan persil 37 kelas D.II seluas 667 da (6670 m2). (Bukti P.2a,2b);

Bahwa sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah sebelum UUPA (Vide Surat Edaran Menkeu RI Dirjen Pajak No. SE 15/PG.6/1993 tanggal 27 maret 1993) menerangkan bahwa yang dianggap bukti hak atas tanah adalah Girik yang diterbitkan sebelum tanggal 24 September 1960, karenanya menurut hukum maka Girik C. 354 tahun 1954 atas nama Genon Binti Ganyong tersebut haruslah dinyatakan sebagai bukti hak atas tanah Penggugat;

4. Bahwa tanah Penggugat persil 35 kelas D.I seluas 17.860 m2 (982da + 804 da) terletak/berlokasi dikenal setempat di Jalan Raya Cilangkap Rt 07 Rw 04 Kelurahan Cilangkap, sedangkan lokasi tanah persil 37 kelas D.II seluas 6670 m3 (667 da) berada /berlokasi di jalan raya Cilangkap juga di Rt 04 Rw 01 Kelurahan Cipayung, kedua persil tersebut berdekatan hanya dipisahkan Jalan Raya Cilangkap, tetapi beda kelurahan namun masih satu kecamatan yaitu kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
5. Bahwa sewaktu Genon binti Ganyong masih hidup yaitu pada tahun 1974 sebagian tanah dari persil 35 telah dijual kepada S.Prawito (Perumahan Cilangkap Residence) yaitu seluas 5.220 m2 (lima ribu dua ratus dua puluh meter persegi) masing masing dengan akta jual beli nomor 181/JB/III/74 tanggal 11 Februari 1974 seluas 1220 m2 (seribu dua ratus dua puluh meter persegi) dan akta jual beli nomor 182/JB/III/1974 tanggal 11 Februari 1974 seluas 4000 m2 (empat ribu meter persegi) kedua akta jual beli tersebut di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Camat Pasar Rebo, sebagaimana catatan yang tertera pada asli girik C. 354. Sedangkan tanah Penggugat yang sekarang menjadi objek perkara adalah tanah persil 35 (sisir) seluas kurang lebih 7500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan bukti hak atas tanah Girik C.354 Persil 35 Kelas D.I atas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Genon binti Ganyong, yaitu terletak/berlokasi di Jalan Raya Cilangkap Rt 07 Rw 04 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Berbatasan dengan Gereja HKBP;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan jalan sejuk (jalan menuju Gereja HKBP);

Sebelah Selatan : Berbatasan dengan Jalan Raya Cilangkap;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Perumahan Cilangkap Residence (Tanah bekas milik Penggugat yang dijual dahulu ke S. Prawito tahun 1974;

Selanjutnya disebut Tanah Terperkara atau tanah a quo;

6. Bahwa setelah meninggalnya Genon binti Ganyong dan suaminya, dimulai sekitar tahun 1990 maka bidang-bidang tanah persil 35(sisa) tersebut kurang terurus sebab OIH binti SAUN (anak ke-2 Genon binti Ganyong) bersama anak-anaknya yang sekarang menjadi Penggugat maupun adik orang tua penggugat yang bernama Boton Maryanton (Turut Tergugat) sudah tidak bertambat tinggal lagi di lokasi tanah itu, orang tua penggugat bersama Penggugat tinggal menetap di Jati Rangun sedangkan turut tergugat bertempat tinggal di Cimanggis. Sehingga keadaan tanah seperti itu berlangsung bertahun-tahun lamanya tidak terurus, Penggugat jarang dating ke lokasi tanah persil 35 (sisa) dan Persil 37, Penggugat hanya memiliki keyakinan bahwa keseluruhan tanah tersebut tidak akan hilang karena dibenak Penggugat tidak mungkin tanah bias berpindah atau dengan kata lain tidak ada ceritanya tanah bias hilang;
7. Bahwa ternyata kepolosan Penggugat dapat dikatakan pemikiran seseorang yang kurang memahami permasalahan-permasalahan hukum, sebab sekitar kurang lebih tahun 1995 sewaktu Penggugat dating mengontrol ke lokasi tanah persil 35 (sisa), Penggugat sangat terkejut melihat bahwa di atas tanah Persil 35 (sisa) telah berdiri 2(dua) bangunan rumah tempat tinggal, dimana Penggugat ketahui kemudian bahwa pemilik 2 (dua) bangunan rumah tersebut adalah Tergugat I dan Tergugat II;
8. Bahwa perkiraan Penggugat karena belum pernah dilakukan pengukuran resmi, luas tanah Penggugat yang berdiri di atasnya bangunan rumah Tergugat I kurang lebih 650 m2 (enam ratus lima puluh meter persegi), sedangkan luas tanah Penggugat yang berdiri di atasnya bangunan rumah milik Tergugat II kurang lebih 1000 m2 (seribu meter persegi). Melihat keadaan seperti itu Penggugat sudah dengan segala upaya dan berkali-kali

Halaman 5 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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)





menjelaskan ke Tergugat I maupun kepada Tergugat II bahwa tanah yang ditempatinya masih sah milik Penggugat warisan orang tuanya dari peninggalan neneknya, sudah dijelaskan tanah tersebut belum pernah dijual/dialihkan haknya kepada siapapun oleh neneknya Penggugat semasa hidupnya atau oleh orang tua Penggugat sendiri. Sudah berulang-ulang Penggugat memperingatkan Tergugat I dan Tergugat II agar dengan sukarela membongkar bangunan rumah tempat tinggal tersebut tetapi peringatan-peringatan penggugat tidak pernah digubris, malahan lama-kelamaan bangunannya dibuat bangunan permanen, bahkan Tergugat I dan Tergugat II tidak bersedia menjelaskan atas dasar dan alas hak apa Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah Penggugat, seakan-akan tidak bersalah membangun rumah tempat tinggal di atas tanah Penggugat, terakhir kalinya kuasa Penggugat sudah memberikan somasi sampai 2 (dua) kali kepada Tergugat I dan Tergugat II (Bukti P.3);

9. Bahwa perbuatan /tindakan Tergugat I dan Tergugat II menguasai tanah yang masih sah milik penggugat dan apalagi membangun rumah tempat tinggal di atasnya tanpa memperoleh hak dari orang yang lebih berhak atas tanah itu serta tanpa pernah menjelaskan perolehan haknya atas dasar dan alas hak apa tanah itu dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, haruslah dinyatakan menurut hukum bahwa perbuatan tersebut telah melanggar hak orang lain;
10. Bahwa demikian pula tanah selebihnya yaitu tanah kosong yang letaknya diantara bangunan Tergugat I dan Tergugat II memanjang melebar hingga ke belakang yaitu keseluruhan tanah kosong tersebut dengan luas kurang lebih 6000m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi), semula penggugat menganggap tidak bermasalah dan walaupun ada orang yang mengaku-ngaku sebagai pemilik maka di benak pikiran penggugat hanya ulah orang-orang iseng saja sebab penggugat merasa bahwa tanah tersebut belum pernah dijual oleh orang tuanya semasa hidupnya maupun oleh Penggugat sendiri, namun keyakinan Penggugat ternyata salah sebab sekitar tahun 2011 tiba-tiba tanah Penggugat seluas kurang lebih 6000m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi) tersebut telah dipagar tembok keliling oleh orang yang tak dikenal Penggugat, dan setelah diselidiki barulah diketahui bahwa pihak yang memagar tembok tanah penggugat adalah Tergugat IV;
11. Bahwa Penggugat telah berusaha untuk mengambil alih tanah yang dipagar Tergugat IV sambil menjelaskan bahwa tanah tersebut masih sah milik Penggugat dan belum pernah dijual/dialihkan hak atas tanah tersebut



kepada siapapun termasuk kepada Tergugat IV, dan terakhir kalinya Penggugat hendak memasang plangkat Pengumuman diatas tanah kosong tersebut, tetapi karena anaknya Tergugat IV menyatakan akan diselesaikan secara kekeluargaan maka pemasangan plang pengumuman itu dibatalkan penggugat dan selain itu kuasa Penggugat sudah mengirim somasi 2 (dua) kali namun Tergugat IV tidak pernah menaggapinya malahan menancapkan plang Pengumuman dengan tulisan : "Tanah ini milik Rudy Siahaan sertifikat Hak Milik Nomor 318. Nomor 330, Nomor 320 dan Nomor 337 " (Bukti P-4);

12. Bahwa menurut keterangan KantorPertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur (Tergugat V) bahwa diatas tanah penggugat Persil 35 (sis) yaitu diatas tanah kurang lebih 7500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) telah terbit sebanyak 6 (enam) Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Tergugat V yaitu :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Desa Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 38/1996 seluas 628 m2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) Nama Pemegang Hak BENDOT SUBARKAT (Tergugat II), perolehan tanahnya tertulis di kolom PENUNJUK berasal tanah bekas milik Adat C.298 seb.Pers. No.35 Blok D.I yang berdiri diatas bekas Eig NO. 5658 seb (Bukti P-5);
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 31/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00004/Cilangkap/2011 seluas 964 m2 (sembilanratus enam puluh empat meter persegi) Nama Pemegang Hak POLYCARPUS SWANTORO (Tergugat III),sekarang nama pemegang Hak RUDY SIAHAAN (Tergugat IV) perolehan tanahnya tertulis di kolom PENUNJUK berasal tanah bekas milik Adat C.298 kini C.1050 seb.Pers. No.35 Blok D.I yang berdiri diatas bekas Eig NO. 5658 seb (Bukti P-6);
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 320/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00003/Cilangkap/2011 seluas 1889 m2 (seribu delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) Nama Pemegang Hak POLYCARPUS SWANTORO (Tergugat III), sekarang nama pemegang Hak RUDY SIAHAAN (Tergugat IV) perolehan tanahnya tertulis di kolom PENUNJUK berasal tanah bekas milik Adat C.298 seb.Pers. No.35 Blok D.I kini C.1049 yang berdiri diatas bekas Eig NO. 5658 seb;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 330/Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00002/Cilangkap/2011 seluas 1547 m2 (seribu lima ratus



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- empat puluh tujuh meter persegi) Nama Pemegang Hak POLYCARPUS SWANTORO (Tergugat III), sekarang nama pemegang Hak RUDY SIAHAAN (Tergugat IV) perolehan tanahnya tertulis di kolom PENUNJUK berasal tanah bekas milik Adat C.588, kini C. 763 seb.Pers. No.35 Blok D.I kini C.1049 yang berdiri diatas bekas Eig No. 5658 seb;
- e. Sertifikat Hak Milik Nomor 337/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00001/Cilangkap/2011 seluas 1379 m2 (seribu tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) Nama Pemegang Hak POLYCARPUS SWANTORO (Tergugat III), sekarang nama pemegang Hak RUDY SIAHAAN (Tergugat IV) perolehan tanahnya tertulis di kolom PENUNJUK berasal tanah bekas milik Adat C.291, kini C. 765 seb.Pers. No.36 Blok S.I kini C.1049 yang berdiri diatas bekas Eig NO. 5658 seb;
- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 2048/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00342/Cilangkap/2000 seluas 485 m2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Nama Pemegang Hak Drs. MARULAK SIMANGUNSONG (Tergugat II);
- (Catatan : Seb. singkatan sebagian, pers singkatan persil, Eig singkatan Eigendom);
13. Bahwa berkaitan dengan perolehan tanah sebagaimana tertulis pada kolom penunjuk sertifikat-sertifikat tersebut maka Penggugat telah mendapatkan penjelasan dari Kantor Kelurahan Cilangkap dan dari Knator Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur yaitu :
1. Surat dari Kantor Kelurahan Cilangkap Nomor 254.1-1711.1 Perihal penjelasan Girik C.298 dan penjelasan bekas tanah Negara Ex. Eigendom disebutkan (Bukti P-7) :
    - (1) Di Jl. Raya Cilangkap tidak terdapat bekas tanah Negara Ex. Eigendom No. 5658;
    - (2) Girik C.298 tidak ada terdaftar pada buku register Letter C Kelurahan;
  2. Surat dari Kantor Kelurahan Cilangkap Nomor 266/-1.711 Perihal penjelasan Girik C.1050, C.1049, C.763, C.765, disebutkan (Bukti P-8);
    - (1) Jawaban : Nomor-nomor girik diatas tidak tercatat/tidak teregister pada Buku Letter C yang ada di kelurahan Cilangkap;





3. Surat dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 725/7.31.75/VII/2013 perihal Penjelasan atas status tanah Negara bekas Eigendom Vernonding No. 5658, disebutkan (Bukti P-9);
- (2) Bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tidak pernah menyimpan arsip atau peta tanah bekas Eigendom....dst.;
15. Bahwa disatu sisi Tergugat V dalam penerbitan sertifikat-sertifikat Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang sekarang sudah mutasi kepada Tergugat IV MENUNJUK bahwa perolehan/asal tanah pada sertifikat-sertifikat tersebut berasal dari tanah bekas Hak Milik Adat, NAMUN dilain hal adapula tulisan menyebutkan pada sertifikat tersebut diatas bekas Eigendom No. 5658. Padahal jika dikaitkan dengan Surat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor 725/7.31.75/VII/2013 yang menjelaskan bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tidak pernah menyimpan arsip ataupun peta tanah bekas Eigendom, maka sangatlah kontradiktif jika ternyata Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta timur tidak pernah menyimpan arsip/data tanah bekas eigendom sehingga dengan dasar hukum apa Tergugat V menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut dengan menunjuk tanahnya berasal dari tanah adat diatas bekas Eigendom No.5658 ? sedangkan menyimpan Arsip dan Petanya pun tidak. Lagipula disekitar Jalan Raya Cilangkap atau diatas tanah yang sekarang menjadi objek perkara tidak pernah terdapat bekas tanah Negara Ex. Eigendom dan tidak pernah terdaftar sebagai Tanah bekas milik adat C.298,C.1050, C.1049, C.763, dan C.765 di kelurahan Cilangkap ( sebagaimana dengan Surat Kelurahan Cilangkap Nomor 266/-1.711 perihal penjelasan girik-girik tersebut tidak terdaftar/teregister di letter C kelurahan). Bahwa tidak terbantahkan lagi menurut hukum dalam hal ini Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah nyata-nya melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara memanipulasi data dan/atau merekayasa keterangan riwayat tanah dengan menunjuk tanah penggugat seakan-akan bekas tanah adat C.298,C.1050, C.1049, C.763, C.765 dan seakan-akan tanah Penggugat dianggap tanah bekas Eigendom No 5658 (Bukti P-10) dengan tujuannya menghilangkan hak milik atas tanah Penggugat dan agar Para Tergugat bias menguasai dan memiliki tanah penggugat. Oleh karenanya maka sertifikat-sertifikat hak milik yang diterbitkan Tergugat V yaitu sertifikat No. 317/Desa Cilangkap, No. 318/Cilangkap, No. 320/Cilangkap, No. 330/Cilangkap, No. 337/Cilangkap,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 2048/Cilangkap harus dinyatakan cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;

16. Bahwa sedangkan menurut ketentuan Undang-undang Nomor 1 Tahun 1958 dan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3783K/Pdt/1987 dalam putusannya sudah sangat tegas menyatakan : "Tanah-tanah Negara yang diatasnya melekat hak-hak tanah Eropah missal tanah opsal, Erpach, Eigendom dan lain-lain, tidak mungkin lagi akan melekat hak-hak lainnya misalnya hak tanah adat." sejak berlakunya undang-undang tersebut maka tidak dapat dibenarkan oleh hokum bias terbit lagi tanah hak milik adat jika tanah itu berasal atau bekas Tanag Eigendom. Sewaktu Tergugat V menerbitkan sertifikat atas nama Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah dengan sengaja tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan yang disyaratkan oleh Undang-undang, jika seandainya tanah yang saat ini menjadi objek perkara dianggap tanah bekas Eigendom, seharusnya menurut hokum tidak bias lagi melekat tanah milik adat. Semisal Girik C.298,C.1050, C.1049, C.588, C.763, C.765 dan apalagi jika serta merta mengkonversi langsung dari tanah Eigendom menjdi Sertifikat Hak Milik, sebagaimana diatur dengan ketentuan konversi UUPA No.5 tahun 1960 dan Ketentuan UU No.1 tahun 1958, sejak tanggal 24-01-1958 yaitu sejak berlakunya UU No.1 tahun 1958 dijelaskan semua tanah bekas Hak Eigendom dan tanah Partikelir haknya menjadi hapus dan tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara. Oleh karenanya Tergugat V haruslah dinyatakan menurut hukum telah melakukan perbuatan melawan hokum, dan akibat hukumnya maka sertifikat hak milik yang diterbitkan tergugat V yaitu sertifikat No 317/Desa Cilangkap atas nama Bendot Subarkat, sertifikat Hak Milik No 318/ Cilangkap atas nama Rudy Siahaan, Sertifikat Hak Milik No 320/ Cilangkap atas nama Rudy Siahaan, Sertifikat Hak Milik No 330/ Cilangkap atas nama Rudy Siahaan, Sertifikat Hak Milik No 337/ Cilangkap atas nama Rudy Siahaan, Sertifikat Hak Milik No 2048/ Cilangkap atas nama Drs. Marulak Simangunsong harus dinyatakan cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
17. Bahwa Tergugat III tidak pernah dari dulu menguasai tanag Penggugat, sebab bidang-bidang tanag tersebut berada dalam penguasaan Penggugat, sehingga jika kemudian timbul sertifikat-sertifikat atas nama Pemegang Hak Tergugat III pada bulan januari 2011 diatas tanah Penggugat dan serta merla langsung dialihkan/dijual kepada Tergugat IV secara diam-diam tanpa ada levering, hal ini merupakan upaya dari tergugat III untuk

Halaman 10 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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)



menghindari tuntutan hukum dari Penggugat. Jual beli antara Tergugat III dan Tergugat IV hanya akal-akalan saja yang merupakan jual beli semu agar bias menguasai dan memiliki tanah Penggugat, dan kendatipun dalam akta jual beli disebutkan bahwa Tergugat IV telah menerima tanah yang dijual oleh Tergugat III dan Tergugat III telah menyerahkan tanah objek jual beli kepada Tergugat IV, tetapi hal itu hanya di dalam akte semata tetapi secara factual tidak pernah ada levering (serah terima fisik) sebab tanah tersebut sebelum dipagar oleh Tergugat IV bidang-bidang tanah tersebut secara terus-menerus selalu berada dalam penguasaan Penggugat. Oleh karenanya jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat IV haruslah dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum yang berlaku;

18. Bahwa Penggugat adalah pemilik tanah yang sah berdasarkan bukti hak atas tanah Girik C. 354 yang tercatat pada surat ketetapan pajak hasil bumi tahun 1954 yang dikuatkan oleh surat dari kantor kelurahan tentang penjelasan serta legalisir Letter C Girik C.354 dan juga secara terus-menerus tanah tersebut dikuasai, diurus, digarap oleh Penggugat maupun orang yang diberi kuasa oleh Penggugat. Sedangkan Tergugat III dari dulu tidak pernah menguasai tanah tersebut namun herannya dibulan Januari 2011 baru kemudian Tergugat III mendapatkan sertifikat hak milik yang diterbitkan oleh Tergugat V in casu kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur. Sangatlah beralasan dipikirkan penggugat ketika Tergugat III mengurus sertifikat tersebut patut diduga telah terjadi manipulasi data tanah, sebab bagaimana mungkin serta merta Tergugat V bias menerbitkan sertifikat diatas tanah yang nyata-nyata riil masih dikuasi Penggugat. Seharusnya Tergugat V wajib memperhatikan dan meneliti dari aspek fisik maupun aspek juridisnya, oleh karenanya maka sertifikat- sertifikat, No 318/ Cilangkap, No 320/ Cilangkap, No 330/ Cilangkap, No 337/ Cilangkap, yang dulunya atas nama Tergugat III dan sekarang atas nama Tergugat IV menurut hukum harus dinyatakan cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
19. Bahwa Turut Tergugat adalah adik kandung orang tua Penggugat dan juga sebagai ahli waris Genon binti Ganyong yaitu anak ke-3 dan satu-satunya anak laki-laki. Semula Turut Tergugat yang ditunjuk oleh para ahli waris untuk mengurus dan menyelesaikan permasalahan-permasalahan tanah harta peninggalan orang tuanya. Dan untuk menunjukkan itu turut Tergugat telah memberikan Surat Kuasa yang disertai Perjanjian Jasa Pengacara kepada Law Office DARMON SIPAHUTAR & PARTNERS sebagaimana



Surat Kuasa Nomor 10/DS/Ad/Pdt/IX/2013 bertanggal 2 September 2013 Pada perjanjian jasa pengacara tersebut disepakati bahwa semua-biaya-biaya yang timbul atas perkara tersebut seluruhnya dibiayai kuasa hukumnya. Oleh kuasa Turut Tergugat dan yang sekarang sebagai Kuasa Penggugat telah didaftarkan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur yaitu gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan ganti rugi terhadap para Tergugat I s/d Tergugat V dengan perkara Nomor 360/Pdt.G/3013/JKT.TIM, NAMUN sewaktu pemeriksaan Sidang pertama pada tanggal 29 September tanpa disadari Kuasa Turut Tergugat dan yang sekarang kuasa Penggugat juga, tiba-tiba diruang sidang Turut Tergugat duduk disamping Para Tergugat sambil meminta ke Majelis Hakim : "hari ini Kuasa saya cabut dari pengacara dan gugatan 360/Pdt/2013 ini saya cabut" Saat itu Majelis Hakim merasa heran atas perilaku Turut Tergugat sehingga Majelis Hakim menyarankan agar permintaan Turut Tergugat sebaiknya dibicarakan kepada kuasa hukumnya diluar persidangan;

20. Bahwa seterusnya waktu pemeriksaan sidang ke-2 tanggal 12 November 2013 dan sidang ke-3 tanggal 26 November 2013 Turut Tergugat tetap pada pendiriannya mencabut kuasa maupun mencabut gugatan dan akhirnya Majelis Hakim memutuskan menghentikan pemeriksaan perkara tersebut karena kuasa maupun gugatan telah dinyatakan Turut Tergugat untuk dicabut. Dibenak para kuasa hukumnya maupun di fikiran para Penggugat bahwa tindakan Turut Tergugat di ruang persidangan tersebut atas pengaruh dan rayuan dan iming-iming dari pihak-pihak yang terusik kepentingannya apalagi Turut Tergugat sudah berusia 85 tahun dan buta huruf pula sehingga sangat mudah dipengaruhi oleh pihak-pihak yang merasa ketakutan jika perkara Nomor 360/Pdt/2013 /JKT.Tim tersebut dimenangkan Turut Tergugat;
21. Bahwa meskipun Turut Tergugat telah mencabut kuasa hukumnya sekaligus mencabut gugatannya dari Pengadilan maka untuk terangnya penyelesaian permasalahan tanah harta peninggalan Genon binti Ganyong (nenek/orang tua penggugat), oleh para ahli waris yang lain tetap melanjutkan agar gugatan perkara tersebut didaftarkan kembali ke Pengadilan namun Turut Tergugat tidak diikutkan lagi sebagai pihak penggugat karena perbuatan Turut tergugat yang mencabut kuasa dan mencabut gugatan dari persidangan dianggap mengecewakan, mencederai dan sangat melukai perasaan para ahli waris yang lain yang sudah berpuluh-puluh tahun untuk memperjuangkan objek tanah perkara yang



dikuasi orang lain NAMUN yang semula para ahli waris percaya kepada Turut Tergugat yang juga sebagai ahli waris pula ternyata malahan semakin menambah masalah baru dikalangan keluarga;

21. Bahwa andaikan terjadi perdamaian antara turut tergugat dengan dan/atau kepada Tergugat I sampai dengan Tergugat IV tanpa ada persetujuan/kesepakatan dari para ahli waris yang lainmaupun dari kuasa hukumnya maka segala isi perdamaian maupun kesepakatan tersebut cacat hukum/tidak berkekuatan hokum sebab Turut Tergugat buukan satu-satunya ahli waris melainkan masih banyak ahli waris yang lain;
19. Bahwa karena perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat IV maka penggugat mengalami kerugian yaitu tidak bias menempati serta menikmati hasil tanahnya sampai dengan gugatan ini didaftarkan di Pengadilan, maka berdasarkan perhitungan yang adil dari penggugat danmengingat tanah aquo letaknya sangat strategis di pinggir jalan besar sangat tinggi nilai ekonomisnya maka wajarlah apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III serta Tergugat IV di hukum membayar kerugian yang dialami Penggugat dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Dari Tergugat I berupa sewa tanah Penggugat, harga sewa tanah seluas 650 m2 di lokasi per 1(satu) tahun adalah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) x 23 tahun lamanya Tergugat I menguasai tanah Penggugat maka kerugian Penggugat sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
  - b. Dari Tergugat II berupa sewa tanah penggugat, harga sewa tanah seluas 1000 m2 dilokasi per 1(satu) tahun adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) x 23 tahun lamanya Tergugat II menguasai tanah penggugat maka kerugian penggugat sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
  - c. Dari Tergugat III dan Tergugat IV secara tenggung renteng, berupa sewa tanah seluas 5600 m2 dilokasi per 1 (satu) tahun adalah Rp. 60.000.000,-(enam puluh juta rupiah) x 3 (tiga) tahun lamanya tanah Penggugat sudah dipagar tembok maka kerugian Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
20. Bahwa upaya penyelesaian secara musyawarah telah Penggugat usahakan secara maksimal tetapi tidak berhasil,maka untuk mendapatkan hak-hak dan keadilan bagi penggugat terpaksa permasalahan ini diteruskan melalui pengadilan negeri Jakarta Timur;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa agar para Tergugat menyerahkan tanah aquo kepada Penggugat maka cukup beralasan hukum jika dikenakan uang paksa (dwangsom) kepada masing-masing Tergugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) per hari, manakala para Tergugat lalai atau tidak bersedia /enggan menyerahkan tanah terperkara kepada Penggugat sejak putusan ini berkekuatan hukum yang tetap;

22. Bahwa mengingat para Tergugat sudah beberapa kali disomasi Penggugat sehingga Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat IV saat ini sedang berusaha menjual/mengalihkan tanah aquo kepada pihak lain, melihat niat dan gelagat dari para Tergugat tersebut maka untuk menjamin gugatan ini tidak sia-sia, mohon Pengadilan Negeri Jakarta Timur meletakkan sita jaminan (Conservoir beslag) terhadap tanah aquo yaitu tanah seluas kurang lebih 7500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) yang terletak di Jalan Raya Cilangkap Rt07 Rw04 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Berbatasan dengan GEREJA HKBP;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan jalan sejuk (jalan menuju Gereja HKBP);

Sebelah selatan : Berbatasan dengan Jalan Raya Cilangkap;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Perumahan cilangkap Residence;

23. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang kuat dan otentik maka Penggugat mohon agar putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada Verzet, Banding, kasasi dari para Tergugat (uitvoerbaar bij voorraad);

Berdasarkan hal-hal yang Penggugat uraikan diatas maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang mengadili perkara ini pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, berkenan memutuskan sebagai berikut :

### PETITUM :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah Ahli waris yang sah dari (Alm) GENON binti GANYONG;
3. Menyatakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sah dan berharga;
4. Menyatakan menurut hukum Girik C.354 atas nama Genon binti Ganyong adalah bukti hak atas tanah penggugat yang sah;
5. Menyatakan menurut hukum tanah seluas kurang lebih 7500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan bukti hak atas tanah Girik C.354 Persil 35

Halaman 14 Putusan Nomor 544/PDT /2017/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelas D.I atas nama GENON BINTI GANYONG yang terletak/berlokasi di Jalan Raya Cilangkap RT.07 RW.04 Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah utara : Berbatasan dengan GEREJA HKBP;

Sebelah Timur : Berbatasan dengan Jalan sejuk (jalan menuju Gereja HKBP);

Sebelah selatan : Berbatasan dengan Jalan Raya Cilangkap;

Sebelah Barat : Berbatasan dengan Perumahan cilangkap Residence;

Adalah milik Penggugat warisan dari GENON BINTI GANYONG yang jatuh kepemilikannya kepada Penggugat;

6. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
7. Menyatakan menurut hukum :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 317/Desa Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 38/1996 seluas 628 m<sup>2</sup> (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) Nama Pemegang Hak BENDOT SUBARKAT Cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 31/Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00004/Cilangkap/2011 seluas 964 m<sup>2</sup> (sembilan ratus enam puluh empat meter persegi) Nama Pemegang Hak Drs. Polycarpus Swantoro sekarang Nama Pemegang Hak RUDY SIAHAAN Cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 320/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur No. 00003/Cilangkap/2011 seluas 1889 m<sup>2</sup> (seribu delapan ratus delapan puluh sembilan meter persegi) Nama Pemegang Hak Drs. Polycarpus Swantoro, sekarang nama pemegang hak RUDY SIAHAAN, cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 330/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00002/Cilangkap/2011 seluas 1.547 m<sup>2</sup> (seribu lima ratus empat puluh tujuh meter persegi) Nama Pemegang Hak Des. Polycarpus Swantoto, sekarang nama pemegang hak RUDY SIAHAAN, cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
  - e. Sertifikat Hak Milik Nomor 337/Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00001/Cilangkap/2011 seluas 1379 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh sembilan meter persegi) nama pemegang hak Drs. Polycarpus Swantoto, sekarang nama pemegang hak RUDY SIAHAAN, cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;

Halaman 15 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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)



- f. Sertifikat Hak Milik Nomor 2048/ Cilangkap sebagaimana dengan Surat Ukur Nomor 00342/Cilangkap/2000 seluas 485 m2 (empat ratus delapan puluh lima meter persegi) Nama Pemegang Hak Drs. MARULAK SIMANGUNSONG cacat hukum/tidak sah dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa jual beli antara Tergugat III dan Tergugat IV cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum berlaku;
9. Menghukum tergugat I atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka supaya menyerahkan tanah objek perkara/aquo seluas yang dikuasainya, seketika dan secara sukarela kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lepas dari beban yang ada di atas tanah itu saat putusan ini dapat dilaksanakan, dan kalau tidak bersedia secara sukarela maka dengan bantuan Aparat/atau Alat Negara;
10. Menghukum Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka supaya menyerahkan tanah objek perkara/aquo seluas yang dikuasainya, seketika dan secara sukarela kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lepas dari beban yang ada di atas tanah itu saat putusan ini dapat dilaksanakan, dan kalau tidak bersedia secara sukarela maka dengan bantuan Aparat/atau Alat Negara;
11. Menghukum Tergugat III atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka, dan serta menghukum Tergugat IV atau siapa saja yang mendapat hak dari mereka supaya menyerahkan tanah objek perkara/aquo seluas yang dikuasainya, seketika dan secara sukarela kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan lepas dari beban yang ada di atas tanah itu saat putusan ini dapat dilaksanakan, dan kalau tidak bersedia secara sukarela maka dengan bantuan Aparat/atau Alat Negara;
12. Menghukum Tergugat I membayar kerugian Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat menikmati tanha sengketa , berupa sewa tanah Penggugat, harga sewa tanah seluas 650 m2 di lokasi per 1(satu) tahun adalah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) x 23 tahun lamanya Tergugat I menguasai tanah Penggugat maka kerugian penggugat sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah);
13. Menghukum Tergugat II membayar kerugian Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat menikmati tanha sengketa, berupa sewa tanah penggugat, harga sewa tanah seluas 1000 m2 dilokasi per 1(satu) tahun adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) x 23 tahun lamanya Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II menguasai tanah penggugat maka kerugian penggugat sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

14. Menghukum Tergugat III dan Tergugat IV secara tenggung renteng, membayar kerugian Penggugat oleh karena Penggugat tidak dapat menikmati tanah sengketa, berupa sewa tanah seluas 5600 m2 dilokasi per 1 (satu) tahun adalah Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) x 3 (tiga) tahun lamanya tanah Penggugat sudah dipagar tembok maka kerugian Penggugat sebesar Rp. 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah);
15. Menghukum masing-masing Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) setiap harinya manakala lalai atau tidak bersedia/enggan melaksanakan putusan ini terhitung sejak berkekuatan hukum yang tetap;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun para Tergugat mengajukan Verzet, Banding, kasasi (Uitvoerbaar bij voorraad);
17. Menghukum Tergugat V, Tergugat VI untuk taat, patuh pada putusan ini;
18. Menghukum para Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

SUBSIDER : Jika Majelis Hakim yang mulia berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan Perihal Eksepsi Kompetensi Absolut tanggal 8 Mei 2014, pada intinya sebagai berikut :

## LATAR BELAKANG PERKARA :

Seluruh Tergugat I adalah warga Negara Indonesia yang berdomisili di Jl. Raya Cilangkap No. RT.07/04 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, yang telah ditempati oleh seluruh Tergugat I sejak tahun 1998 berdasarkan kepemilikan yang sah atas tanah tersebut berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 317 yang diterbitkan oleh Kantor BPN Jakarta Timur pada tanggal 18 Juni 1996 (Vide Bukti T1-1). Sejak bertempat tinggal disana, seluruh Tergugat I setiap tahunnya selalu membayar Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 1998 tanpa pernah terlewat;

Sejarah dari diterbitkannya Sertifikat Hak Milik No. 317 menurut cerita yang pernah Tergugat I terima dari (Alm) Endot Subarkat adalah adanya sebidang tanah yang pertama kali dikuasai oleh Djiman. Djiman kemudian menjual tanah tersebut kepada Apotik Kwitang, dan kemudian Apotik Kwitang kembali menjual tanah tersebut kepada Polycarpus Swantoro (Tergugat III). Tanah yang dibeli oleh Tergugat III yang kurang lebih seluas 7000 meter persegi tersebut

Halaman 17 Putusan Nomor 544/PDT/2017/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dipecah sertifikatnya setelah (Alm) Endot Subarkat menerima hibah sebagian dari tanah tersebut dari Poycarpus Swantoro seluas 628 m2 (enam ratus dua puluh delapan meter persegi) dan sisanya seluas 6.372 (enam ribu tiga ratus tujuh puluh dua meter persegi) tetap dimiliki oleh Tergugat III, dan kemudian terjadi pemecahan-pemecahan sertifikat lainnya oleh Polycarpus Swantoro. Didalam Sertifikat Hak Milik No. 317 atas nama Tergugat I, tercantum pula bahwa tanah dalam sertifikat tersebut berasal dari Girik C No. 296 dan BUKAN berasal dari Girik C.354 tahun 1954 sebagaimana di klaim Para Penggugat dalam perkara ini;

Masalah adanya "Klaim" kepemilikan atas tanah yang sebelumnya telah dilakukan jual beli/pemberian ganti rugi oleh seseorang yang kemudian "mengaku" sebagai pemilik tanah yang sah sebenarnya adalah bukan merupakan suatu hal yang "baru" di Indonesia ini. Oleh karena itu, tindakan Para Penggugat yang mengklaim telah memiliki tanah sejak tahun 1954, dan bahkan sejak tahun 1995 diakuinya telah mengetahui keberatan Tergugat I di area tanah yang di "klaim" sebagai miliknya, namun kemudian baru mengajukan gugatan ini pada tahun 2013 atau 18 tahun sejak pertama kali mengetahui keberadaan Tergugat I merupakan suatu hal yang patut dipertanyakan apa motif Para Penggugat ini yang sebenarnya. Adanya motif yang sebenarnya diduga hanyalah semata-mata berupaya "mencari uang" justru menjadi kain kuat dengan adanya kejadian sebagaimana akan diuraikan di bawah ini;

Mahkamah Agung telah berulang kali memutus dan bahkan menetapkan yurisprudensi-nya atas perkara-perkara sengketa tanah seperti ini yaitu : "Setiap pembeli yang beritikadi baik haruslah mendapat perlindungan hukum" sebagai mana tertera dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 1230 K/Sip/1980 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3201 K/Pdt/1991 tanggal 30 Januari 1996;

Selain itu, didalam yurisprudendi tetap Mahkamah Agung RI No. L/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1957, No. 251 K/Sip/1958 tanggal 26 Desember 1958, No. 52 K/Sip 1975 tanggal 23 September 1975, No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15 April 1976 dan No. 821 K/Sip/1974 tanggal 28 April 1976 yang menjadi pertimbangan utama dalam Putusan MA No. 2204 K/Pdt/2009 dinyatakan : "Jual beli tanah tidak dapat dibatalkan untuk melindungi pembeli yang jujur, yaitu tuntutan agar Tergugat-tergugat menyerahkan rumah dan pekarangan tersebut harus ditolak;

Oleh karena itu, sebagai pemilik tanah yang beritikad baik dan telah mengajukan pembuatan sertifikat hak milik sesuai dengan ketentuan peraturan

Halaman 18 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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

perundang-undangan yang berlaku dan saat ini telah memegang Sertifikat Hak Milik No. 317 yang memberikan perlindungan hukum bagi Tergugat I, maka walaupun Para Penggugat dapat membuktikan dalil-dalilnya, quod non, maka Tergugat I sebagai pihak ketiga yang beritikad baik haruslah tetap dilindungi oleh hukum;

Selanjutnya Tergugat I akan menguraikan dulu adanya FAKTA kepada Majelis Hakim yang Terhormat dimana FAKTA yang akan Tergugat I uraikan dibawah ini dapat memperjelas dan bahkan mengungkapkan "motif sebenarnya" dari diajukannya gugatan ini;

Pada tanggal 7 Maret 2013, Tergugat I pernah mendapat surat undangan dari Turut Tergugat untuk membahas mengenai tempat tinggal Tergugat I yang diklaim sebagai bagian dari tanah milik Genon bin Ganyong berdasarkan surat Girik C. 354 tahun 1954 (selanjutnya disebut "Girik") dari Boton Maryanton (yang pada gugatan ini dimasukkan sebagai "Turut Tergugat") yang pada saat itu mengaku sebagai ahli waris yang sah dari Genon bin Ganyong. Turut Tergugat juga melakukan klaim yang sama kepada pihak-pihak lain yang dianggap menguasai tanah dari Girik tersebut. Berdasarkan Girik yang turut Tergugat kuasai ini Turut Tergugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan nomor register perkara No. 360/Pdt.G/2013/JKT.TIM (gugatan No. 306). Tujuan dari diajukannya gugatan No. 306 adalah milik Genon bin Ganyong dengan cara mengajukan gugatan kepada :

1. Seluruh Tergugat I (dalam gugatan No. 306 sebagai Tergugat I);
2. Drs. Marulak Simangunsong (dalam gugatan No. 306 sebagai Tergugat II sekarang sebagai Tergugat II);
3. Drs. Polycarpus Swantoro (Dalam gugatan No. 306 sebagai Tergugat III dan sekarang sebagai Tergugat III);
4. Rudy Siahaan (Dalam gugatan No. 306 sebagai Tergugat IV dan sekarang sebagai Tergugat IV), dan;
5. BPN (Dalam Gugatan Nomor 306 sebagai Tergugat V dan sekarang Tergugat V);

(selanjutnya disebut sebagai : Para Tergugat Gugatan No. 306);

Adapun isi dari petitum gugatan No. 306 pada pokoknya adalah (i) meminta agar Pengadilan menetapkan surat Girik C. 354 Persil 35 Kelas D.I atas nama Genon binti Ganyong adalah milik Genon binti Ganyong yang kepemilikannya jatuh kepada ahli warisnya : dan (ii) Meminta Pengadilan agar Sertifikat Hak Milik No. 317/DESA/Cilangkap, Sertifikat hak Milik No. 318/Cilangkap, Sertifikat Hak Milik No. 320/Cilangkap, Sertifikat Hak Milik No. 330/Cilangkap, Sertifikat

Halaman 19 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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

Hak Milik No. 337/Cilangkap dan Sertifikat Hak Milik No. 3048/Cilangkap milik Para Tergugat No. 306 dinyatakan tidak sah dan cacat hukum;

Setelah mendapatkan panggilan siding ketiga dalam Gugatan No. 306, Para Tergugat Gugatan No. 306 mengadakan rapat dirumah Tergugat IV pada tanggal 11 Nopember 2013 dengan berlandaskan pertimbangan bahwa Turut Tergugat mungkin sebenarnya hanya menginginkan uang ganti kerugian atas tanah yang mungkin pernah dikuasai Genon bin Ganyong berdasarkan surat Girik. Atas dasar pertimbangan tersebut. Para Tergugat No. 306 mencoba untuk menyelesaikan perkara ini secara kekeluargaan dengan menawarkan sejumlah uang sebagai bentuk itikad baik dari Para Tergugat Gugatan No. 306 unuk menyelesaikan permasalahan ini;

Tergugat I adalah bukan dari golongan yang mampu untuk dapat seketika mengumpulkan uang tersebut. Namun demi menjaga kesehatan orang tua dan keinginan untuk menyelesaikan masalah sesegera mungkin, Tergugat I bersama-sama dengan Para Tergugat Gugatan No. 306 lainnya akhirnya berhasil mngumpulkan uang sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang rencananya uang tersebut akan ditawarkan kepada Turut Tergugat yang pada Gugatan No. 306 bertindak sebagai Penggugat. Faktanya, Turut Tergugat saat itu menyambut baik itikad dari para Tergugat Gugatan No. 306 dan bersedia menerima uang kompensasi tersebut dan membuat Surat Pernyataan diatas materai tertanggal 19 Oktober 2013 (surat pernyataan) (Vide bukti T1-2) yang pada pokoknya berisi :

1. Mencabut surat kuasa khusus No.10/DS/Ad/XI/2012 tertanggal 14 Nopember 2012 tersebut yang diberikan kepada para advokad pada kantor hukum Darmon Sipatuhar & Partners (yang juga merupakan kuasa Penggugat dalam perkara ini), dan;
2. Bersedia menerima kompensasi sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dengan kesepakatan Para Tergugat Gugatan No. 306 akan membayarkan terlebih dahulu sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) kepada Turut Tergugat dan akan menerima sisa kompensasi sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) setelah surat Girik diberikan kepada ara Tergugat awal di kantor polisi yang sudah ditentukan;

Merujuk pada Surat Pernyataan tersebut pada sidang ketiga dalam gugatan No. 306 tanggal 13 Oktober 2013, Turut Tergugat telah mencabut tuntutan dan kuasa dihadapan Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur;

Namun beberapa minggu kemudian, ternyata Turut Tergugat mengatakan kepada Para Tergugat Gugatan No. 306 Bahwa surat Girik yang dijanjikan akan

Halaman 20 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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

diserahkan kepada Para Tergugat gugatan No. 306 telah berpindah tangan ke keponakan Turut Tergugat dan surat Girik itu telah diberikan kepada pihak pengacaranya untuk dijadikan dasar gugatan yang baru yaitu perkara aquo ini. Turut Tergugat hingga saat ini tidak pernah menunjukkan itikad baiknya untuk meminta kembali atau berusaha melakukan tindakan apapun untuk meminta kembali surat Girik dari Para Penggugat dan menghormati isi dari Surat Pernyataan dan sebagian uang kompensasi yang telah diterimanya tersebut. Tergugat I menilai bahwa Turut Tergugat mungkin sejak awal memang sudah merencanakan untuk seolah-olah berdamai dengan para Tergugat gugatan No. 306 dengan tujuan untuk mengambil berapapun kompensasi yang ditawarkan dan ada akhirnya tetap mengajukan gugatan baru kembali melalui Para Penggugat dalam perkara ini;

Berdasarkan FAKTA sebagaimana Tergugat I uraikan diatas, maka Tergugat I berharap Majelis Hakim yang Terhormat dapat lebih memahami apa "motif" yang sebenarnya dari pengajuan Gugatan ini dan dapat memberikan perlindungan hukum bagi Tergugat I sebagai pihak ketiga yang beritikad baik yang telah memiliki bukti kepemilikan tanah yang sah berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 317;

Selanjutnya, Tergugat I akan menguraikan dalil-dalil sanggahannya dalam Eksepsi Kompetensi Absolut sebagai berikut :

## EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG UNTUK MENGADILI GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIAJUKAN PARA PENGGUGAT KARENA DALAM PETITUMNYA PARA PENGGUGAT MEMINTA PEMBATALAN SERTIFIKAT HAK MILIK (SHM) NOMOR 317/DESA CILANGKAP, SHM NO. 318/CILANGKAP, SHM NO. 320/CILANGKAP, SHM NO. 330/CILANGKAP SHM NO. 337/CILANGKAP DAN SHM NO. 2048/CILANGKAP (LAHAN SENGKETA). LEMBAGA PERADILAN YANG BERWENANG DAN MEMPUNYAI KOMPETENSI UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS SENGKETA MENGENAI PEMBATALAN SERTIFIKAT TANAH HANYA PENGADILAN TATA USAHA NEGERA. OLEH KARENA ITU PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA DAN MEMUTUS PERKARA INI;

1. Dalam Eksepsi Kompetensi Absolut ini Tergugat I belum mengemukakan sanggahan atas kebenaran dari dalil-dalil Gugatan Para Penggugat baik dalam pokok perkara dan juga eksepsi prosesuil, namun Tergugat I akan terlebih dahulu memfokuskan pada gugatan oara Penggugat yang diajukan

Halaman 21 Putusan Nomor 544/PDT/2017/PT.DKI.

### Disclaimer

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



ke lembaga peradilan yang keliru yaitu mengajukan Gugatan ini ke Pengadilan Negeri untuk pembatalan suatu Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Tanah;

2. Dalam Posita Gugatannya di poin 18, Para Penggugat mendalilkan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 317/Desa Cilangkap (milik dan atas nama Tergugat I), SHM nomor 318/Cilangkap, SHM Nomor 320/Cilangkap, SHM nomor 330/Cilangkap, SHM Nomor 337/Cilangkap, dan SHM Nomor 2048/Cilangkap (secara bersama-sama akan akan dirujuk sebagai "Lahan Sengketa") adalah cacat hukum dan di dalam Petitumnya Para Penggugat meminta Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk membatalkan Sertifikat Lahan Sengketa tersebut yang merupakan produk Tata Usaha Negara sebagaimana akan diuraikan dibawah ini;

3. Ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-undang 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana terakhir diubah dengan undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (UU PTUN) memberikan definisi mengenai Keputusan Tata Usahan Negara sebagai berikut :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan usaha 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 seseorang atau badan hukum perdata";

Berdasarkan definisi Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana diuraikan di atas, maka sertifikat tanah termasuk dalam katagori surat atau keputusan yang telah dibuat oleh Badan dan/atau Pejabat Tata Usaha Negara (Beschikking) yang bersifat konkret, individual dan final sehingga menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Merujuk pada ketentuan Pasal 47 UU PTUN, maka Pengadilan Tata Usaha Negara adalah satu-satunya lembaga peradilan yang bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara. Oleh Karena itu, setiap pembatalan sertifikat tanah harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan ke Pengadilan Negeri. Pengadilan negeri hanya memiliki kewenangan untuk mengadili sengketa tanah tanpa menjatuhkan putusan yang berhubungan dengan batal atau tidaknya suatu produk tata usaha Negara;



4. Fakta bahwa Badan Pertanahan Nasional juga diajukan Tergugat V di dalam Gugatan ini semakin memperkuat dalil Tergugat I bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara adalah lembaga peradilan yang memiliki kewenangan untuk memeriksa dan memutus mengenai sah atau tidaknya Sertifikat Tanah atas Lahan Sengketa yang diajukan oleh Para Penggugat ini; Hal ini juga sejalan dengan sikap Mahkamah Agung yang telah mengeluarkan Putusan No. 620K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember dimana kaidah hukumnya menyatakan :

“Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Usaha Negara dan objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah peradilan tata Usaha Negara, bukan Pengadilan Negeri”;

Selain itu FAKTA lainnya yang patut menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang Terhormat adalah fakta bahwa di dalam Gugatan ini ternyata Para Penggugat telah “mencampuradukkan” petitumnya dengan antara lain meminta adanya pembatalan suatu keputusan yang dibuat oleh Badan/ Pejabat Tata Usaha Negara (Beschikking) berupa Sertifikat atas tanah terhadap lahan Sengketa, semakin memperkuat dalil Tergugat bahwa maka Pengadilan Negeri Jakarta Timur sudah sepatutnya menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara ini;

5. Merujuk pada ketentuan pasal 136 HIR, maka eksepsi mengenai kewenangan mengadili haruslah diputus terlebih dahulu. M. Yahya Harahap dalam Buku “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”, Penerbit Sinar Grafika, halaman 426 juga menyatakan hal yang sama sebagai berikut :

“Apabila tergugat mengajukan eksepsi kompetensi absolute atau relative, Pasal 136 memerintahkan Hakim :

- Periksa dan memutus lebih dahulu tentang eksepsi tersebut;
- Pemeriksaan dan putusan tentang itu, diambil dan dijatuhkan sebelum pemeriksaan pokok perkara;  
Berarti, bila tergugat mengajukan eksepsi yang berisi pernyataan PN tidak berwenang mengadili perkara, baik secara absolute atau relative :
- Hakim menunda pemeriksaan pokok perkara;
- Tindakan yang dapat dilakukan, memeriksa dan memutus eksepsi terlebih dahulu;
- Tindakan demikian bersifat imperatif, tidak dibenarkan memeriksa pokok perkara sebelum ada putusan yang menegaskan apakah PN yang





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan berwenang atau tidak memeriksanya. Hakim bebas menjatuhkan putusan menolak atau mengabulkan eksepsi.” (dicetak tebal untuk penekanan);

6. Sehubungan dengan penerapan atau implementasi Pasal 136 HIR, Mahkamah Agung R.I. telah membuat putusan yang juga dijadikan sebagai yurisdiksi tetap, yaitu Putusan Mahkamah Agung RI Reg. No. 22K/Sip/1974 tanggal 11 Desember 1975, Putusan Mahkamah Agung tersebut memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

“Karena eksepsi yang diajukan oleh Terbantah I dianggap benar, pemeriksaantidak perlu diteruskan dengan memeriksa pokok perkara dan bantahan karena tidak jelas setidaknya-tidaknya kurang sempurna, harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

Memberikan putusan sela yang mempertimbangkan mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I juga sejalan dengan asas peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan (efisiensi peradilan) sebagaimana diamanatkan oleh pasal 4 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana diuraikan tersebut diatas, Tergugat I mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur berkenan untuk memberikan Putusan Sela terlebih mengenai Eksepsi Kompetensi Absolut ini sebagai berikut :

1. Menyatakan menerima Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Tergugat I;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

Sekiranya Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, Tergugat I dengan ini menyatakan mencadangkan haknya (reserve the right) untuk mengajukan jawaban atas Gugatan Para Penggugat baik dalam bentuk Eksepsi Prosesual maupun Dalam Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan Jawaban tertanggal 8 Mei 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI:

1. BAHWA PARA PENGGUGAT TERBUKTI TIDAK MEMILIKI KWALITAS HUKUM SEBAGAI PENGGUGAT;

Halaman 24 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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)



Bahwa Para Penggugat mendalilkan mengaku sebagai cucu almarhumah GENON Binti GANYONG yang menikah hanya sekali saja dengan almarhum SAUN, dimana berdasarkan fakta apabila nama masing-masing Penggugat di baca tidak ada hubungan hukumnya baik dengan nama SAUN maupun dengan nama GENON sehingga dengan demikian nama Para Penggugat tidak ada hubungan hukumnya dengan nama pewaris SAUN maupun GENON tersebut dan oleh karenanya tidak benar Para Penggugat adalah ahli waris Alm, SAUN maupun Alm, GENON sehingga Para Penggugat terbukti tidak memiliki kualitas hukum sebagai Penggugat sehingga oleh karena itu eksepsi dari Tergugat II beralasan di kabulkan serta gugatan Para Penggugat harus di tolak seluruhnya;

**2. GUGATAN PARA PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT II TERBUKTI TIDAK LENGKAP SEHINGGA TIDAK JELAS MAKSUD DAN TUJUANNYA;**

Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II terbukti tidak lengkap sehingga tidak jelas (Obscuur libel) maksud serta tujuannya sebab berdasarkan fakta disamping Tergugat II sebagai pihak seharusnya penjual bidang tanah kepada tergugat II juga dimasukkan sebagai pihak di dalam Perkara ini dimana pihak penjual tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan alm. Saun maupun alm. Genon Binti Ganyong sehingga gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II terbukti tidak lengkap sehingga tidak jelas mengingat alm. Saun dan alm. Genon Binti Ganyong tidak pernah memiliki bidang tanah hak milik adat di wilayah Kec. Pasar Rebo, Kec, Cipayung, Kel. Cilangkap;

Bahwa dengan demikian telah terbukti gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II tidak jelas sehingga gugatan Para Penggugat tersebut harus ditolak seluruhnya dengan mengabulkan eksepsi Tergugat II;

**3. PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TERBUKTI TIDAK BERWENANG DALAM MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI;**

Bahwa sebagaimana dalil Para Penggugat sesuai surat gugatan Poin 6 petitum yang menyatakan disamping Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum juga Tergugat V (Kantor Pertanahan Jakarta Timur) telah melakukan perbuatan melawan hukum/Onrechtmatige daad dimana Tergugat V adalah Instansi Pemerintah, sehingga apabila ada Perbuatan melawan hukum dari Instansi Pemerintah adalah wewenang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya sebagai mana Perkara Perdata aqo adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya sehingga Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berhak dan tidak berwenang dalam memeriksa serta mengadili Perkara Perdata ini;

#### 4. GUGATAN PARA PENGGUGAT TERHADAP TERGUGAT II TERBUKTI KURANG PIHAK;

Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II faktanya terbukti kurang pihak sebab penjual bidang tanah tidak di ikut sertakan sebagai Tergugat dalam Perkara ini karena berdasarkan Jurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 17 Juni 1983 No. 72 K/Sip/1981 yang mendalilkan “ apabila suatu bidang tanah hendak diakui sebagai milik waris baik sepenjual maupun sipembeli harus sebagai milik perkara bidang tanah peninggalan waris tersebut”;

Bahwa selanjutnya karena Para Penggugat hanya menggugat Tergugat II tanpa menggugat sipenjual tanah kepada Tergugat II sehingga gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II terbukti kurang pihak dan oleh karenanya beralasan eksepsi Tergugat II ini dapat dikabulkan dengan menyatakan gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

#### PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas dengan ini Tergugat II memohon putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan seluruh eksepsi dari Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berhak serta tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara Perdata ini;
3. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya gugatan Para Penggugat harus ditolak seluruhnya;
4. Menghukum masing-masing Penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

#### II. DALAM POKOK PERKARA :

##### DALAM KONPENSI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan di dalam eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan serta tidak terpisahkan dengan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat kecuali secara tegas diakui kebenarannya;

Halaman 26 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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

3. Bahwa tidak benar Para Penggugat adalah ahli waris alm. Saun maupun alm. Genon Binti Ganyong berikut tidak benar alm. Saun dan alm. Genon Binti Ganyong memiliki bidang tanah letaknya di Kec. Pasar Rebo, Kec. Cipayung, Kel. Cilangkap dan Tergugat II mensomeer Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut;
4. Bahwa adapun bidang tanah milik Tergugat II terletak di Rt. 007/04 Kel. Cilangkap Kec. Cipayung Luasnya kurang lebih 500 m2 berasal dari hak milik adat C. 84873 persil 10 Blok D I kohier 4873 yang tidak ada hubungan hukumnya dengan bidang tanah yang dituntut Para Penggugat sebagaimana pengakuannya memiliki bidang tanah adat C. 354 peril 35 Blok DI dan persil 37 Blok D II sebab berdasarkan fakta hukum hakk milik adat C. 354 persil 35 Blok D I dan persil 37 blok D II terbukti tidak terdaftar pada buku tanah hak milik adat pasar Rebo karena tidak dapat dibuat riwayat tanahnya oleh baik Lurah pasar Rebo maupun oleh Lurah Cilangkap;  
Lagi pula hak milik adat Leter C 354 bukanlah bukti kepemilikan melainkan surat untuk membayar pajak yang dilakukan pemiliknya diamana C. 354 tersebut telah terbukti tidak terdaftar sehingga bidang tanahnya tidak ada;  
Dengan demikian tidak benar Alm. SAUN dan Alm. GENON binti GANYONG memiliki bidang tanah baik di Pasar Rebo maupun di Cipayung hususnya diwilayah Kel. Cilangkap;
5. Bahwa adapun bidang tanah milik Tergugat II yang nantinya akan dibuktikan pada waktu Pemeriksaan surat bukti letaknya di Jl. Raya Cipayung – Cilangkap Rt. 007/04 Kelurahan Cilangkap, luas tanah 485 m2 berdasarkan akte jual beli No. 360/Cipayung/1991 tanggal 8-4-1991 oleh Sdr. WASIAT BA Camat Cipayung selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) waktu itu;  
Adapun asal usul tanah berasal dari hak milik ada C 4873 Persil 10 Blok D I kohir 4873 terbukti tidak ada hubungan hukumnya dengan tanah milik adat sebagaimana Pengakuan Penggugat C 354 persil 35. D I dan persil 37. D II yang tidak terdaftar pada buku tanah hak milik adat Pasar Rebo, Cipayung, khususnya Cilangkap karena Lurah baik di Pasar Rebo, Lurah Cipayung maupun Lurah Cilangkap tidak akan dapat membuat riwayat tanah tersebut sebab C 354 diduga isinya dipalsukan;
6. Bahwa dengan demikian karena sebidang tanah milik Tergugat II seluas 485 m2 tersebut sebagaimana batas-batasnya terbukti tidak ada

Halaman 27 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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

hubungan hukumnya dengan bidang tanah yang didalilkan sebagai milik waris Para Penggugat sehingga diatas bidang tanah milik Tergugat milik TergugatII tersebut setelah diukur telah dibuatkan surat ukurnya sehingga diterbitkanlah sertifikat hak milik No. 2048/Kel. Cilangkap Tgl. 21.02.2000, surat ukur No. 342/Cilangkap/2000 Tanggal 18-02-2000 seluas 485 m2 tertulis atas nama Drs. Marulak Simangunsong dimana penerbitannya sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah karena apabila bidang tanah telah diterbitkan sertifikatnya diatas kurun waktu 5 tahun berikut bidang tanah tersebut telah dikuasai secara fisik terus menerus serta para pihak lain tidak mengajukan keberatannya secara tertulis baik kepada pemegang sertifikat maupun kepada Kepala Kantor Pertanahan yang menerbitkan sertifikat tersebut dalam hal ini kepada Kantor Kantor Pertanahan Jakarta Timur sehingga berdasarkan pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 Para Penggugat tidak berhak untuk menggugat Tergugat II di Pengadilan Jakarta Timur sehubungan dengan penerbitan SHM No. 2048/Kel. Cilangkap Tanggal 21 Februari 2000, surat ukur No. 342/Cilangkap/2000 tanggal 18-02-2000, dan oleh karena itu tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum karena Para Penggugat tidak pernah memiliki tanah baik di Pasar Rebo, di Kecamatan Cipayung khususnya di Kel. Cilangkap;

7. Bahwa karena Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan melawan hukum sehingga tergugat II tidak dapat di hukum untuk membayar uang sewa tanah sebesar Rp. 230.000.000,-(dua ratus tiga puluh juta rupiah) melainkan sebaliknya Para Penggugat beserta kuasa hukumnya mengaku-ngaku memiliki bidang tanah di Kecamatan Cipayung khususnya di Kel. Cilangkap padahal dalilnya tersebut tidak benar sehingga Para Penggugat berikut kuasa hukumnya diduga telah merekayasa hak milik adatnya yang seolah-olah memiliki tanah hak milik adat C. 354 persil 35 kelas D I dan Persil 37 kelas D II yang merupakan Perbuatan melawan hukum yang nantinya Tergugat II Tuntut didalam Gugatan Rekonvensi di bawah ini;
8. Bahwa karena Para Penggugat tidak terbukti memiliki bidang tanah baik di Pasar Rebo, di Kecamatan Cipayung khususnya di Kel. Cilangkap sehingga permohonan sita jaminan yang dimohonkan Para Penggugat atas bidang tanah milik Tergugat II beralasan harus ditolak karena baik posita maupun petitum Gugatan yang diajukan Para Penggugat tidak

Halaman 28 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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

berdasarkan bukti-bukti autentik serta tidak berdasarkan hukum dan oleh karenanya Permohonan Putusan sementara (Uitvoerbaarbij voorraad) harus ditolak;

### III. DALAM REKONPENSASI :

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan didalam konvensi diatas adalah merupakan satu kesatuan serta tidak terpisahkan dengan dalam rekonsensi ini;
2. Bahwa kuasa hukum Para Penggugat Konvensi /Kuasa hukum Para Tergugat Rekonsensi telah mengakui serta menguraikan pengakuannya tersebut didalam posita gugatannya pada poin 19, 20, 21 dan 22 yang menerangkan pada mulanya tanah waris dituntut oleh Sdr. BOTON MARYANTO (Turut Tergugat sekarang) sebagai Penggugat dalam perkara Perdata No. 360/Pdt.G/2013/PN.Jkt Tim di Pengadilan Jakarta Timur dimana pada pemeriksaan perkara tersebut pada tanggal 12 November 2013 serta yang terakhir pada tanggal 26 November 2013 Turut Tergugat sekarang sebagai Penggugat di dalam Perkara tersebut sebelum jawaban masing-masing para Tergugat diajukan Sdr. NOTON MARYANTO telah bermohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara dimaksud agar Perkara Perdata No. 360/Pdt.G/2013/PN. Jkt. Tim di cabut dengan menghapusnya dari buku register perkara sehingga dugaan tergugat II baik Para Penggugat sekarang maupun Sdr. BOTON MARYANTO sebagai Turut Tergugat dalam perkara ini telah diarahkan oleh kuasa hukum untuk mennuntut hak atas tanah milik adat yang sebenarnya bukan milik waris sehingga surat-surat yang akan dibuktikan di duga isinya tidak benar/isinya palsu;
3. Bahwa adapun surat-surat yang nantinya dibuktikan tidak terlepas dari hasil rekayasa kuasa hukum sehingga didalam gugatan rekonsensi ini disamping para tergugat rekonsensi dituntut, Penggugat II rekonsensi juga akan menuntut Para Kuasa Hukum dari Tergugat rekonsensi tersebut masing-masing bernama :
  1. DARMON SIPAHUTAR, SH.;
  2. REDYANTO SITEPU, SH.;
  3. RESTON SIAGIAN, SH.;
  4. RIKKI RIKARDO MANIK, SH.;

Baik sebagai anggota Peradi maupun diluar Peradi untuk mengganti seluruh kerugian penggugat II Rekonsensi sehubungan dengan keberadaan Perkara Perdata ini;

Halaman 29 Putusan Nomor 544/PDT/2017/PT.DKI.



5. Bahwa adapun perbuatan melawan hukum dari masing-masing Tergugat Rekonvensi yang bernama :

- ONIH MARYANIH;
- MAWI;
- WINAH;
- NESIH;
- YADI SUDIRJA;

Dengan bujuk rayu daru kuada hukumnya masing-masing bernama :

- DARMON SIPAHUAR, SH.;
- REDYANTOSITEPU, SH.;
- RESTON SIAGIAN, SH.;
- RIKKI RIKARDO MANIK, SH.;

Telah membuat surat bukti seolah-olah ahli waris Alm. SAUN maupun Alm. GENON binti GANYONG memiliki bidang tanah adat padahal tidak benaradanya sehingga perbuatan hokum tersebut menimbulkan adanya perkara perdata ini yang berakibat hokum kerugian besar telah diderita tergugat II konvensi/Penggugat II rekonvensi;

6. Bahwa adapun kerugian yang diderita Penggugat II Rekonvensi Drs. MARULAK SIANGUNSONG perinciannya ialah sbb :

- 6.1. Biaya konsultasi berikut membuat pendapat hukum sehubungan dengan adanya perkara perdata No. 360/Pdt.G/2013/PN Jkt Tim serta perkara perdata ini yaitu No. 03/Pdt.G/2014/PN Jkt Tim jumlahnya sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang nantinya dibuktikan dengan tanda terima kwitansi;
- 6.2. Biaya berupa ongkos menjalankan perkara serta biaya-biaya lainnya sehubungan dengan perkara ini jumlahnya sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) yang nantinya akan dibuktikan tanda terima kwitansi;
- 6.3. Biaya-biaya yang tidak terduga sehubungan dengan keberadaan perkara perdata No. 360/Pdt.G/2013/PN Jkt Tim serta perkara perdata No. 03/Pdt.G/2014 PN.Jkt. Tim jumlahnya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) yang nantinya dibuktikan tanda terima kwitansi;  
Sehingga seluruhnya berjumlah sebesarRp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) ditambah bunga uangnya sebesar 2 persen setiap bulan atau sebesar Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus ribu rupiah) yang harus diganti maupun ditanggung



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para tergugat rekonvensi berikut para kuasa hukumnya secara bersama-sama kepada Penggugat II rekonvensi terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan;

7. Bahwa untuk menjamin gugatan dari Penggugat II rekonvensi ini tidak sia-sia/terisolir serta agar perkara perdata ini memiliki kekuatan hukum yang bernilai eksekusi, kiranya mjelis hakim yang memeriksa dan mengadili berkas perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan atas harta-harta berupa bidang tanah dan bangunan milik masing-masing tergugat rekonvensi tersebut serta seluruh harta-harta yang tertulis atas nama para kuasa hukum yang diperoleh sekrang maupun yang nantinya akan diperoleh dan akan penggugat II rekonvensi mohonkan secara tertulis sehubungan dengan pemeriksaan perkara ini;
8. Bahwa karena penggugat II rekonvensi khawatir atas itikad tidak baik dari masing-masing tergugat rekonvensi maupun masing-masing dari kuasa hukumnya sehingga kepada mereka agar dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari apabila mereka lalai atau tidak bersedia melaksanakan isi putusan perkara perdata ini terhitung sejak diucapkan;
9. Bahwa oleh karena gugatan rekonvensi dari penggugat II rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bkti surat autentik kiranya atas putusan perkara perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, verzet serta kasasi;

## PERMOHONAN :

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas dengan ini Tergugat II Kompensi/Penggugat II Rekonvensi (Drs. MARULAK SIMANGUNSONG) memohon diputuskan sbb :

### I. DALAM EKSEPSI :

1. Menyatakan menerima serta mengabulkan eksepsi dari Tergugat II seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang untuk memeriksa serta mengadili Perkara Perdata ini;
3. Menyatakan gugatan Para PEnggugat tidak dapat diterima atau setidaknya gugatan para penggugat harus di tolak selruhnya;
4. Menghukum para penggugat untuk membayar biaya perkara ini;

### II. DALAM POKOK PERKARA :

#### DALAM KONPENSI :

Halaman 31 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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

1. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau setidaknya gugatan para Penggugat harus ditolak seluruhnya;
2. Menghukum masing-masing penggugat membayar biaya perkara ini;

## DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi dari Penggugat II Rekonvensi ini;
2. Menyatakan masing-masing Tergugat Rekonvensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum secara bersama-sama dengan masing-masing kuasa hukumnya sehingga merugikan Penggugat II Rekonvensi;
3. Menyatakan sita jaminan yang telah dimohonkan atas harta-harta dari masing-masing Tergugat Rekonvensi berikut kuasa hukumnya serta telah diletakkan dan berita acaranya adalah sah serta berharga;
4. Menghukum masing-masing tergugat rekonvensi berikut kuasa hukumnya untuk secara bersama-sama mengganti seluruh kerugian yang diderita Penggugat II Rekonvensi jumlahnya sebesar Rp. 230.000.000,- (dua ratus tiga puluh juta rupiah) berikut bunga uangnya 2 persen setiap bulan atau sebesar Rp. 4.600.000,- (empat juta enam ratus ribu rupiah) terhitung sejak putusan perkara ini diucapkan;
5. Menghukum masing-masing tergugat Rekonvensi beserta kuasa hukumnya untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) per hari, apabila masing-masing tergugat serta kuasa hukumnya tidak bersedia atau lalai dalam melaksanakan isi putusan perkara ini;
6. Menyatakan Putusan Perkara Perdata ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding verzet serta kasasi;

## DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

Menghukum masing-masing Penggugat Konpensasi/masing-masing Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya perkara ini;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding III semula Tergugat III telah memberikan Jawabannya tertanggal 19 Mei 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

### I. Pendahuluan

Bahwa Tergugat III, menolak seluruh pernyataan, keterangan, dalil/posisi maupun permohonan/petition Para Penggugat yang disampaikan dalam Surat Gugatan Law Office Darmon Sipahutar & Partner, tertanggal 6 Januari 2014, perihal : Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (selanjutnya disebut Gugatan atau Surat Gugatan), kecuali yang secara tegas diterima oleh Tergugat III dalam jawaban ini;



**II. TEORI TENTANG GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

1. Bahwa sebagaimana telah dinyatakan secara terang di dalam Surat Gugatan, gugatan Para Penggugat merupakan gugatan tentang perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, guna memberikan batasan dan persepsi hukum yang sama (sesuai doktrin hukum), maka sebelum Tergugat III menyampaikan Jawaban atas Gugatan Para Penggugat, perlu menyampaikan batasan-batasan berkaitan dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini;
2. Bahwa tentang perbuatan melawan hukum (PMH) diatur didalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHPerdara) yang berbunyi sebagai berikut :

“Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”;
3. Bahwa dari pasal tersebut secara teori dapat diketahui bahwa syarat-syarat atau elemen-elemen PMH adalah sebagai berikut :
  - a. Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);
  - b. Harus ada kesalahan;
  - c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
  - d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian;(R. Setiawan, SH., Pokok-pokok Hukum Perikatan, Binacipta, Bandung 1987, halaman 75-76);
4. Bahwa R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu memenuhi unsur-unsur, adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan kerugian dan adanya hubungan sebab-akibat;

(Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, SH, Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang dari sudut Hukum Perdata, CV Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 6-31);

Demikian pula, Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan pada pokoknya juga berpendapat, bahwa perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur antara lain adalah adanya kerugian tersebut harus mempunyai hubungan causaliteit dengan perbuatannya;

(Ny. Sri Soedewi masjchoen Sofwan, SH, Hukum Perutangan-Bagian B, Seksi Hukum PERdata Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1980, halaman 55-58);





5. Berdasarkan uraian tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa para ahli hukum tersebut memiliki pendapat yang ada pada intinya sama, yaitu suatu perbuatan walaupun telah melanggar/melawan hukum, namun apabila perbuatan itu tidak menimbulkan kerugian atau apabila perbuatan itu menimbulkan kerugian tetapi kerugian tersebut tidak memiliki hubungan kausal (hubungan sebab-akibat) secara langsung dengan perbuatan yang melawan hukum dimaksud, maka perbuatan tersebut belum dapat dikatakan sebagai suatu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara karena unsur kerugian merupakan salah satu unsur dari pengertian perbuatan melawan hukum;

**III. DALAM EKSEPSI :**

**A. EKSEPSI PROSEDURAL (DILUAR KOMPETENSI) DAN MATERIIL**

**1. EKSEPSI OBSCUR LIBEL : GUGATAN TIDAK JELAS/KABUR**

Bahwa Surat Gugatan tidak jelas dan kabur, hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut :

1.1. Dalil hukum gugatan tidak jelas, campur aduk dan membingungkan dan harus ditolak. Para Penggugat tidak dapat membedakan secara jelas perkara aquo adalah tanah bekas milik ada C. 298 seb. Pers. No. 35 Blok D.1, C.298 Kini C. 1050 seb. Pers. No. 35, Blok D.1, C. 588 Kini C. 763 seb. Pers. No. 35 Blok D.1, C.291 Kini 765 seb. Seb. Pers. No. 36 Blok S.I oleh Tergugat II ataukah No. Persil sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat sendiri;

1.2. Bahwa Para Penggugat pada angka 19 huruf c (seharusnya angka 23 huruf c) Posita Gugatan khususnya tentang permohonan ganti rugi berupa sewa tanah seluas 5600 m<sup>2</sup> pertahunnya sebesar Rp. 60.000.000,- dikali 3 tahun sehingga menjadi Rp. 180.000.000,- adalah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum atau tidak beralasan hukum, sehingga permohonan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam konteks ini dalil Para Penggugat saling tidak bersesuaian dan kabur antara dalil yang satu dengan dalil yang lain seperti terlihat dalam Posita angka 19 huruf c diatas disebut luas tanah terperkara adalah 5600 m<sup>2</sup>. Sedangkan pada angka 10 Posita Gugatan disebutkan luas tanah terperkara adalah seluas 6000m<sup>2</sup>;



- 1.3. Bahwa dalam perkara gugatan aquo Para Penggugat sebanyak 5 (lima) orang yaitu : Onih Maryanih, Mawi, Winah, Nesih dan Yadi Sudirdja dalam angka 1 posita gugatannya mendalilkan, bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris sebagai cucu dari alm. Gendon Binti Ganyong, tepatnya Para Penggugat merupakan anak-anak yang dilahirkan dalam perkawinan antara Onih binti Saun (anak kedua Genon binti Ganyong) dengan Lonjong;
- 1.4. Bahwa dalam perkara gugatan sebelumnya, yakni perkara gugatan Nomor 360/Pdt.r/2013/PN.Jak.Tim Kuasa Hukum Para Penggugat dalam angka 1 posita gugatannya mendalilkan, bahwa anak kedua dari perkawinan Genon binti Ganyong dengan Saun yang bernama Oih binti Saun kawin dengan suaminya yang bernama Namin atau Samin dan mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama : 1. Minti binti Samin; 2. Mawi bin Samin; 3. Joni bin Samin; hal ini membuktikan Gugatan Para Penggugat kabur, tidak jelas dan mengada-ada, oleh karena itu Tergugat III mensommer Para Penggugat untuk membuktikan dalil tersebut;
- 1.5. Permintaan ganti rugi tidak jelas, bahwa Para Penggugat dengan tiba-tiba meminta ganti rugi kepada Para Tergugat tanpa dapat menjelaskan terlebih dahulu kerugian nyata (actual loss) secara terperinci obyektif dan kongkrit. Tuntutan yang demikian patut di tolak karena bertentangan dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1226/K/Sip/1977, tanggal 13 April 1987;
- 1.6. Berdasarkan uraian tersebut di atas secara meyakinkan dapat dikatakan bahwa gugatan Para Penggugat merupakan gugatan yang tidak jelas (obscuur libel) karena antara satu posita dengan posita yang lain tidak ada kesesuaian Gugatan yang sedemikian wajib dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijke verklaard);

## 2. EKSEPSI ERROR IN PERSONA : GUGATAN SALAH PIHAK

Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid;

- 2.1. Bahwa selain itu, di dalam Surat Gugatan halaman 1, Para Penggugat tidak jelas menjelaskan peran dan hubungan hukum antara Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat sehingga gugatan menjadi salah pihak, karena tidak ada hubungan hukum dan korelasi antara Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, sehingga kedudukan hukum (legal standing) Para Penggugat tidak



jelas, hal ini menimbulkan kerancuan dan membingungkan, dengan perumusan yang sedemikian itu maka secara pasti dapat dikatakan bahwa gugatan Para Penggugat telah error in persona sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelije verklaard);

2.2. Bahwa para Penggugat dalam komparasi gugatannya tidak spesifik dan tidak jelas mendefinisikan peran Tergugat II;

2.3. Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum terutama diantara Para Penggugat seperti diuraikan di atas, maka seharusnya menurut hukum Acara Perdata, Gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat III merupakan/ menjadi gugatan berdiri sendiri; demikian juga sebaliknya gugatan Para Penggugat Terhadap Tergugat III dan IV menjadi gugatan yang berdiri sendiri;

2.4. Bahwa berdasarkan pada hal tersebut, gugatan Para Penggugat tersebut secara yakin dan jelas gugatan Para Penggugat Error in Persona. Gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard);

**3. EKSEPSI GUGATAN KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM) DAN TIDAK MEMPUNYAI LEGAL STANDING**

3.1. Bahwa dalam mengajukan Surat gugatan ini, Para Penggugat menempatkan dirinya sendiri sebagai Ahli waris Oih binti Saun bahkan di dalam Posita Gugatan Para Penggugat sama sekali tidak menunjukkan dan tidak dapat membuktikan bagaimana memiliki dan menguasai tanahnya;

3.2. Bahwa seharusnya menurut hukum, Para Penggugat harus juga menggugat atau mengikutsertakan pihak-pihak yang lain Para Tergugat yaitu harus menggugat atau mengikutsertakan pihak yang mengalihkan kepada Tergugat I, Pihak yang mengalihkan kepada Tergugat II, Pihak yang mengalihkan kepada Tergugat III dalam hal ini Notaris PPAT maka terbukti dan jelas bahwa Gugatan Para Penggugat kurang pihak dan tidak mempunyai legal standing dalam mengajukan gugatan. Oleh karena itu, gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard);

3.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, secara menyakinkan telah terbukti bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak dan



sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 jo. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 566/K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974 yang pada intinya menyatakan bahwa gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena gugatannya tidak sempurna atau setidaknya-tidaknya yang digugat tidak jelas, maka sudah seharusnya gugatan para Penggugat tersebut ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijke verklaard);

**4. KUASA HUKUM PARA PENGGUGAT TIDAK BERKAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATAN**

4.1. Bahwa berdasarkan pemeriksaan Surat Kuasa Hukum Para Penggugat tidak dapat membuktikan memiliki Kartu Tanda Advokat yang dikeluarkan oleh Perhimpunan Advokat Indonesia dan tidak dapat membuktikan sudah dilantik dan disumpah oleh Ketua Pengadilan Tinggi harus dibuktikan dengan Berita Acara Sumpah Advokat oleh Ketua Pengadilan Tinggi, berdasarkan hal tersebut di atas, maka perkara aquo sepatutnya dinyatakan cacat formil dan tidak dapat diterima atau dinyatakan gugur;

4.2. Dengan demikian, maka seharusnya Para Penggugat selain menunjukkan Kuasa Hukum baru yang memiliki Berita Acara Sumpah Advokat oleh Ketua Pengadilan Tinggi dan memiliki Kartu Tanda Advokat Paradi, namun pada kenyataannya hal tersebut tidak dilakukan;

Berdasarkan hal-hal diatas Tergugat III memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima eksepsi Tergugat III untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya;
  3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini;
- Namun demikian, apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, dengan ini Tergugat III mengajukan jawaban dalam pokok perkara atas gugatan Para Penggugat di bawah ini;

**IV. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Tergugat III dalam Eksepsi tersebut di atas, secara mutatis-mutandis mohon dianggap termuat kembali di dalam Pokok Perkara;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Tergugat III menyangkal setiap dan seluruh pernyataan, klaim, dalil, posita, maupun petitum Para Penggugat sebagaimana disampaikan dalam Surat Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
3. TANGGAPAN TERHADAP POSITA BUTIR 1-8 HALAMAN 2-7 SURAT GUGATAN;
  - 3.1. Bahwa didalam posita butir 1 sampai dengan butir 17 halaman 2 - 6 Surat Gugatan, Tergugat III menolak dalil Para Penggugat tersebut karena dalil Para Penggugat tidak benar dan terlalu mengada-ada, Tergugat III men-someer Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut;
  - 3.2. Bahwa Tergugat III menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada angka 1 Posita gugatannya sangat diragukan kebenarannya, karena dalam perkara gugatan aquo, Kuasa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat sebanyak 5 (lima) orang adlah anak yang dilahirkan dalam perkawinan Oih binti Saun dengan Lonjong, sedangkan dalam perkara sebelumnya yakni perkara gugatan Nomor 360/Pdt.r/2013/PN.Jak.Tim, yang sudah dicabut oleh Para Penggugat Boton Maryanto (sekarang dalam perkara aquo Turut Tergugat), mohon diperiksa Majelis Hakim dengan perkara a quo;
  - 3.3. Bahwa didalam posita butir 3 sampai dengan 4 halaman 3 sampai dengan 4, Tergugat III menolak dalil Para Penggugat tersebut karena tidak benar, mengada-ada, Tergugat III men-someer Para Penggugat untuk membuktikan daliinya tersebut;
  - 3.4. Bahwa sangat keliru dan menyesatkan dalil Para Penggugat dalam angka 3 Posita gugatannya yang menyatakan Girik C. 354 Tahun 1954 atas nama Genon binti Ganyong adalah merupakan bukti hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, menurut surat edaran Mneteri Keuangan RI, Dirjen Pajak Nomor SE 15/PG.6/1993 Tanggal 27 Maret 1993, karena Surat Edaran Menteri, Dirjen Pajak tersebut tidak dapat berlaku surut terhadap Girik yang terbit tahun 1954, kurang lebih 39 tahun (tiga puluh Sembilan tahun) sebelumnya. Dengan perkataan lain, SURat Edaran tersebut hanya mulai berlaku sejak tahun 1993 s/d tahun-tahun berikutnya. Surat Edaran tersebut mempunyai tujuan bagi perhitungan besarnya pajak atas tanah Girik atau tanah yang belum mempunyai

Halaman 38 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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)





sertifikat, namun Girik bukan sebagai Bukti hak atas tanah. Beberapa tahun sebelum Surat edaran tersebut terbit atau keluar, dalam UUPA berikut Peraturan Pelaksananya sudah ada ketentuan hukum yang menyatakan bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah. Sekiranya Surat Edaran tersebut di atas menyatakan bahwa girik adalah bukti hak atas tanah, sesuai dalil Para Penggugat, maka Surat Edaran tersebut jelas bertentangan/berlawanan dengan peraturan Hukum yang lebih tinggi;

- 3.5. Bahwa di dalam posita butir 5 halaman 3, Tergugat III menolak dalil Para Penggugat tersebut karena Objek dalam gugatan tersebut adalah tidak benar, mengada-ada, Tergugat III men-someer Para Penggugat untuk membuktikan dalilnya tersebut;
- 3.6. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat pada angka 5 Posita Gugatannya, baik tanah terperkara seluas 7.500 m<sup>2</sup> yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I s/d Tergugat IV, maupun tanah seluas 5220 m<sup>2</sup> (tanah yang dijual kepada S. Prawito), tanah dikenal setempat dengan tanah Perumahan Cilangkap Residence, berdasarkan Akte Jual Beli Nomor 181/JB/III/74 Tanggal 11 Februari 1974, seluas 1220 m<sup>2</sup> dan Akte Jual Beli Nomor 182 /JB/III/74 tanggal 11 Februari 1974, seluas 4000 m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT), Camat pasar Rebo, yang merupakan bagian dari Girik C.354 Persil 35 kelas D.I dapat dipastikan tidak terletak di Jalan Raya Cilangkap RT 07/04, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur, namun berada di Kecamatan Pasar Rebo, bukan dikecamatan Cipayung (vide Akte Nomor 181/JB/III/74 Tanggal 11 Februari 1974 dan Akte Jual Beli Nomor 182/JB/III/74 tanggal 11 Februari 1974 dan Akte Jual Beli Nomor Nomor 182/JB/III/74 Tanggal 11 Februari 1974);
- 3.7. Bahwa Tergugat III secara pasti dan yakin menguasai objek lahan dalam perkara aquo bahkan sekitar tahun 1988 Tergugat III telah memberikan sebagian tanah kepada Tergugat I dan pada tahun 1995 memberikan Jalan untuk Gereja HKBP, sehingga sisa dari tanah tersebut pada tahun 2011 dibuat dan dimohonkan kembali pengukuran ulang kepada BPN Jakarta Timur sampai dengan beralihnya objek lahan I kepada Tergugat IV. Bahwa Para Tergugat menyampaikan dalil-dalil yang bersifat tidak relevan dan



mengada-ada dengan materi gugatan dalam perkara aquo sehingga dalil-dalil tersebut layak untuk diabaikan dan ditolak;

3.8. Bahwasejak tahun 1996, Tergugat III sudah memiliki sertifikat-sertifikat atas obyek tanah perkara aquo, atau sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat III (Drs. Polycarpus Swantoro), dan melalui suruhannya/wakilnya sudah menjaga dan menguasai tanah terperkara tersebut. Oleh karena Tergugat III sudah mempunyai sertifikat-sertifikat atas perkara aquo, maka sesuai ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menentukan sebagai berikut : “ Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan Hukum yang memperoleh tanah tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Berdasarkan atas ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka menurut hokum gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III sudah lewat waktu atau kadaluarsa, dengan lewat waktunya 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat pada tahun 1996. Kemudian pada tahun 2011, tepatnya pada tanggal 29 September 2011, tanah terjadi Jual Beli tanah terperkara antara Tergugat III selaku Penjual dengan Tergugat IV selaku Pembeli;

3.9. Bahwa di dalam dalil-dalil tersebut, Tergugat III menolak dalil-dalil Para Penggugat menyampaikan dalil-dalil yang bersifat tidak relevan dengan materi gugatan dalam perkara aquo sehingga dalil-dalil tersebut layak untuk diabaikan;

**4. TANGGAPAN TERHADAP POSITA BUTIR 19-23 HALAMAN 7-8 SURAT GUGATAN;**

4.1. Bahwa Tergugat III menolak dengan keras dalil-dalil Para Penggugat butir 19-23 halaman 7-8 Gugatan karena berlebihan dan mengada-ada;



- 4.2. Bahwa di dalam posita butir 19 sampai dengan 21 halaman 7 sampai dengan 8 Surat Gugatan, Para PEnggugat menuntut material yang jenis-jenis bukan milik Para PEnggugat sebagaimana didalilkan di dalam Surat Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);
- 4.3. Bahwa petitum gugatan PMH yang seperti itu merupakan gugatan yang tidak jelas karena gugatan PMH yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, secara hukum hanya dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian yang berupa kerugian nyata (actual loss) dan kerugian nyata (actual loss) tersebut harus dapat diperhitungkan secara rinci, obyektif dan konkrit. Hal itu sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung (MA) RI Nomor 1226 K/Sip/1977 tanggal 13 April 1987 dan Putusan MA RI Nomor 842 K/Sip/1986 tanggal 23 Desember 1987. Sementara itu, jumlah kerugian yang didalilkan Para PEnggugat di dalam Posita butir 19 sampai dengan 21 halaman 7 sampai dengan 8 Surat gugatan bukanlah merupakan kerugian nyata (actual loss) yang disebutkan secara rinci, obyektif dan konkrit. Oleh karena itu, sebenarnya Para PEnggugat tidak mengalami kerugian apapun berkaitan dengan tuduhan Para PEnggugat atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III. Selain itu, Para PEnggugat juga tidak dapat membuktikan hubungan causaliteit antara kerugian tersebut dengan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan para PEnggugat. Gugatan yang semacam itu tidak memenuhi elemen-elemen gugatan perbuatan melawan hukum, sehingga harus ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;
- 4.4. Bahwa dalil Para PEnggugat pada angka 20 dan 21 (seharusnya angka 24 dan angka 25) adalah merupakan dalil yang keliru karena upaya penyelesaian terhadap tanah sengketa secara musyawarah untuk kepentingan Tergugat IV sudah barang tentu tidak perlu, karena Tergugat IV memperoleh dan memiliki tanah sertifikat-sertifikat seperti diuraikan di atas, adalah sesuai dengan hukum positif di bidang sertanahan. Demikian juga mengenai permohonan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- per hari adalah tidak tepat, karena dasar kepemilikan Para PEnggugat adalah berdasarkan Girik C.354 Persil 35 kelas D.I



yang nota bene bukan merupakan Akta otentik tentang kepemilikan atas tanah. Di samping itu luas dan letaknya tanah terperkarayang dimaksud juga tidak pasti berdasarkan girik C. 354 tersebut, sedangkan kepemilikan Tergugat IV adalah berdasar sertifikat hak milik berikut surat ukurnya seperti telah diuraikan di atas, serta perolehan sertifikat-sertifikat tersebut sudah sesuai hukum positif di bidang pertanahan;

- 4.5. Bahwa dalil para Penggugat pada angka 22 (seharusnya angka 26) Posita Gugatan, yang memohon kepada Pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah perkara dengan alasan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV akan berusaha menjual atau mengalihkan tanah perkara kepada pihak lain, adalah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan, karena Tergugat III tidak mungkin menjual tanah tersebut kepada orang lain, disebabkan tanah yang dimaksud sudah dijual atau dialihkan kepada Tergugat IV dari Tergugat III;
- 4.6. Bahwa dalil para penggugat pada angka 23 (seharusnya 27) Posita Gugatan yang memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan Putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (putusan serta merta adalah tidak benar, karena gugatan Para Penggugat yang didasarkan pada bukti berupa girik C.354 Persil 35 kelas D.I bukanlah bukti otentik, terutama dalam hal pembuktian soal kepemilikan atas tanah. Justru yang menjadi bukti kuat dan otentik serta sempurna adalah bukti kepemilikan yang dipegang dahulu dimiliki oleh Tergugat III sekarang oleh Tergugat IV berupa sertifikat-sertifikat Nomor 318/Cilangkap, 320/Cilangkap, 330/Cilangkap dan 337 /Cilangkap tersebut diatas;
- 4.7. Bahwa menurut ketentuan Hukum Acara, suatu permohonan putusan serta merta baru dapat dikabulkan oleh Pengadilan bila didasari oleh bukti-bukti otentik dan meyakinkan, disamping juga harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR. Dalam perkara aquo bukti otentik dan syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR tidak dapat dipenuhi oleh Para Penggugat, sehingga dengan demikian tidak ada alasan menurut hukum bagi pengadilan untuk mengabulkan permohonan Putusan serta merta, melainkan permohonan yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;



Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat III memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak Tergugat III untuk membayar ganti rugi secara tanggung renteng kepada Para Penggugat dan segala bunga;
4. Menghukum para Penggugat untuk melakukan permintaan maaf kepada Tergugat III pada dua surat kabar harian nasional selama 3 (tiga) hari berturut-turut;
5. Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara ini;

ATAU :

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding IV semula Tergugat IV telah memberikan Jawabannya tertanggal 19 Mei 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Kedudukan Para Penggugat Tidak Jelas Atau Kabur dan Meragukan atau Tidak Pasti;
  - 1.1. Bahwa dalam perkara gugatan a quo (perkara perdata Nomor : 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim) Para Penggugat sebanyak 5(lima) orang yaitu : Onih Maryanih, Mawi, Winah, Nesih dan Yadi Sudiedja dalam angka 1 posita gugatannya mendalilkan, bahwa Para Penggugat adalah Ahli Waris sebagai cucu dari alm. GENON Binti GANYONG, Tepatnya para Penggugat merupakan anak-anak yang dilahirkan dalam perkawinan antara OIH binti SAUN (anak kedua GENON binti GANYONG) dengan LONJONG. Seandainya benar dalil Para Penggugat, maka penyebutan Para Penggugat seharusnya menyebut:
    1. Onih Maryanih binti Lonjong; 2. MAwi bin Lonjong; 3. Winah binti Lonjong; 4. Nesih binti Lonjong; 5. Yadi Sudirdja bin Lonjong;
  - 1.2. Bahwa sebaliknya dalam perkara gugatan sebelumnya, yakni perkara gugatan Nomor 360/Pdt.r/2013/PN.Jak.Tim (Bukti T IV-l), Kuasa Hukum Para penggugat dalam angka 1 posita gugatannya mendalilkan, bahwa anak kedua dari perkawinan Genon binti





Ganyong dengan SAUN yang bernama OIH binti SAUN kawin dengan suaminya yang bernama NAMIN bin SAMIN dan mempunyai 3 (tiga) orang anak yang bernama : 1. Minti binti samin; 2. Mawi bin Samin; dan 3. Joni bin Samin;

1.3. Bahwa apabila diperbandingkan dalil angka 1.1 dengan angka 1.2 diatas, tampak secara jelas bahwa di satu pihak OIH binti SAUN, yang notabene merupakan ibu dari para Penggugat, kawin dengan Lonjobg dan dari perkawinan mereka lahir 5 (lima) orang anak yang notabene menjadi Para Penggugat dalam perkara a quo, (Nomor : 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim) sedangkan dilain pihak dalam perkara gugatan sebelumnya (Perkara Nomor 360/Pdt.r/2013/PN.Jak.Tim) Kuasa hokum para penggugat mendalilkan bahwa OIH bin SAUN kawin dengan NAMIN atau SAMIN, dan dari perkawinan mereka lahir 3 (tiga) orang anak yang bernama : 1. Minti binti Samin; 2. Mawi Bin Samin; 3. Joni bin Samin. Dalam konteks ini menjadi persoalan, dalil mana yang benar dari kuasa hukum Para Penggugat : apakah OIH binti SAUN kawin dengan Lonjong dan mempunyai 5 (lima) anak, atau apakah OIN binti SAUN kawin dengan Namin atau Samin dan mempunyai 3 (tiga) orang anak. Dalam konteks ini, Tergugat IV mensomer Para Penggugat untuk membuktikannya;

1.4. Bahwa oleh karena ada ketidak jelasan berapa sesungguhnya jumlah dari Para Penggugat apakah 5 (lima) atau 3 (tiga) orang seperti telah diutarakan pada angka 1.2 s/d 1.3 tersebut diatas, maka dapat dikatakan bahwa kedudukan hukum Para Penggugat tidak jelas atau kabur atau tidak pasti sehingga gugatan Para Penggugat menurut hokum harus ditolak atau menyatakan tidak dapat diterima;

2. Bahwa Objek Gugatan Para Penggugat Tidak Tepat dan Berlebihan;

2.1. Apabila DI SATU SEGI benar dalil Para Penggugat pada angka 5 Posita Gugatan dan angka 5 Petitum Gugatan, quad non, yang mengatakan bahwa Tanah Para Penggugat yang sekarang menjadi objek perkara adalah tanah persil 35 (sis) seluas kurang lebih 7.500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan bukti hak atas tanah girik C.354 persil 35 kelas D1 atas nama GENON binti GANYONG, dihubungkan dengan dalil Para Penggugat pada angka 19 Posita Gugatan yang menyatakan bahwa Turut Tergugat (BOTON MARYANTO) adalah adik kandung orang tua Penggugat dan juga sebagai Ahli waris Genon binti Ganyong yaitu anak ke-3 dan satu-



satunya anak laki-laki, DI LAIN SEGI, makatentu menurut hukum waris islam, baik orang tua Para Penggugat yakni OIH binti SAUN, seorang perempuan/wanita, maupun Turut Tergugat (Boton Maryanto), seorang laki-laki, sama-sama berkedudukan sebagai ahli waris dari GENON binti GANYONG;

2.2. Bahwa walaupun Ibu dari Para Penggugat yakni OIH binti SAUN (seorang perempuan) dan Turut Tergugat ( Boton Maryanto) sama-sama menjadi ahli waris dari Genon binti Ganyong dan memiliki tanah yang menjadi objek perkara seluas 7500 m2 (tujuh ribu lima ratus meter persegi) dengan bukti Girik C. 354 (sis) persil 35 kelas D1, namun dari ahli waris tentu tidak sama menurut Hukum Islam;

2.3. Bahwa dari masing - masing ahli waris terhadap objek tanah perkara menurut hukum waris Islam adalah sebagai berikut : OIH binti SAUN (ibu orang tua Para Penggugat) mendapat 1(satu) bagian, sedangkan Turut Tergugat (Boton Maryanto) mendapat 2(dua) bagian dari tanah objek perkara seluas 7500 m2, tepatnya pembagiannya adalah sebagai berikut : OIH binti SAUN (ibu orang tua Para Penggugat) mendapat/memperoleh 2500 m2 dari tanah objek perkara, sedangkan Turut Tergugat (Boton Maryanto) mendapat /memperoleh 5000 m2 dari tanah objek perkara;

2.4. Bahwa dengan demikian dalil Para Penggugat pada angka 5 Posita Gugatan dan angka 5 Petitum Gugatan adalah tidak tepat dan berlebihan, karena menurut hukumnya, hak dari orang tua/ibu dari Para penggugat dan sekarang menjadi hak Para Penggugat dari tanah yang menjadi objek perkara hanya 2500m2 (dua ribu lima ratus meter persegi), sedangkan tanah seluas 5000m2 (lima ribu meter persegi) menjadi hak Turut Tergugat. Oleh karena itu dalil objek gugatan yang demikian menurut hukum aquo adalah tidak tepat dan berlebihan, sehingga gugatan yang demikian haruslah di tolak atau tidk dapat diterima;

3. Gugatan Para Penggugat Antara Posita dan Petitum Tidak saling mendukung atau Tidak Sinkron;

Bahwa Para Penggugat dalam angka 2 Petutum gugatannya mohon kepada Pengadilan untuk menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari (alm) GENON binti GANYONG, akan tetapi dalam angka 1 dan angka 19 s/d 27 Posita gugatannya, Para Penggugat mendalilkan bahwa selain Para Penggugat, tetapi juga Turut Tergugat (Boton Maryanto)



adalah juga ahli waris yang sah dari (alm) GENON binti GANYONG, sehingga dengan demikian tampak secara jelas antara Posita dan Petitum tidak saling mendukung;

4. Gugatan Para Penggugat adalah Kurang Pihak dan Belum Lengkap;
  - 4.1. Bahwa Para Penggugat dalam Posita gugatan sama sekali tidak menunjukkan dan tidak dapat membuktikan bagaimana cara Benon Subarkat selaku orang tua atau bapak dari Tergugat I dapat memiliki dan menguasai tanahnya, demikian juga bagaimana cara Tergugat III menguasai dan memiliki tanahnya, namun terhadap tergugat IV memiliki dan menguasai diuraikan dalam angka 17 Posita Gugatannya, bahwa Tergugat IV memiliki dan menguasai tanahnya karena adanya jual beli antara tergugat III (selaku Penjual) dan Tergugat IV (selaku pembeli);
  - 4.2. Bahwa seharusnya menurut hukum, Para Penggugat harus juga menggugat atau mengikutsertakan pihak-pihak lain selain Para Tergugat sekarang menjadi Para Tergugat, yakni harus menggugat atau mengikutsertakan pihak yang mengalihkan kepada Tergugat I, Pihak yang mengalihkan kepada Tergugat II, Pihak yang mengalihkan kepada Tergugat III. Dengan demikian seharusnya masih ada 3 (tiga) pihak lain yang menjadi Para Tergugat dalam perkara gugatan ini. Namun demikian, karena dalam gugatan Para Penggugat kurang pihak atau belum lengkap, sehingga gugatan yang demikian ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Gugataan Para Penggugat seharusnya dipisah dan Menjadi Beberapa Gugatan;
  - 5.1. Bahwa Para Penggugat dalam Posita gugatannya sama sekali tidak dapat menjelaskan dan menguraikan adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II, adanya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat III. Dan adanya hubungan hukum antara Tergugat II dengan Tergugat III;
  - 5.2. Bahwa baik secara de facto maupun secara de jure, memang tidak ada hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II demikian juga tidak ada hubungan hukum antara Tergugat II dan Tergugat III;
  - 5.3. Bahwa ada hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat III yakni berupa adanya pengalihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat I, demikian juga ada hubungan hukum antara Tergugat III dengan Tergugat IV berupa pengalihan hak dari Tergugat III kepada Tergugat



IV melalui Akte Jual Beli yang dibuat oleh EUIS BUDUARTI AFANDI, SH selaku Pembuat Akta Tanah;

- 5.4. Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum terutama diantara Para Penggugat seperti diuraikan diatas, maka seharusnya menurut hukum Acara Perdata, Gugatan Para Penggugat Terhadap Tergugat II menjadi Gugatan berdiri sendiri, demikian juga gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat I dan Tergugat III merupakan/menjadi gugatan berdiri sendiri; demikian juga sebaliknya gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III dan IV menjadi gugatan yang berdiri sendiri. Dengan kata lain, gugatan Para Penggugat seharusnya dipisah dan menjadi beberapa gugatan;
- 5.5. Bahwa oleh karena perkara gugatan aquo tidak terdapat beberapa gugatan bahkan gugatan Penggugat digabung menjadi satu gugatan, maka gugatan yang demikian, menurut hukum haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

**I. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa dalil-dalil dan alasan-alasan yang diutarakan pada bagian EKSEPSI tersebut diatas, mohon dianggap dimuat dan termasuk serta merupakan bagian dari yang tak terpisahkan DALAM POKOK PERKARA ini;
2. Bahwa Tergugat IV menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam Posita Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat IV;
3. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 1 Posita Gugatannya sangat diragukan kebenarannya, karena dalam perkara gugatan a quo, kuasa Para Penggugat mendalilkan bahwa Para Penggugat sebanyak 5 (lima) orang adalah anak yang dilahirkan dalam perkawinan OIH binti SAUN dengan LONJONG, sedangkan dalam perkara sebelumnya yakni perkara gugatan Nomor 360/Pdt.r/2013/PN. Jak.Tim, yang sudah dicabut oleh Penggugat Boton Maryanto (sekarang dalam perkara aquo Turut Tergugat). Kuasa Para Penggugat mendalilkan, bahwa OIH binti SAUN kawin dengan NAMIN atau SAMIN, dan dalam perkawinan mereka 3 (tiga) orang anak yang bernama : 1. Minti binti samin; 2. Mawi bin Samin; dan 3. Joni bin Samin. Dari fakta hukum yang demikian, Tergugat IV mensomir Para Penggugat untuk membuktikan apakah OIH binti SAUN kawin dengan LONJONG dan dari perkawinan mereka lahir 5 (lima) orang anak yang notabene menjadi Para Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang ini atau apakah OIH binti SAUN kawin dengan NAMIN atau SAMIN dan dari perkawinan mereka 3 (tiga) orang anak yang bernama: 1. Minti binti samin; 2. Mawi bin Samin; dan 3. Joni bin Samin. Untuk memperjelas hal tersebut diatas, mohon dibaca dalil Tergugat IV DALAM EKSEPSI pada 1.1 s/d angka 1.5;

4. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 2 Posita Gugatannya tidak sepenuhnya benar, karena selain ahli warisnya OIH binti SAUN yaitu anak kedua (perempuan) dari GENON binti GANYONG, masih ada dalil waris langsung dari GENON binti GANYONG yaitu Turut Tergugat (Boton Maryanto). Sesuai dalilnya, Para Penggugat adalah cucu dari GENON binti GANYONG, sedangkan Turut Tergugat (Boton Maryanto) adalah anak kandung langsung dari Genon binti Ganyong. Di samping itu, karena jumlah ahli waris dari Oih binti Saun masin diragukan kedudukannya dan jumlahnya, apakah 5 (lima ) orang atau 3 (tiga) orang. (mohon periksa angka 3 diatas), tetapi juga objek perkara berupa tanah terperkara masih diragukan letak dan luasnya. Dalam gugatannya obyek perkara berupa tanah terperkara yang menurut Para Penggugat luasnya adalah 7500 m<sup>2</sup> (tujuh ribu lima ratus meter persegi) adalah milik Para Penggugat, padahal tanah itu juga milik Turut Tergugat (Boton Maryanto). Andaikata benar tanah tanah terperkara seluas 7500 m<sup>2</sup> quad non, dari tanah terperkara seluas 7500 m<sup>2</sup> tersebut yang menjadi bagian atau hak dari Para Penggugat hanyalah seluas 2500 m<sup>2</sup>, sedangkan tanah terperkara seluas 5000 m<sup>2</sup> adalah bagian dan menjadi hak Turut Tergugat (Boton Maryanto). Untuk lebih jelasnya, mohon dibaca dan diperiksa dalil Tergugat IV Dalam EKSEPSI 2.1 s/d 2.4;
5. Bahwa TIDAK BENAR atau KELIRU dalil Para Penggugat dalam angka 3 Posita gugatannya yang menyatakan bahwa Girik C. 354 Tahun 1954 atas nama GENON binti GANYONG adalah merupakan bukti hak atas tanah sebelum berlakunya UUPA, Menurut Surat Edaran Menteri Keuangan RI, Dirjen Pajak Nomor SE.15/PG.6/1993 tanggal 27 Maret 1993, karena Surat Edaran Menteri, Dirjen Pajak tersebut tidak dapat berlaku surut terhadap girik yang terbit tahun 1954, kurang lebih 39 tahun (tiga puluh Sembilan tahun) sebelumnya. Dengan perkataan lain. Surat Edaran tersebut hanya mulai berlaku sejak tahun 1993 s/d tahun-tahun berikutnya (tidak boleh berlaku surut);

Halaman 48 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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

Di samping itu, Surat Edaran tersebut mempunyai tujuan bagi perhitungan besarnya pajak atas tanah girik atau tanah yang belum mempunyai sertifikat, namun girik bukan sebagai bukti hak atas tanah. Beberapa tahun sebelum Surat Edaran tersebut terbit atau keluar, dalam UUPA berikut Peraturan Pelaksanaannya sudah ada ketentuan hukum yang menyatakan bahwa sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, Sekiranya Surat Edaran tersebut diatas menyatakan bahwa girik adalah bukti hak atas tanah sesuai dalil Para Penggugat, maka surat edaran tersebut bertentangan/berlawanan dengan Peraturan hukum yang lebih tinggi, dalam hal ini UUPA dan Peraturan Pemerintah. Selain itu, menurut azas Peraturan Perundang-undangan, peraturan yang lebih rendah (baca Surat Edaran) tidak boleh bertentangan dengan Peraturan yang lebih tinggi (baca UUPA dan Peraturan Pemerintah sebagai Peraturan pelaksanaannya);

6. Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 4 dan angka 5 Posita gugatannya adalah dalil yang tidak benar atau dalil yang diragukan kebenarannya khususnya keraguan tentang luas dan letak tanah terperkara;

6.1. Mengenali luas tanah terperkara;

Bahwa tanah Para Penggugat (tanah terperkara) berdasarkan Girik C.354, Persil 35 kelas D1 seluas 982 da (9820 m2) danpersil 35 kelas D1 seluas 804 da (8040 m2) sehingga seluruhnya seluas 17.860 m2 adalah terletak atau berada dan berlokasi dikenal setempat di Jalan Raya Cilangkap Rt.07 Rw 04,KELURAHAN CILANGKAP, KECAMATAN CIPAYUNG, JAKARTA TIMUR; sedangkan tanah terperkara menurut girik C 354 Persil 37 kelas D.II seluas 667 da (6670m2) berada dan berlokasi dikenal setempat di Jalan Raya Cilangkap RT 04 RW 01, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

- 6.1.a. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat pada angka 5 Posita Gugatannya, sebagian dari tanah girik C.354 persil 35 D.I seluas 5020m2 sudah dijual kepada S.Prawiro, tanah dimaksud dikenal selanjutnya sebagai tanah Perumahan Cilangkap Residence sedangkan tanah tersebut seluas 7.500m2(tujuh ribu limaratus meter persegi) yang menjadi objek perkara atau tanah terperkara di kuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat IV;

Halaman 49 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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)



6.1.b. Bahwa jika dihitung luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat I s/d Tergugat IV seluas 7500m<sup>2</sup> ditambah yang dijual kepada S. Prawiro seluas 5220m<sup>2</sup> sehingga seluruhnya menjadi seluas 12720m<sup>2</sup>(dua belas ribu tujuh ratus dua puluh meter persegi), maka tanah terperkara sesuai Girik C.354 Persil 35 D.I masih ada sisa seluas 17.860 m<sup>2</sup> – 12.720 m<sup>2</sup> = 5140 m<sup>2</sup>. Dalam konteks ini , Tergugat IV patut mempertanyakan : 1. Apakah tanah seluas 5140m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari girik C.354 Persil 35 D.I tersebut merupakan bagian dari tanah seluas 7500m<sup>2</sup> atau diluar dari tanah seluas 7500 m<sup>2</sup> tersebut ?; 2. Apakah tanah seluas 5140 m<sup>2</sup> tersebut dijual/dialihkan kepada orang lain? Tergugat IV mensomir kepada Para Penggugat untuk menjawab dan membuktikannya;

**6.2. Mengenai Letak Tanah Terperkara;**

Bahwa sesuai dalil Para Penggugat pada angka 5 Posita Gugatannya, baik tanah terperkaras seluas 7500m<sup>2</sup> yang dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I s/d Tergugat IV, maupun tanag seluas 5220m<sup>2</sup> (tanag yang dijual kepada S.Prawiro), tanah dikenal setempat dengan tanah Perumahan Cilangkap Residence, berdasarkan Akte Jual beli Nomor 181/JB/III/74 tanggal 11 Februari 1974 seluas 1220m<sup>2</sup> dan akte Jual Beli Nomor 182/JB/III/74 tanggal 11 Februari 1974 seluas 4000m<sup>2</sup> yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Camat Besar Pasar Rebo, yang merupakan bagian dari Girik C.354 Persil 35 kelas D.I, diduga keras tidak terletak/tidak berlokasi di Jalan Raya Cilangkap Rt 07 Rw 04 Kelurahan Cilangkap Kecamatan Cipayung Jakarta Timur, melainkan terletak/berlokasi di tempat/lokasi lain, namun berada di Kecamatan Pasar Rebo dan bukan di Kecamatan Cipayung (vide Akte Nomor 181/JB/III/74 Tanggal 11 Februari 1974 dan akte Jual Beli Nomor 182/JB/III/74);

Demikian juga letak tanah sisa seluas 5140m<sup>2</sup> seperti diuraikan pada angka 6.1.b diatas, masih perlu ditelusuri letaknya, apakah terletak di Kecamatan Cipayung atau di Kecamatan Pasar Rebo; Oleh karena letak tanah terperkara tidak diketahui letaknya dalam gugatan aquo, maka gugatan yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;



7. Bahwa dalil Para Penggugat dalam angka 6 s/d 9 Posita Gugatannya, sudah barang tentu akan dijawab oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, karena dalil-dalil Para Penggugat tersebut menyangkut kepentingan hukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III. Dalam hal ini Tergugat IV tidak menjawabnya karena dalil-dalil Para Penggugat tersebut, tidak menyangkut kepentingan hukum Tergugat IV;
- 8.1. Bahwa dalil para Penggugat dalam angka 10 dan angka 11 Posita Gugatan adalah dalil yang tidak benar dan keliru, karena sekalipun benar dalil Para Penggugat tersebut quad non, tanah yang dimiliki dan dikuasai oleh Tergugat IV bukanlah seluas 6000m<sup>2</sup> (enam ribu meter persegi), melainkan hanya seluas 5779m<sup>2</sup> (lima ribu tujuh ratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), yang bersal/bersumber dari perjanjian Jual Beli antara Tergugat III selaku Penjual dan Tergugat IV selaku pembeli, berdasarkan 4(empat) Akte Jual Beli yang dibuat oleh EUIS BUDIARTI AFANDI, SH selaku PPAT terhadap tanah sertifikat-sertifikat hak milik, masing-masing :
- a. Sertifikat Hak Milik No. 318/Cilangkap, Surat Ukur No. 04/Cilangkap/2011 Tanggal 14 Januari 2011, seluas 964 m<sup>2</sup> (bukti T IV-2), berdasarkan Akte Jual Beli No. 011/2011 Tanggal 29 September 2011 (bukti T IV-3);
  - b. Sertifikat Hak Milik No. 320/Cilangkap, Surat Ukur No. 03/Cilangkap/2011 Tanggal 14 Januari 2011, seluas 1889 m<sup>2</sup> (bukti T IV-4), berdasarkan Akte Jual Beli No. 010/2011 Tanggal 29 September 2011 (bukti T IV-5);
  - c. Sertifikat Hak Milik No. 330/Cilangkap, Surat Ukur No. 02/Cilangkap/2011 Tanggal 14 Januari 2011, seluas 1547 m<sup>2</sup> (bukti T IV-6), berdasarkan Akte Jual Beli No. 011/2011 Tanggal 29 September 2011 (bukti T IV-7);
  - d. Sertifikat Hak Milik No. 337/Cilangkap, Surat Ukur No. 01/Cilangkap/2011 Tanggal 14 Januari 2011, seluas 1379 m<sup>2</sup> (bukti T IV-8), berdasarkan Akte Jual Beli No. 09/2011 Tanggal 29 September 2011 (bukti T IV-9);
- 8.2. Bahwa tidak benar dalil Para Penggugat yang menyatakan anak Tergugat IV akan menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan, akan tetapi yang benar adalah ketika Para Penggugat akan memasang Plang Pengumuman maka Tergugat IV Prinsipal secara tegas mengatakan kepada Para Penggugat bahwa Tergugat IV



membeli tanah sertifikat-sertifikat tersebut di atas dari Tergugat III dan kalau Para Penggugat berani masuk dan memasang Plang Pengumuman di atas tanah Tergugat IV, maka Tergugat IV akan melaporkan perbuatantersebut kepada pihak yang berwajib. Sejak saat itu, untuk menjaga kemungkinan pemasangan Plang Pengumuman aoleh Para Penggugat , maka Tergugat IV lebih dulu menancapkan/ mendirikan plang pengumuman diatas tanah miliknya dengan tulisan sebagai berikut : Tanah ini milik Rudy Siahaan S.H. berdasarkan sertifikat Hak Milik No. 318, 320, 330, dan 337”;

9. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 12 Posita Gugatannya yang menyatakan diatas tanah terperkara seluas 7500m2 telah terbit 6 (enam) buah sertifikat,adalah merupakan dalilyang tidak benar karena :
  - 9.1. Sekalipun diatas tanah terperkara seluas 7500 m2 sudah terbit 6 buah sertifikat, namun luas keseluruhan tanah yang ada dalam 6 buah sertifikat itu tidak seluas 7500 m2, melainkan hanya 6892 m2 (jika benar dalil Para Penggugat pada angka 12 a, b, c, d, e dan f posita Gugatan);
  - 9.2. Terhadap dalil Para Penggugat huruf a, b, c, d dan e(angka 12 huruf a da f tidak ada), adalah merupakan dalil tidak benar karena perolehan tanah dalam Sertifikat Hak milik No 318/Cilangkap, Sertifikat Hak milik No 320/Cilangkap, Sertifikat Hak milik No 330/Cilangkap, Sertifikat Hak milik No 337/Cilangkap, pada kolom PENUNJUK hanya tertulis kata-kata : GANTI BLANKO. Oleh karena itu Tergugta III apalagi Tergugat V sudah pasti dapat menjelaskan hal itu berdasarkan WARKAH atas tanah sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat IV tersebut. Sedangkan terhadap dalil Para Penggugat pada angka 12 huruf a akan dijawab oleh Tergugat I, demikian juga terhadap dalil Para Penggugat pada angka 12 huruf f akan dijawab oleh Tergugat II;
10. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada angka 12, angka 13 dan angka 15 (seharusnya angka 14) Tergugat IV tidak memberikan jawaban, tetapi sudah barang tentu Tergugat I (karena mengenai Girik C.298) dan Tergugat III, terlebih Tergugat V yang mempunyai kompetensi untuk memberikan jawaban terhadap dalil Para Penggugat tersebut diatas. Namun demikian, terhadap permohonan Para Penggugat untuk menyatakan sertifikat-sertifikat yang dimiliki oleh Tergugat IV dinyatakan cacad hukum/tidak sah dan tidak mempunyai



kekuatan hukum, haruslah ditolak, karena tergugat IV selaku pembeli beritikad baik haruslah dilindungi secara hukum. Tata cara dan mekanisme perolehan hak atas tanah yang dibuat oleh Tergugat III dan tergugat IV sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga sertifikat-sertifikat hak milik yang dimiliki oleh Tergugat III dan kemudian beralih kepada Tergugat IV adalah merupakan sertifikat-sertifikat yang sah menurut hukum. Berdasarkan dalil-dalil dan alasan-alasan tersebut diatas, maka dalil para Penggugat pada angka 16 Posita Gugatannya haruslah ditolak. Hal ini akan semakin jelas jika dilihat jawaban Tergugat V terhadap dalil Para Penggugat pada angka 16 Posita Gugatan;

11. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 17 Posita Gugatannya adalah tidak benar, karena baik secara de facto maupun secara de jure, Para Penggugat tidak pernah menguasai tanah terperkara. Dari bukti-bukti yang ada seperti akan dibuktikan oleh Tergugat III, bahwa Tergugat III sudah membeli dan menguasai tanah terperkara sejak tahun 1996, beberapa tahun sebelum tahun 2011, sejak tahun 1996, Tergugat III sudah memiliki sertifikat-sertifikat atas tanah terperkara, atau sertifikat-sertifikat atas nama Tergugat III(Drs. Polycarpus Swantoro), dan melalui suruhannya/wakilnya sudah menjaga dan menguasai tanah terperkara tersebut. Oleh karena Tergugat III sudah mempunyai sertifikat-sertifikat atas tanah terperkara, maka sesuai ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, menentukan sebagai berikut : “Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5(lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut”. Berdasarkan atas ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka menurut hukum gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat III sudah lewat waktu tau kadaluwarsa, dengan lewat waktunya 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat





pada tahun 1996, kemudian pada tahun 2011, tepatnya tanggal 29 September 2011, telah terjadi jual beli tanah terperkara antara Tergugat III selaku penjual dengan Tergugat IV selaku Pembeli, seperti diuraikan pada angka 8.1 huruf a, b, c dan d jawaban Tergugat IV di atas;

12. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 18 Posita Gugatannya adalah tidak benar, karena dalil Para Penggugat tersebut sangat bertentangan dengan dalilnya sendiri pada angka 6 Posita Gugatan yang menyatakan bahwa sejak GENON binti GANYONG meninggal dunia, maka sejak tahun 1990 s/d sekarang Para Penggugat sesuai PENGAKUAN (sebagai alat bukti) pada angka 6 Posita Gugatan sudah pindah ke Pondok Rangon demikian juga Turut Tergugat sudah pindah ke Cimanggis. Dengan demikian, secara de facto memang Para Penggugat tidak berada dan tidak menguasai tanah Terperkara. Sebagai konsekuensi logisnya permohonan dari Para Penggugat untuk menyatakan sertifikat-sertifikat nomor 318/Cilangkap. 320/Cilangkap, 330/Cilangkap, 337/Cilangkap sebagai sertifikat yang mengandung cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum, sehingga permohonan yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
13. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada angka 19, angka 20 dan angka 20 (seharusnya 21), angka 21 (seharusnya angka 22), maka Tergugat IV member jawaban sebagai berikut : Bahwa dalil-dalil Para Penggugat Tersebut semakin menunjuk dan membuktikan bahwa bukan hanya Para Penggugat sebagai ahli waris dari Genon binti Ganyong, tetapi juga Turut Tergugat (Baton Maryanto) dan sekaligus juga membuktikan bahwa walaupun benar dalil Para Penggugat yang menyatakan tanah terperkara seluas 7500m<sup>2</sup>, quad non, tetapi dari tanah terperkara itu hanya 2500m<sup>2</sup> saja yang menjadi bagian dan hak dari Para Penggugat, sedangkan tanah terperkara seluas 5000m<sup>2</sup> menjadi bagian dan hak dari Turut Tergugat (Baton Maryanto). Dengan Demikian dalam perkara aquo jika Para Penggugat mendalilkan tanah terperkara seluas 7500m<sup>2</sup> adalah hak atau bagian dan menjadi milik Para Penggugat, maka dalil yang demikian adalah dalil yang tidak benar dan karenanya haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (untuk lebih jelasnya mohon baca dan diperiksa jawaban Tergugat IV angka 2.1 s/d 2.4 jawaban pada eksepsi tersebut di atas);
14. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 19 huruf c (seharusnya angka 23 huruf c) Posita Gugatan khususnya tentang permohonan ganti rugi



berupa sewa tanah seluas 5600m<sup>2</sup> pertahunnya sebesar Rp. 60.000.000,- dikali 3 tahun sehingga menjadi Rp. 180.000.000,- adalah berupa dalil yang tidak berdasarkan hukum, sehingga permohonan tersebut haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima. Dalam konteks ini dalil Para Penggugat saling kontradiksi antara dalil yang satu dengan yang lain seperti terlihat dalam Posita angka 19 huruf c di atas disebut luas tanah terperkara 5600m<sup>2</sup>, sedangkan pada angka 10 Posita gugatan disebutkan luas tanah terperkara seluas 6000 m<sup>2</sup>;

15. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 20 dan 21 (seharusnya angka 24 dan 25) adalah merupakan dalil yang keliru karena upaya penyelesaian terhadap tanah sengketa secara musyawarah untuk kepentingan Tergugat IV sudah barang tentu tidak perlu, karena Tergugat IV memperoleh dan memiliki tanah sertifikat-sertifikat seperti diuraikan diatas, adalah sesuai dengan hukum positif di bidang pertanahan. Demikian juga mengenai permohonan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2000.000,- per hari adalah tidak tepat, karena dasar kepemilikan Para Penggugat adalah berdasarkan Girik C.354 Persil 35 Kelas D.I yang notabene bukan merupakan Akta otentik tentang kepemilikan atas tanah. Di samping itu luas dan letaknya tanah terperkara yang dimaksud juga tidak pasti berdasarkan Girik C.354 tersebut, sedangkan kepemilikan Tergugat IV adalah berdasar sertifikat hak milik berikut surat ukurnya seperti telah diuraikan diatas, serta perolehan sertifikat-sertifikattersebut sudah sesuai hukum positif di bidang pertanahan;

16. Bahwa dalil Para Pemggugat pada angka 22 (seharusnya angka 26) Posita Gugatan, yang memohon kepada pengadilan untuk meletakkan sita jaminan atas tanah terperkara dengan alasan bahwa Tergugat III dan Tergugat IV akan berusaha menjual atau mengalihkan tanah terperkara kepada pihak lain, adalah merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan tidak beralasan, karena Tergugat III tidak mungkin menjual tanah tersebut kepada orang lain, disebabkan tanah yang dimaksud sudah dijual atau dialihkan kepada Tergugat IV berdasarkan beberapa akta jual beli seperti diuraikan di atas, (jadi sertifikat itu sudah diserahkan oleh Tergugat III kepada Tergugat IV). Sementara itu Tergugat IV sama sekali tidak berniat sedikitpun untuk menjual atau mengalihkan tanah miliknya seperti dimaksud dalam sertifikat-sertifikat di atas karena justru saat ini Tergugat IV sedang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengurus untuk memperoleh izin mendirikan bangunan (IMB) ke Pemda DKI untuk mendirikan bangunan gedung pertemuan di atas tanah tersebut. Oleh karena itu permohonan Para Penggugat kepada Pengadilan agar menetapkan sita jaminan atas tanah terperkara haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

17. Bahwa dalil Para Penggugat pada angka 23 (seharusnya angka 27)

Posita Gugatan yang memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan Putusan dalam Perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu (putusan serta merta, uitvoerbaar bij voorraad) adalah tidak benar, karena gugatan Para Penggugat yang didasarkan pada bukti berupa Girik C.354 Persil 35 kelas D.I bukanlah merupakan bukti otentik dan kuat, terutama dalam hal pembuktian soal kepemilikan atas tanah. justru yang menjadi bukti kuat dan otentik serta sempurna adalah bukti kepemilikan yang dipegang/dimiliki oleh Tergugat IV berupa sertifikat-sertifikat Nomor 318/Cilangkap, 320/Cilangkap, 330/Cilangkap dan 337/Cilangkap tersebut di atas;

Menurut ketentuan Hukum Acara, suatu permohonan putusan serta merta barudapat dikabulkan oleh Pengadilan apabila didasari oleh bukti-bukti otentik dan meyakinkan, disamping juga harus memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 HIR tidak dapat dipenuhi oleh Para Penggugat, sehingga dengan demikian tidak ada alasan menurut hukum bagi pengadilan untuk mengabulkan permohonan putusan serta merta melainkan permohonan yang demikian haruslah ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

MAKA, berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, bersama ini Tergugat IV memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan EKSEPSI Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan eksepsi Tergugat IV cukup beralasan, sah menurut hukum;

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

ATAU : Apabila Majellis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pertimbangan hukum lain, Tergugat IV mohon Putusan yang benar dan patut serta seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Halaman 56 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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 atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Terbanding V semula Tergugat V telah memberikan Jawaban tertanggal 9 Juni 2014, yang pada intinya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

Gugatan kurang pihak;

Bahwa dalam petitum gugatan Penggugat mohon agar jual beli antara Tergugat III dan Tergugat IV, yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT Euis Budiarti Afandi, SH dinyatakan cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum, namun ternyata Penggugat tidak menarik PPAT Euis Budiarti Afandi, SH sebagai pihak untuk menjelaskan dan membuktikan berdasarkan kekuatan data (bukti apa) jual beli dimaksud dibuat;

Bahwa dengan demikian demi hukum harus ditegaskan disini bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang Tergugat V uraikan dalam Eksepsi mohon menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat V menolak seluruh dalil gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat V;
3. Bahwa Tergugat V menerbitkan Sertifikat Hak Milik yang menjadi obyek dalam perkara didasarkan pada :
  - a. Sertifikat hak milik No. 317/Cilangkap, gambar situasi No. 38/1996 tanggal 02 Januari 1996 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 22 April 1996 No. 1.711.2/320/09-05/116/M/1996, luas 628 m2 atas nama Bendot Subarkat, dalam penunjuk tercatat Tanah Milik Adat C No. 298 Seb. Persil No. 35 Blok D.I yang berdiri diatas bekas Eig.No. 5658 Seb;
  - b. Sertifikat hak milik No. 318/Cilangkap, gambar situasi No. 38/1996 tanggal 02 Januari 1996 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 22 April 1996 No. 1.711.2/319/09-05/116/M/1996, luas 981m2 atas nama Doktorandus Polycarpus Swantoro, dalam penunjuk tercatat Tanah Milik Adat C No. 298 Seb. Persil No. 35 Blok D.I. Kini C No. 1050 Pers No. 35 Blok D.I. yang berdiri diatas bekas Eig.No. 5658 Seb, dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 08/2011 tanggal 29 September 2011 yang dibuat oleh Euis Budiarti Afandi, SH, Sp.N PPAT di Jakarta dibalik nama menjadi atas nama Rudy Siahaan, SH;

Halaman 57 Putusan Nomor 544/PDT/2017/PT.DKL



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Sertifikat hak milik No. 320/Cilangkap, gambar situasi No. 39/1996 tanggal 02 Januari 1996 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 29 April 1996 No. 1.711.2/357/09-05/125/M/1996, luas 1.902 m<sup>2</sup> atas nama Doktorandus Polycarpus Swantoro, dalam penunjuk tercatat Tanah Milik Adat C No. 298 Seb. Persil No. 35 Blok D.I. Kini C No. 1049 Pers No. 35 Blok D.I. yang berdiri diatas bekas Eig.No. 5658 Seb, dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 010/2011 tanggal 29 September 2011 yang dibuat oleh Euis Budiarti Afandi, SH, Sp.N PPAT di Jakarta dibalik nama menjadi atas nama Rudy Siahaan, SH;
  - d. Sertifikat hak milik No. 330/Cilangkap, gambar situasi No. 931/1996 tanggal 13 Maret 1996 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 29 April 1996 No. 1.711.2/6219/09-05/752/M/1996, luas 1.557 m<sup>2</sup> atas nama Doktorandus Polycarpus Swantoro, dalam penunjuk tercatat Tanah Milik Adat C No. 588 Seb. Persil No. 35 Blok D.I. Kini C No. 763 Pers No. 35 Blok D.I. yang berdiri diatas bekas Eig.No. 5658 Seb, dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 011/2011 tanggal 29 September 2011 yang dibuat oleh Euis Budiarti Afandi, SH, Sp.N PPAT di Jakarta dibalik nama menjadi atas nama Rudy Siahaan, SH;
  - e. Sertifikat hak milik No. 337/Cilangkap, gambar situasi No. 930/1996 tanggal 13 maret 1996 berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 30 September 1996 No. 1.711.2/6379/09-05/827/M/1996, luas 1443 m<sup>2</sup> atas nama Doktorandus Polycarpus Swantoro, dalam penunjuk tercatat Tanah Milik Adat C No. 291 Seb. Persil No. 35 Blok D.I. Kini C No. 765 Pers No. 36 Blok S.I. yang berdiri diatas bekas Eig.No. 5658 Seb, dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 09/2011 tanggal 29 September 2011 yang dibuat oleh Euis Budiarti Afandi, SH, Sp.N PPAT di Jakarta dibalik nama menjadi atas nama Rudy Siahaan, SH;
  - f. Sertifikat Hak Milik No. 2048/Cilangkap, Surat Ukur No. 342/Cilangkap/2000 tanggal 18 Februari 2000 berdasarkan Surat Keputusan Panitia Ajudikasi tanggal 19 Februari 2000, luas 485 m<sup>2</sup> atas nama Doctorandus Marulak Simangunsong;
4. Bahwa hal-hal sebagaimana diuraikan diatas, ternyata dengan jelas bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 317, Sertifikat Hak Milik No. 318, Sertifikat Hak Milik No. 330, Sertifikat Hak Milik No. 337, Sertifikat Hak Milik

Halaman 58 Putusan Nomor 544/PDT/2017/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

No. 2048, kelurahan Cilangkap, masing-masing diuraikan dalam gambar situasi atau surat ukur. Hal ini menunjukkan bahwa sebelum diterbitkan sertifikat-sertifikat di maksud, terlebih dahulu dilakukan pengukuran terhadap batas-batas masing-masing bidang tanahnya, dan diumumkan untuk memenuhi asas publisitas dalam pendaftaran tanah di Indonesia, dan karena tidak ada keberatan dari pihak lain maka diproses lebih lanjut sertifikat-sertifikat tersebut;

5. Bahwa berdasarkan uraian diatas maka cukup jelas bahwa Penerbitan sertifikat tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan PP No. 10/1961 (bagi sertifikat yang terbit sebelum berlakunya PP. 24/1997), sesuai ketentuan PP No. 24/1997 Jo. PMNA/BKBN No. 3/1997 (bagi Sertifikat yang terbit setelah berlakunya PP No. 24/1997) Jo. PMNA/KBPN No. 3/1997;
6. Bahwa dengan demikian maka demi hukum harus ditegaskan disini bahwa Penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 317, 318, 320, 330, 337 dan 2048/Kelurahan Cilangkap, telah dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yang berarti bahwa Sertifikat-sertifikat tersebut sah menurut hukum dan tetap berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang kuat, dan sempurna (tidak cacat hukum);

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas, maka Tergugat V mohon kepada Yang terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat V dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vanklerkverklard);

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet On Vanklerkverklard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara a quo;

Atau :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, dalam perkara yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya ( ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat tersebut, Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah menjatuhkan putusan tanggal 22 Juni 2015 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim., yang amarnya sebagai berikut :

Halaman 59 Putusan Nomor 544/PDT /2017/PT.DKI.

## Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSİ :

DALAM EKSEPSİ :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Gugatan para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM REKONPENSİ :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat II Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSİ DAN REKONPENSİ :

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp6.822.000,00 (enam juta delapan ratus dua puluh dua ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan tanpa dihadiri oleh Tergugat IV Konpensi dan Turut Tergugat Konpensi, maka pada tanggal 3 Oktober 2015 kepada Tergugat IV Konpensi dan tanggal 21 Oktober 2015 kepada Turut Tergugat Konpensi, masing-masing telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 Juni 2015 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akte Permohonan Banding Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. tanggal 3 Juli 2015 yang ditanda tangani oleh Sobari Achmad, S.H.,M.H., Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur, menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi pada tanggal 3 Juli 2015 telah menyatakan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 Juni 2015 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I Konpensi pada tanggal 15 Oktober 2015 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kepada Terbanding II semula Tergugat II Konpensi/Penggugat Rekonsensi pada tanggal 12 Agustus 2015, Terbanding III semula Tergugat III Konpensi pada tanggal 15 Oktober 2015 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Terbanding IV semula Tergugat IV Konpensi pada tanggal 12 Agustus 2015, Terbanding V semula Tergugat V Konpensi pada tanggal 28 September 2015 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Konpensi pada tanggal 19 Oktober 2015 melalui Pengadilan Negeri Depok;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Pembanding semula Penggugat Konpensi/Tergugat Rekonsensi tidak menyerahkan memori

Halaman 60 Putusan Nomor 544/PDT /2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

banding, sehingga tidak diketahui secara pasti apa yang menjadi keberatan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Inzage Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. kepada Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi pada tanggal 27 April 2017, Terbanding I semula Tergugat I Kompensi pada tanggal 11 April 2017 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, kepada Terbanding II semula Tergugat II Kompensi/Penggugat Rekonpensi pada tanggal 11 April 2017, Terbanding III semula Tergugat III Kompensi pada tanggal 11 April 2017 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Terbanding IV semula Tergugat IV Kompensi pada tanggal 11 April 2017, Terbanding V semula Tergugat V Kompensi pada tanggal 13 April 2017 dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat Kompensi pada tanggal 17 April 2017 melalui Pengadilan Negeri Depok telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut masing-masing selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari hari dan tanggal pemberitahuan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 22 Juni 2015, Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi telah menyatakan banding pada tanggal 3 Juli 2015, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa walaupun Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tidak menyerahkan memori banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding tetap akan meneliti serta mempelajari dan memeriksa perkara yang dimohonkan banding tersebut secara keseluruhan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding Tinggi setelah mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pembuktian dari pihak-pihak yang bersengketa dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 Juni 2015 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa alasan-alasan dalam pertimbangan hukum yang menjadi dasar putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama adalah sudah tepat dan benar baik dalam penerapan hukumnya maupun dalam menilai hasil

Halaman 61 Putusan Nomor 544/PDT/2017/PT.DKI.



pembuktian, oleh sebab itu alasan-alasan dan pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih dan selanjutnya dijadikan dasar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 Juni 2015 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding tersebut, tidak beralasan untuk dibatalkan dan oleh karena itu harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa sebagai pihak yang kalah berperkara Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang pada tingkat banding jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Reglement Indonesia yang diperbaharui (HIR) dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

1. **Menerima** permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi;
2. **Menguatkan** putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 22 Juni 2015 Nomor 03/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim. yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu tanggal 1 November 2017, oleh kami Ester Siregar, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, Hanizah Ibrahim M., S.H.,M.H. dan Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H., para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 544/PEN/PDT/2017/PT.DKI., ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini pada pengadilan tingkat banding dan putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 15 November 2017, dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono, Panitera



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang berdasarkan Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 27 September 2017 Nomor 544/PDT/2017/PT.DKI. sebagai Panitera Pengganti pada perkara perdata tersebut di atas, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Hanizah Ibrahim M., S.H.,M.H.

Ester Siregar, S.H.,M.H.

Syamsul Bahri Borut, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| 1. Materai                       | : Rp 6.000,00  |
| 2. Redaksi                       | : Rp 5.000,00  |
| 3. <u>Pemberkasan</u>            | : Rp139.000,00 |
| Jumlah                           | : Rp150.000,00 |
| (seratus lima puluh ribu rupiah) |                |

Halaman 63 Putusan Nomor 544/PDT /2017/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)

Halaman 63