



**P U T U S A N**

**Nomor : 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara antara:

SAUT MARULI SIREGAR, beralamat di Jalan Hos Cokroaminoto No.144 RT.01 RW.03, Kelurahan Larangan Utara, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, selanjutnya disebut PENGUGAT;

**L A W A N**

1. NINUK KARTINI, S.H., beralamat di Kantor Notaris / PPAT, Jalan Baung No.5, RT.10 RW.01, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya: Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H., dan Mangapul Silalahi, S.H., Advokat dari kantor Law Firm Abibima & Partner, berkantor di Kencana Tower Level 2 Business Perk Kebon Jeruk, Jalan Raya Meruya Ilir No.88 Jakarta Barat, bertindak baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2015, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT I;
  2. YULISA M., beralamat di Jalan M. Saidi RT.005 RW.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT II;
  3. DIYANTI SAFITRI, beralamat di Jalan M. Saidi RT.005 RW.01, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT III;
  4. SALAMAH, beralamat di Jalan Damai RT.008 RW.05, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya: Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H., dan Mangapul Silalahi, S.H., Advokat dari kantor Law Firm Abibima & Partner, berkantor di Kencana Tower Level 2 Business Perk. Kebon Jeruk, Jalan Raya Meruya Ilir No.88 Jakarta Barat, bertindak baik secara sendiri-sendiri atau bersama-sama berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Oktober 2015, untuk selanjutnya disebut TERGUGAT IV;
- PENGADILAN NEGERI tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

*Hal. 1 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Telah mendengar keterangan para pihak dan saksi-saksi dalam perkara ini;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 21 September 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 21 September 2015 dibawah Register Nomor: 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

**TENTANG HAK PENGGUGAT ATAS TANAH**

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki tanah seluas 75 m<sup>2</sup> (panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT, Persil No. 49, Blok S.III., Kohir No. C.460, terletak di Jl. Perdana I RT: 007/RW: 05, Kel. Petungkang Selatan, Kec. Pesanggrahan, Jakarta Selatan, yang diakui dan terdaftar di Kantor Kel. Petungkang Selatan (Bukti P-1) dengan batas-batas, sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Adat (sekarang Rencana Waduk DKI, di RT: 007, RW: 05);
  - Sebelah Timur : Tanah seluas 60 m<sup>2</sup> berikut rumah (dalam wilayah RT: 01/RW: 05) yang pernah ditempati almarhumah Salbiah (ahli waris Riun bin Riih) beserta anak-anaknya, telah dijual oleh almarhumah Sarimah (ahli waris Riun bin Riih) kepada TERGUGAT II pada tahun 1985;
  - Sebelah Selatan : Tanah Ahli waris Mirah Mari/sekarang milik PENGGUGAT, Jalan Perdana I, RT: 007/RW: 05;
  - Sebelah Barat : Dulu Tanah Milik Adat (kini Rencana Waduk DKI terletak di RT: 007, RW: 05);
2. Bahwa bidang tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> tersebut dibeli dari para ahli waris Mirah Mari dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), H.M.D. Harahap, S.H. dengan register No. 113/Pesanggrahan/1992, pada tanggal 19 November 1992 di Jalan Hang Tuah No. VIII/8, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (Bukti P-2a dan P-2b) dan dikuatkan dengan putusan perkara perdata No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 6 Agustus 2012. Keabsahan luas tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT dikuatkan dalam Amar Putusan Perkara Perdata No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang sudah berkekuatan hukum tetap (Bukti P-3a);
3. Bahwa PENGGUGAT telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) selama 22 tahun (dari tahun 1993 s.d. 2015) untuk tanah seluas 75 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT, yang meskipun bukan merupakan bukti mutlak bahwa obyek sengketa milik

*Hal. 2 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



orang yang namanya tercantum dalam PBB tersebut sehingga hanya dinilai salah satu petunjuk yang kuat status tanahnya (Bukti P-4a). Namun, hal ini berkaitan dengan kejadian materil dan/atau menjadi objek sengketa dalam perkara a quo (vide Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 34/K/Sip/1960 tanggal 3 Februari 1960);

4. Bahwa tanah a quo seluas 1600 m<sup>2</sup> yang dibeli PENGGUGAT pada tahun 1992, sekarang tersisa tanah seluas 1525 m<sup>2</sup>. Padahal, tidak ada pelebaran jalan dan tanah a quo belum pernah dipindahtangankan kepada pihak manapun dan tidak pernah diberikan izin kepada siapapun untuk menempati atau mendirikan bangunan di atas tanah PENGGUGAT;
5. Bahwa para ahli waris Mirah Mari kemudian menjual tanah seluas 1100 m<sup>2</sup> kepada PENGGUGAT pada tanggal 22 Juni 2000. Selanjutnya PENGGUGAT meminta Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan untuk melakukan pengukuran ulang tanah milik PENGGUGAT yang terdiri dari 1600 m<sup>2</sup> dan 1100 m<sup>2</sup> (2700 m<sup>2</sup>), ternyata tersisa seluas 2630 m<sup>2</sup>, berdasarkan hasil pengukuran Badan Pertanahan Nasional yang dikeluarkan pada tanggal 29 Januari 2015 (Bukti P-5);
6. Bahwa Girik Tanah Letter C. 460, Persil No. 49, Blok S.III. seluas 2700 m<sup>2</sup> a.n. Mirah Mari tercatat di Buku Letter C Kelurahan Petukangan Selatan, telah dibuktikan kebenarannya, berdasarkan sejarah riwayat/asal usul tanah dan surat pernyataan tidak sengketa;
7. Bahwa PENGGUGAT membeli tanah seluas 2700 m<sup>2</sup> tsb. berdasarkan Putusan Penetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW: 574/Pdt.V/91/PAJS tanggal 15 Mei 1991 (Bukti P-6);
8. Bahwa Surat Keterangan No. 481/1.711.1, bertanggal 12 Oktober 1992 dari Kepala Kelurahan Petukangan Selatan mengatakan, berdasarkan catatan Buku Letter C Kelurahan Petukangan Selatan pada pencatatan tahun 1937/1938, Girik (Ex. Jawa Barat) dengan Persil No. 49, Blok S.III., Kohir No. C.460 tercatat sebagai tanah Hak Milik Adat atas wajib pajak Mirah binti Mari/sekarang milik PENGGUGAT (Bukti P-7);
9. Bahwa Girik Letter C. 460, Persil No. 49, Blok S.III., yang sekarang disebut sebagai Pajak Bumi dan Bangunan dapat dijadikan bukti kepemilikan hak, karena didukung bukti-bukti lain, (Putusan MA No. 84 K/Sip/1973 Tanggal 25 Juni 1973). Girik tersebut terakhir diterbitkan tahun 1960 dan merupakan surat bukti kepemilikan yang sudah ada jauh sebelum berlaku Undang-Undang Pokok Agraria No. 5/1960 (Bukti P-8);

*Hal. 3 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



10. Bahwa Surat Pernyataan tidak sengketa dari para ahli waris telah diregister di Kelurahan Petukangan Selatan Nomor: 370/1.711.1. tanggal 9 Oktober 1992 (Bukti P-9);

## TENTANG DUDUK PERKARA

1. Bahwa gugatan ini terkait dengan hak-hak PENGGUGAT atas tanah a quo dan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Juni 2012 yang telah dimenangkan oleh PENGGUGAT dan sudah berkekuatan hukum tetap, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:

### MENGADILI

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) berdasarkan Akte Jual Beli No. 113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 November 1992;
  - Menghukum Para Tergugat, yaitu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng Rp. 4.116.000 (empat juta seratus enam belas ribu rupiah);
  - Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
2. Bahwa Amar putusan tersebut di atas hanya bersifat menerangkan, atau menegaskan keadaan hukum semata-mata (declaratoir), sedangkan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para TERGUGAT sebenarnya mengarah kepada putusan yang bersifat condemnatoir (putusan yang berisi penghukuman);
3. Bahwa putusan perkara kontentiosa (perkara sengketa) yang bersifat declaratoir sebagaimana amar Putusan pengadilan Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. terbukti belum menyelesaikan masalah. PENGGUGAT diakui pemilik tanah terperkara, tapi di sisi lain tidak disertai amar penghukuman untuk menyerahkan tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> yang merupakan satu kesatuan dengan tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT. Sedangkan, Para TERGUGAT in casu tidak bersedia melaksanakan amar putusan dengan suka rela;
4. Bahwa oleh karena putusan perkara perdata No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Juni 2012 telah memperoleh kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde), maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan serta merta

*Hal. 4 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



(uitvoerbaar bij voorraad), meskipun ada upaya verzet, dan banding atau kasasi dan menghukum serta memerintahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk segera mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> tersebut tanpa suatu syarat apapun yang memberatkan PENGGUGAT;

5. Bahwa Akta Jual Beli No. 1090/2009 atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III dibuat oleh TERGUGAT I, dengan sebab yang tidak halal sehingga tidak dapat disebut sebagai alat bukti yang sah menurut hukum dan tidak bernilai sebagai alat bukti hukum, karena alasan-alasan berikut ini:

- a. Tidak memenuhi unsur subjektif untuk sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara, yaitu kesepakatan para pihak untuk melakukan perbuatan hukum;
- b. Tidak terpenuhinya persyaratan sahnya perjanjian yang ditetapkan oleh undang-undang, yang berakibat perjanjian batal demi hukum; dan
- c. Tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPer. Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum, demikian halnya rekayasa Akta Jual Beli No. 1090/2009;

Bahwa menurut Pasal 1320 KUHPerdara, "syarat sahnya perjanjian, antara lain: pihak yang mengadakan perjanjian berkehendak membuat persetujuan, kecakapan mengadakan perjanjian, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak dilarang (halal)". Oleh karena akta jual beli tersebut tidak memenuhi persyaratan tersebut, persetujuan dalam akta jual beli tersebut dianggap tidak ada, sebab tidak terpenuhi syarat materii-formil. Proses pembuatan Akta Jual Beli itu tidak hanya melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, tetapi juga melanggar Pasal 1321 KUHPerdara. Isi Akta Jual Beli tersebut mengandung unsur-unsur kebohongan dan melawan hukum;

6. Bahwa Akta Jual Beli No. 1090/2009, bertanggal 4 Desember 2009 atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III menurut hukum, tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Maka terhadap akta tersebut dapat dibatalkan, dengan alasan sebagai berikut:

*Hal. 5 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- a. Bahwa PENGGUGAT dikejutkan dengan kenyataan bahwa TERGUGAT II memiliki Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 atas tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT. Padahal, pada waktu PENGGUGAT menguruk tanah sawah seluas 2700 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT dari tanggal 12 Mei 2009 s.d. 30 Desember 2009, TERGUGAT II mengaku belum memiliki akta jual beli;
- b. Bahwa dalam pertemuan dengan TERGUGAT I selaku PPAT, PENGGUGAT mempertanyakan keabsahan Akta Jual Beli bertanggal 4 Desember 2009 karena hingga tanggal 30 Desember 2009, TERGUGAT II in casu tak memiliki Akta Jual Beli atas tanah a quo. PENGGUGAT juga mempermasalahkan Akta Jual Beli tersebut dibuat tanpa persetujuan keluarga atau ahli waris lain (vide halaman terakhir/halaman 7 Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III); Bahwa TERGUGAT I selaku PPAT di kantornya, di Jalan Kebagusan I, Nomor 6, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, pada hari Jumat, tanggal 15 April 2011 mengakui Akta Jual Beli No. 1090/2009 dibuat melalui seorang kurir, bukan dihadapannya selaku PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah); Bahwa M. Yamin yang dihadirkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III sebagai saksi dalam persidangan, pada hari Kamis, tanggal 18 Juni 2015 telah mengakui dirinya mengantar dokumen/berkas pada tahun 2010 kepada seorang kurir yang bernama Mahbub untuk dibuatkan Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 a.n. TERGUGAT II dan TERGUGAT III tanpa kehadiran para pihak dihadapan PPAT. Pengakuannya sama sekali tidak dibantah oleh Para TERGUGAT di persidangan dalam Perkara Perdata No. 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. (putusan Niet Ontvankelijk Verklaard/NO);
- c. Bahwa pada halaman 1 alinea pertama, Akta Jual Beli No. 1090/2009 tertulis “dengan dihadiri saksi-saksi yang saya kenal”. Padahal, pihak penjual dan saksi-saksi tidak ada yang hadir menghadap PPAT/Ninuk Kartini, S.H. di kantornya pada hari Jumat, tanggal 4 Desember 2009; Oleh karenanya, TERGUGAT I selaku PPAT tidak mungkin membacakan/menjelaskan isi dan maksud pembuatan Akta Jual Beli

*Hal. 6 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



tersebut pada hari Jumat, tanggal 4 Desember 2009 kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, sesuai dengan PP No. 37/1998 Pasal 22 dan Peraturan Menteri No. 3/1997 Pasal 101 ayat (3) serta penjelasan Pasal 22 PP No. 7/1998 berbunyi, "Pemenuhan sifat otentik suatu akta, pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT";

Alm. Sarimah dan Salamah (ahli waris Riun bin Riih) disebut-sebut selaku penjual dalam akta jual beli tersebut, tetapi tidak benar datang menghadap PPAT/Ninuk Kartini di kantornya pada tanggal 4 Desember 2009. Maka, berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 3556 K/Pdt/1985 "Dimana pihak penjual sendiri tidak datang menghadap, tetapi hanya dihadiri pembeli saja dengan keterangan bahwa para pihak telah sepakat mengadakan transaksi jual beli. Dalam kasus ini pengadilan menegaskan perjanjian jual beli yang tertuang dalam akta PPAT secara yuridis tidak memenuhi syarat untuk sahnya akta, karena belum dihadiri kedua belah pihak";

Alm. Sarimah tidak mengenal TERGUGAT I (vide pengakuan dari anak Alm. Sarimah, Artini /TERGUGAT V) melalui kuasanya dalam Perkara No.710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. Pengakuannya diberikan secara murni dan bulat (aveu pur et simple). Sesuai dengan ketentuan Pasal 174 HIR jo. Pasal 1925 KUHPerdara) yang menyatakan bahwa "pengakuan yang dilakukan di depan hakim merupakan bukti lengkap yang mengemukakannya secara pribadi, maupun lewat seorang kuasa khusus, secara yuridis formil telah dapat dibuktikan kebenarannya di hadapan sidang";

Selain tidak kenal dengan PPAT (TERGUGAT I), Alm. Sarimah sehari-hari di rumahnya, dalam kondisi sakit keras, sempat tidak bisa bicara, tidak bisa berjalan, tangannya sulit digerakkan sehingga oleh karenanya tidak mampu bertindak secara hukum pada hari Jumat, tanggal 04 Desember 2009;

Hak kepemilikan Para TERGUGAT atas tanah sengketa tidak berdasarkan ketentuan pewarisan yang sah. Andaikata quad non benar (hanya Sarimah dan Salamah sebagai ahli waris), maka anak-anak mereka sudah barang tentu termasuk ahli waris. Sebab, tanah a quo bukan harta bawaan;

- d. Pada halaman 3 Akta Jual Beli No. 1090/2009 a.n. TERGUGAT II dan TERGUGAT III tertulis hak milik sebidang tanah Persil Nomor 30,

*Hal. 7 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Blok D.I. Kohir No. C 539 seluas 135 m<sup>2</sup>. Padahal, TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak mempunyai Girik C 539, Persil 30, Blok D.I., sebagaimana diuraikan dalam jawaban, duplik dan Akta Jual Beli, tetapi IPEDA tahun 1976 dan ditandatangani pada tanggal 24 Februari 1977 tanpa berstempel Kanwil IPEDA (vide bukti surat dari Para TERGUGAT dalam Perkara Perdata No. 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.;

Bahwa oleh karenanya, jika tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> milik PENGUGAT dijadikan bagian dari milik TERGUGAT II dan TERGUGAT III, hal ini merupakan bukti perbuatan melawan hukum. Bidang tanah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT III seluas 60 m<sup>2</sup> dan terletak di wilayah RT: 005/RW:01, sedangkan obyek sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> milik PENGUGAT terletak di RT: 007, RW: 05;

Bahwa TERGUGAT II dan TERGUGAT III tahu hanya tanah seluas 60 m<sup>2</sup> adalah kepunyaan para ahli waris Riun yang belum dilakukan pembagian secara damai, atau pembagian berdasarkan putusan pengadilan agama dan tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> adalah milik PENGUGAT, maka TERGUGAT II dan TERGUGAT III adalah pembeli beritikad buruk yang tidak perlu mendapat perlindungan hukum (mengacu pada Putusan Mahkamah Agung R.I., No. 598K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971);

e. Bahwa pada halaman 4, huruf a pada Akta Jual Beli No. 1090/2009 tertulis "jual beli ini dilakukan dengan harga Rp. 164.770.000 (seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah), kemudian ditegaskan pada huruf b, "Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut, akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)";

Selain Alm. Sarimah dan Salamah, maupun ahli waris lainnya tidak pernah datang menghadap TERGUGAT I selaku PPAT di kantornya, juga tidak pernah menerima uang sebanyak Rp. 164.770.000,- (seratus enam puluh empat juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah) untuk penjualan tanah tersebut (Bukti P-10). Menurut ketentuan hukum jual beli dan menurut Pasal 3 UUPA No. 5/1960 jo. Yurisprudensi MA No. 952 K/SIP/1974 tanggal 27 Mei 1975, dimana ditegaskan jual beli harus dilakukan menurut hukum adat, yaitu dibayar tunai dan riil;

*Hal. 8 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- f. Bahwa pada halaman 6, alinea ketiga dan halaman 7 Akta Jual Beli No. 1090/2009 tertulis, "Demikianlah akta ini dibuat di hadapan para pihak dan Tuan H. Udin Syawaludin S.Sos., Lurah Petukangan Selatan dan Tuan Siyono, Staff Kelurahan Petukangan Selatan'. Tidak benar, yang benar Akta ditandatangani oleh kedua orang tersebut pada tahun 2010 di kantor kelurahan. Cap jempol Alm. Sarimah dan Salamah pada Akta Jual Beli juga dibuat di rumah TERGUGAT II pada tahun 2010;
- Syarat formil dalam proses pembuatan akta jual beli tidak hanya berupa tanda tangan atau cap jempol dari pihak-pihak yang bisa direkayasa, tetapi masih ada syarat lainnya, yakni: kedua belah pihak dikenalkan kepada pejabat dan dihadiri oleh dua orang saksi. Selain itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus membacakan isi akta dihadapan para penghadap. Sedangkan Alm. Sarimah dan Salamah maupun kedua pejabat kelurahan tersebut tidak hadir dihadapan Notaris/PPAT Ninuk Kartini, S.H.;
- Supaya perkara ini menjadi jelas dan bukan fitnah, Para TERGUGAT menghadirkan kedua pejabat kelurahan tersebut di persidangan untuk didengar keterangannya sebagai saksi dalam sidang pembuktian. Kedua pejabat kelurahan tersebut tidak ditarik sebagai salah satu TERGUGAT dalam perkara a quo, sebab Pengadilan Negeri tidak akan berwenang mengadili pejabat tata usaha negara yang melakukan perbuatan melawan hukum in casu;
- Bahwa pengakuan dari anak Alm. Sarimah, Artini, selaku TERGUGAT V dalam perkara perdata Nomor 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel melalui kuasanya telah menyatakan bahwa "ibunya, Sarimah, tidak tahu menahu adanya akta jual beli dan cap jempolnya pada akta tersebut dan Sarimah tidak kenal dengan TERGUGAT I. Kepada anak-anak Sarimah selaku ahli waris juga tidak pernah diberitahukan adanya transaksi jual beli. Padahal, mereka selaku ahli waris (cucu almarhum Riun bin Riuh) wajib memberi persetujuan jual beli tanah tersebut;
- g. Bahwapada halaman terakhir/halaman 7 Akta Jual Beli tidak terdapat persetujuan keluarga atau para ahli waris lain (Pasal 833 ayat (1) jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdato), maka tanah sengketa tersebut dijual pihak yang tidak berhak menjualnya. Oleh karenanya, jual beli itu dianggap tidak ada dan para pihak kembali pada keadaan semula,

*Hal. 9 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



sebelum peristiwa jual-beli (Pasal 1471 KUHPerdara). Hak milik atas tanah seluas 60 m<sup>2</sup> tetap pada ahli waris dan tanah seluas 75 m<sup>2</sup> tetap milik PENGGUGAT;

7. Bahwa proses pembuatan Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak dilengkapi Surat Keterangan Riwayat Tanah (yang dikutip dari letter C) serta Surat Keterangan Tidak Dalam Sengketa dari para ahli waris. Buktinya, Surat Keterangan Riwayat Tanah baru dibuat Lurah Petukangan Selatan No. 125/1.711.1 tanggal 23 April 2010 (vide angka 4, halaman 8, Duplik TERGUGAT I dalam perkara perdata Nomor 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.);
8. Bahwa Akta Jual Beli No. 1090/2009 dibuat tanpa Tanda Bukti Pembayaran PPh dan BPHTB. Pihak penjual tak membayar Pajak Penghasilan (PPh), karena tanah sengketa tak pernah dijual kepada TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Demikian juga, Pihak pembeli (TERGUGAT II dan TERGUGAT III) tak membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), padahal wajib dibayarkan sebelum PPAT membuat Akta Jual Beli karena penjual dan pembeli belum melunasi PPh dan BPHTB, maka PPAT menurut hukum seharusnya tak menerbitkan Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 tersebut;
9. Bahwa riwayat bukti pembayaran PBB sudah lama direkayasa atas nama suami TERGUGAT II (Junaedi) tanpa sepengetahuan para ahli waris Riun. Pembayaran PBB seharusnya dibayarkan sejak tahun 1995, namun baru dibayarkan pada tahun 2002 (Bukti P-11). Anehnya, Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 yang direkayasa TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III, mendalihkan tanah sengketa adalah warisan Sarimah dan Salamah (ahli waris Riun) yang dibeli pada tahun 2009 (vide salinan putusan perkara No. 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 8 September 2015);
10. Bahwa demikian juga, foto-foto patok letak dan batas-batas tanah yang direkayasa oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III memperkuat bukti tanahnya tidak berbatasan dengan Ny. Gasranati Kartika (vide Akte Jual Beli No. 1090/2009), tetapi tanah milik PENGGUGAT. Letak batas-batas tanah milik alm. Riun bin Riin (Para Ahli waris), sejak dulu berbatasan dengan tanah milik PENGGUGAT. Para TERGUGAT tak dapat membuktikan di sebelah Barat tanahnya berbatasan dengan tanah Ny.

*Hal. 10 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Gasranati Kartika, dan Para TERGUGAT tak dapat menghadirkan yang bersangkutan atau ahli warisnya pada pemeriksaan setempat dalam perkara perdata perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. dan dalam perkara perdata Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. Apalagi, berdasarkan NOP (Nomor Pokok Pajak), peta blok antara letak tanah milik PENGGUGAT dengan letak tanah TERGUGAT II dan TERGUGAT III jauh berbeda (Bukti P-12);

11. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, Akta Jual Beli No. 1090/2009 tidak memenuhi syarat formil dan materil yang bersifat kumulatif, yang berarti jika salah satu syarat tidak terpenuhi, akan mengakibatkan Akta menjadi tidak otentik. Terlebih dalam rekayasa pembuatan akta tersebut hampir semua persyaratan tak terpenuhi sehingga tak berkekuatan pembuktian dan tak mengikat para pihak secara hukum;

12. Bahwa oleh karenanya, TERGUGAT I selaku PPAT melanggar Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Maka, Akta jual beli No. 1090/2009 harus dibatalkan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor 516 K/Pdt/1995, tanggal 27 Juni 1997 menyebutkan jual beli tanah (dalam hal ini pelepasan hak atas tanah) yang cacat hukum, harus dibatalkan. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. tertanggal 6 Agustus 1973 Reg. No. 663.K/Sip/1971 pun menegaskan: "Bahwa meskipun Jual Beli Tanah Sengketa dilaksanakan menurut prosedur Perundang-undangan Agraria, Jual Beli tersebut harus dinyatakan Batal (Nietig), karena didahului dan disertai hal-hal yang TIDAK WAJAR atau dengan Itikad yang tidak jujur";

13. Bahwa tanah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak didasarkan hasil pengukuran resmi oleh pihak berwenang (BPN), maka dengan serakah mengambil tanah seluas 75 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT, karena alasan-alasan berikut ini:

a. Bahwa walaupun tanah milik PENGGUGAT seluas 350 M<sup>2</sup> dikembalikan oleh Djayadih bin Amat, sesuai dengan Amar Putusan

*Hal. 11 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Perkara No. 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., toh tanah milik PENGGUGAT hanya tersisa seluas 1525 m<sup>2</sup>, karena TERGUGAT II dan TERGUGAT III belum mengembalikan tanah seluas 75 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT. Keabsahan tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT telah dikuatkan dengan Amar Putusan Perkara No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.yang sudah berkekuatan hukum tetap;

Faktanya, tanah milik PENGGUGAT yang tadinya seluas 1600 m<sup>2</sup> telah berkurang menjadi 1525 M<sup>2</sup>. Padahal, tidak ada pelebaran jalan di atas tanah milik PENGGUGAT dan tak pernah dipindahtangankan kepada pihak manapun dan tidak pernah diberikan izin kepada siapapun untuk menempati atau mendirikan bangunan di atas tanah milik PENGGUGAT;

Sejak teras dan rumah TERGUGAT II berdiri di atas tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT, patok semen sebagai tanda tapal batas tanah darat (milik ahli waris Riun bin Riih/dan atau tanah seluas 60 m<sup>2</sup> berikut rumah milik Salbiah) tak kelihatan lagi. Patok semen sebagai tapal batas bekas tanah sawah yang dibuat PENGGUGAT pada tahun 1992, pun tidak ditemukan. Selain bangunan rumah tak ada disebut dalam Akta Jual Beli No. 1090/2009, tanggal 4 Desember 2009, teras dan rumahnya dibangun tanpa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> milik PENGGUGAT;

Tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> (panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter) yang terletak di RT: 007/RW: 05 adalah milik PENGGUGAT, sedangkan tanah seluas 60 M<sup>2</sup> terletak di RT: 05/RW: 01 adalah milik TERGUGAT II dan TERGUGAT III dalam hal mana, letak tanah obyek perkara ini dibenarkan saksi Bambang Rujito selaku Ketua RT: 05 dan saksi Saprawi selaku Wakil Ketua RW: 01. (vide halaman 51, Putusan Perkara Perdata No. 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.) dengan batas-batas tanah sebagaimana disebut dalam surat gugatan, selanjutnya disebut tanah sengketa;

Dari mana TERGUGAT II dan TERGUGAT III memiliki tanah seluas 135 M<sup>2</sup> sebagaimana tertera pada akta jual beli, sementara TERGUGAT II cuma mengklaim tanahnya seluas 126,5 M<sup>2</sup> yang seolah-olah dibelinya pada tanggal 17 April 1985 (vide daftar alat bukti/Bukti T.4-8, salinan Putusan Perkara Perdata No. 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel.). Bahkan, TERGUGAT II sendiri telah

*Hal. 12 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- mengaku memalsukan tanda tangan Lurah (vide Bukti P-13, salinan putusan Perkara No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.);
- b. Bahwa Akta Jual Beli No. 113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 November 1992 atas nama PENGGUGAT lebih dulu terbit daripada Akta Jual Beli No. 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III. Akibat kedua Akta Jual beli tersebut tumpang tindih, maka tanah milik PENGGUGAT berkurang seluas 75 m<sup>2</sup> dari tanah seluas 1600 M<sup>2</sup>, dengan batas-batas sebagaimana disebut dalam surat gugatan;
- Perbuatan TERGUGAT II dan TERGUGAT III yang seolah-olah membeli tanah seluas 135 m<sup>2</sup> dari Sarimah dan Salamah, yang mana 75 m<sup>2</sup> dalam pemilikan orang lain (PENGGUGAT) sejak tahun 1992, adalah bukti pembeli bertitikad buruk sehingga tak perlu mendapat perlindungan hukum (Putusan Mahkamah Agung R.I., No. 598K/Sip/1971 tanggal 18 Desember 1971;
- c. Bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi dari PENGGUGAT (Agus Hidayat/Ahli waris Mirah Mari), TERGUGAT II hanya memiliki tanah seluas 60 m<sup>2</sup> yang dibeli dari Sarimah pada tahun 1985/1986 (vide halaman 24 s.d. 26, kesaksian AGUS HIDAYAT/Ahli waris Mirah Mari). Kemudian Saksi AGUS HIDAYAT bersama KETTY SOEMARYATI, MARSIAH dan SYAMSU RIZAL (Saksi-saksi yang dihadirkan TERGUGAT II) mengakui Yulisa M. menempati rumahnya sejak tahun 1985 dan tak ada dikatakan tanahnya seluas 135 m<sup>2</sup> (vide pertimbangan hukum pada halaman 36, alinea keempat, salinan Putusan Perkara Perdata No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.);
- Saksi-saksi lainnya juga menerangkan tanah seluas 75 m<sup>2</sup> adalah milik PENGGUGAT, sedangkan tanah seluas 60 m<sup>2</sup> milik TERGUGAT II dan TERGUGAT III (vide halaman 18 dan 19, salinan Putusan Perkara Perdata No. 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.). Kesaksian mereka jauh lebih penting daripada surat pernyataan (Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3428.K/Pdt/1985 tanggal 25 Februari 1990 jo. Putusan Mahkamah Agung R.I. No. 3901.K/Pdt tanggal 28 November 1988);
- d. Bahwa petitum Yulisa M. selaku TERGUGAT III dalam jawaban dan dupliknya maupun kesimpulannya yang memohon agar tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> dinyatakan miliknya yang sah, juga tidak dikabulkan Majelis Hakim (vide berkas Perkara No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.;

*Hal. 13 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- e. Bahwa faktanya, Alm. Sarimah menjual tanah warisan bersama (milik Para Ahli Waris Riun bin Riih) hanya seluas 60 M<sup>2</sup> kepada TERGUGAT II pada tahun 1985 dalam bentuk kwitansi (Diyanti Safitri/TERGUGAT III dibawah umur pada waktu itu). Jika dikaitkan dengan kesaksian Ketty Soemaryati dalam setiap persidangan makin jelas bahwa Salamah tak ikut menjual tanah a quo kepada Para TERGUGAT, hal ini dikuatkan dengan surat pernyataan Salamah yang diajukan TERGUGAT II di persidangan (Bukti T.I-15 dalam perkara No. 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.);
14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum di persidangan dalam Perkara No. 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel., Perkara Perdata No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. dan perkara perdata No. 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. serta Perkara Perdata No. 710/Pdt.G.2014/PN.Jkt.Sel., sama sekali berbanding terbalik dengan data fisik dan data yuridis, sebagaimana diuraikan dalam Akta Jual Beli No. 1090/2009 tersebut;
15. Bahwa perbuatan Para TERGUGAT telah memenuhi unsur-unsur atau syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daad), sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu: "Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian tersebut, mengganti kerugian tersebut";
- Ada unsur perbuatan Para TERGUGAT yang telah terbukti melanggar hak PENGUGAT dan perbuatan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV juga bertentangan dengan kewajiban hukum, bertentangan dengan kesucilaan, kepatutan dalam pergaulan masyarakat;
  - Ada unsur kesalahan yang jelas-jelas telah terbukti dilakukan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang berkaitan dengan pokok perkara yang disengketakan;
  - Ada unsur kerugian PENGUGAT yang diakibatkan oleh perbuatan Para TERGUGAT yaitu kerugian materiil dan kerugian imateriil sebagaimana telah dibuktikan dalam gugatan ini; dan
  - Adanya hubungan sebab-akibat antara perbuatan Para TERGUGAT dan kerugian yang ditimbulkannya bagi PENGUGAT sehingga harus dimintai pertanggungjawaban Para TERGUGAT;

*Hal. 14 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



16. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para TERGUGAT mengarah kepada putusan yang bersifat condemnatoir (putusan yang berisi penghukuman). Sementara Majelis Hakim dalam perkara No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. menerbitkan amar putusan yang bersifat declaratoir sehingga belum menyelesaikan masalah, karena tidak memberi kepastian hukum. PENGGUGAT diakui pemilik yang sah atas tanah seluas 1600 m<sup>2</sup>. Tapi, tak disertai penghukuman untuk menyerahkan tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT;

Putusan Perkara Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. - sekalipun berkekuatan hukum tetap tak dapat dilaksanakan (non executable) sehingga belum mencerminkan kepastian hukum, kemanfaatan dan keadilan. Sekiranya putusan *a quo* dianggap memberi kepastian hukum, ada prinsip hukum yang menyatakan bahwa "kepentingan kepastian hukum jika berhadapan dengan kepentingan keadilan, maka kepentingan kepastian hukum harus dikesampingkan";

17. Bahwa gugatan eksekusi ini diperkuat bukti-bukti perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan tersebut di atas dan amar putusan perkara perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., telah berkekuatan hukum tetap dan berhubungan dengan pokok gugatan yang diajukan, maka PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk sudi kiranya menjatuhkan putusan yang berkekuatan eksekutorial;

Bahwa oleh karenanya, permohonan eksekusi ini menghukum pihak yang kalah tersebut untuk mengosongkan tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> dan membongkar bangunan tanpa IMB di atas tanah milik PENGGUGAT, berdasarkan Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan sesuai dengan bukti-bukti perbuatan melawan hukum yang jelas-jelas dilakukan Para TERGUGAT, sebagaimana telah diungkapkan dengan jelas dalam gugatan ini;

18. Bahwa "karena penguasaan tanah sengketa oleh tergugat adalah secara melawan hukum, maka tanpa harus dibuktikan terlebih dahulu siapa pemilik tanah itu, tanah harus dikembalikan dulu dalam keadaan semula, yaitu harus diserahkan lagi kepada Penggugat dan jika Tergugat merasa

*Hal. 15 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



sebagai pemilik tanah tersebut, harus mengajukan gugatan terhadap Penggugat di muka Pengadilan Negeri” (vide Putusan MA Nomor Register: 684 K/Sip/1982, tanggal 9 Mei 1983, KAIIDAH HUKUM).

#### DALAM POKOK PERKARA:

1. Menetapkan menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan PENGGUGAT adalah pemilik yang sah atas obyek tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT yang telah dikuatkan dengan Amar putusan No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 20 Juni 2012;
3. Menyatakan dan menetapkan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya verzet, dan banding maupun kasasi dari Para TERGUGAT dengan mengeksekusi terlebih dahulu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang sudah berkekuatan hukum tetap atau “*inkracht van gewijsde*” dan berhubungan dengan pokok gugatan yang diajukan PENGGUGAT menjadi putusan yang berkekuatan eksekutorial;
4. Menghukum TERGUGAT II dan TERGUGAT III untuk mengembalikan tanah seluas 75 M<sup>2</sup> (panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter) milik PENGGUGAT yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT, yang telah dikuatkan dengan Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Adat (sekarang Rencana Waduk DKI, di RT: 007, RW: 05);

Sebelah Timur : Tanah seluas 60 M<sup>2</sup> berikut rumah (dalam wilayah RT: 01/RW: 05) yang pernah ditempati almarhumah Salbiah (ahli waris Riun bin Riih ) beserta anak-anaknya, telah dijual alm. Sarimah (Ahli Waris Riun bin Riih) kepada Yulisa M. pada tahun 1985;

Sebelah Selatan : Tanah Ahli waris Mirah Mari/sekarang milik PENGGUGAT, Jalan Perdana I, RT: 007/RW: 05;

Sebelah Barat : Dulu Tanah Milik Adat (kini Rencana Waduk DKI terletak di RT: 007, RW: 05);

5. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau kepada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya atas obyek sengketa untuk mengosongkan obyek sengketa, kemudian menyerahkan

*Hal. 16 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



secara sukarela dalam keadaan kosong, tanpa syarat dan beban apapun dalam waktu 14 hari setelah perkara a quo berkekuatan hukum tetap;

6. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan ataupun pihak-pihak yang terkait/turut terkait dalam peristiwa ini untuk mentaati dan mematuhi isi putusan ini, meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau verzet yang dimohonkan Para TERGUGAT;
7. Menghukum setiap orang yang memperoleh hak atas tanah dari Para TERGUGAT untuk tunduk dan mentaati putusan ini;
8. Menyatakan menurut hukum, perbuatan TERGUGAT IV yang telah mengetahui dan membiarkan adanya pembuatan jual beli tanah sengketa seolah-olah benar terjadi antara Alm. Ny. Sarimah dan Salamah (TERGUGAT IV) dengan TERGUGAT II dan TERGUGAT III, adalah Perbuatan Melawan Hukum;
9. Menyatakan Akta Jual Beli No. 1090/2009, bertanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ninuk Kartini, S.H. (TERGUGAT I) di atas tanah sengketa tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
10. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I (PPAT/Ninuk Kartini) untuk mencoret/menghapus Akte Jual Beli Nomor: 1090/2009 bertanggal 4 Desember 2009 dari buku daftar akte PPAT dan melaporkan pembatalan Akte Jual Beli tersebut ke Badan Pertanahan Nasional dalam jangka waktu 14 (empat belas hari) setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
11. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat semua perikatan dan pembebanan serta penjaminan-penjaminan dalam bentuk apapun yang telah dilakukan Para TERGUGAT ataupun oleh orang-orang yang mendapat hak dari mereka atas tanah obyek sengketa;
12. Menetapkan biaya perkara ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Jika Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat datang menghadap sendiri ke persidangan, Tergugat I datang menghadap kuasanya: Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H., berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Oktober 2015, Tergugat II datang menghadap sendiri di

*Hal. 17 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



persidangan, Tergugat III datang menghadap sendiri di persidangan dan Tergugat IV datang menghadap kuasanya: Guntur Satrio Wibowo, S.H., M.H. berdasarkan Surat Kuasa tanggal 29 Oktober 2015;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 oleh karena pihak-pihak dalam perkara ini telah hadir semuanya dalam persidangan, maka dapat memenuhi syarat untuk diadakan mediasi, untuk keperluan dimaksud Majelis Hakim telah menunjukan saudara SIHAR HAMONANGAN PURBA, S.H., M.H., sebagai Mediator berdasarkan Nomor: 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., dan mediasi telah gagal mencapai kesepakatan sesuai dengan Laporan Mediator tanggal 3 Nopember 2015, selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Desember 2015, yaitu sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

### A. GUGATAN ERROR IN PERSONA

1. Bahwa penggugat bukanlah pihak/orang yang memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli karena penggugat bukanlah pihak dalam akta jual beli, karena :
  - 1.1. Bahwa sebagaimana surat gugatan penggugat pada halaman 1 angka 1 menyatakan bahwa Pengugat memiliki tanah seluas 75 M2 ( Panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter ) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m2 dengan kohir No.C.460 Persil 49, Blok S III yang terletak di Jalan Perdana I RT:007/RW:05, Kelurahan Petungkang Selatan Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan;
  - 1.2. Selanjutnya ditegaskan kembali oleh Penggugat halaman 1 butir 2 dalam surat gugatannya bahwa bidang tanah seluas 1600 m2 tersebut di beli dari para ahli waris Mirah Mari dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H.M.D Harahap,SH dengan register No.113/Pesanggrahan/1992 pada tanggal 19 November 1992 di Jl.Hangtuh No.VII/8 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dan dikuatkan dengan putusan perkara perdata No.531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 6 Agustus 2012;
  - 1.3. Bahwa tanah yang menjadi objek jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah sebidang tanah Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas

*Hal. 18 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



nama RIUN bin RAIH dan telah sesuai dengan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Petukangan Selatan, berdasarkan Surat Keterangan Nomor : 125/1.711.1 tanggal Jakarta, 23 April 2010 yang ditandatangani oleh Lurah Petukangan Selatan;

- 1.4. Bahwa Pihak-pihak (subjek Hukum) dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I adalah Nyonya Sarimah dan Nyonya Salamah yang bertindak selaku Ahli Waris dari Almarhum Riun bin Raih, sebagaimana diuraikan dalam surat keterangan Ahli Waris tertanggal 5 Agustus 2009, yang telah dicatat dalam buku register Lurah Petukangan Selatan Nomor : 66/1.755.2 tertanggal 6 Agustus 2009 dan telah dicatat dalam buku register Camat Pesanggrahan Nomor : 2557/1.711,1 tertanggal 6 Agustus 2009;
- 1.5. Bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I, karena :
  - a. Penggugat bukan merupakan pihak (Subjek) dalam Akta Jual Beli Nomor: 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I;
  - b. Objek Jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah sebidang tanah Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN bin RAIH, sedangkan tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat adalah berasal dari tanah adat seluas 1600 m2 dengan kohir No.C.460 Persil 49, Blok S III yang dibeli dari Mirah Mari;
- 1.6. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan dengan subjek hukum maupun objek hukum yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I. Dengan demikian Pengugat tidak memiliki dasar hukum atau tidak memiliki kapasitas/kedudukan secara hukum untuk mengajukan gugatan untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut;

Dengan demikian gugatan error in persona ( Diskualifikasi in person ), karenanya sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

## 2. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI PIHAK TERGUGAT

*Hal. 19 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- 2.1. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 1 angka 2 dan halaman 2 angka 4, 5, 6 mendalilkan bahwa bidang tanah seluas 1600 M2 dan 1100 M2 tersebut dibeli dari para ahli waris Mirah Mari berdasarkan Putusan Penetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW 574/Pdt.V/91/PAJS tanggal 15 Mei 1991, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H.M.D. Harahap, SH dengan register No.113/Pesanggrahan /1992 pada tanggal 19 November 1992 di Jalan Hang Tuah No. VIII/8, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, artinya bahwa tanah-tanah yang diakui milik Penggugat (termasuk tanah 75 M2 yang merupakan bagian dari tanah 1600M2 tersebut) adalah berasal dari hasil transaksi/perjanjian jual beli antara pihak Penggugat selaku pembeli dengan pihak para ahli waris Mirah Mari selaku penjual tanah;
- 2.2. Bahwa berdasarkan Putusan Penetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW 574/Pdt.V/91/PAJS tanggal 15 Mei 1991 tersebut Para Ahli Waris Mirah Mari dalam dalilnya mengklaim memiliki tanah warisan seluas 3.810 M2, dan bukan seluas 2700 M2 seperti yang didalilkan oleh Penggugat (1600 M2 dan 1100 M2 telah dibeli Penggugat), dengan demikian masih belum jelas dan pasti berapa sebenarnya luas tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- 2.3. Bahwa seharusnya Penggugat (selaku Pembeli Tanah) menggugat terhadap para ahli waris Mirah Mari (selaku Penjual Tanah) sebagai pihak Tergugat, untuk bertanggung jawab atas kurangnya tanah yang seluas 75 M2 sebagai pihak penjual tanah.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas Penggugat telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat, karenanya gugatan penggugat haruslah tidak diterima;

#### B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa dalam posita surat gugatan penggugat pada halaman 1 angka 1 menyatakan bahwa Pengugat memiliki tanah sengketa seluas 75 m2 (panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1600 m2 dengan kohir No.C.460 Persil 49, Blok S III yang terletak di Jalan Perdana I RT:007/RW:05, Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan, namun penggugat

*Hal. 20 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



tidak dapat menentukan batas-batasnya tanah sengketa (seluas 75 m2) secara jelas dan pasti dan letaknya tidak dipastikan disebelah mana?

2. Bahwa terhadap tanah sengketa yang belum bersertifikat mutlak diharuskan penyebutan letak, batas, dan luas;
3. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel telah jelas dan tegas, diperoleh fakta hukum bahwa :
  - 1) tanah dan rumah yang ditempati Tergugat III ( YULISA M. dalam gugatan a quo menjadi Tergugat II) : adalah tanah yang berasal dari RIUN dengan Kohir 539 Persil 30 Blok D I;
  - 2) Tanah yang di peroleh Penggugat seluas 1600 m2 berasal dari Ahli waris Mirah bin Mari yang tidak terdaftar dalam buku C Kelurahan Petungkang Selatan tetapi keberadaan fisik diakui pihak-pihak;
  - 3) keberadaan Tergugat III (sekarang Tergugat II) menempati tanah dan rumah tersebut adalah sah berdasarkan Akta Jual beli tersebut;
  - 4) keberadaan tanah Penggugat yang tidak tercatat dalam buku tanah kelurahan Petungkang Selatan akan tetapi keberadaan fisik diakui milik Penggugat;
  - 5) Apabila Penggugat hendak memperjelas batas-batas tanahnya haruslah diukur ulang dengan tidak melewati atau melanggar rumah Tergugat III (sekarang Tergugat II), karena sudah jelas batas/patok pembatas antara tanah penggugat dengan tanah dan rumah milik Tergugat III (sekarang Tergugat II);

Bahwa karena gugatan penggugat tidak dapat menyebutkan secara terang dan pasti serta rinci atas letak, batas dan luas tanah yang disengketakan, maka gugatan penggugat obscur libel dan harus dinyatakan tidak diterima;

Bahwa dalam posita surat gugatan penggugat "TENTANG DUDUK PERKARA" butir 1 s/d butir 18 (halaman 2 s/d halaman 8) sangatlah membingungkan , tidak jelas dan sama sekali tidak memiliki dasar hukum (Rechtelijke Ground) ataupun dasar fakta (Feitelijke Ground), karena dalam posita gugatannya :

1. Penggugat tidak mampu menjelaskan apa yang sebenarnya menjadi objek gugatannya, apakah mengenai kepemilikan hak kepemilikan tanah seluas 75 m2 atau mengenai sah tidak sahnya akta jual beli No.1090/2009 tertanggal 4 Desember 2009 ?
2. Penggugat tidak mampu menjelaskan apa maksud gugatan eksekusi? jelas dalil penggugat tidak memiliki dasar (lihat halaman 8 angka 17);

*Hal. 21 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



3. Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa dalam perkara a quo;
  4. Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat I;
  5. Penggugat tidak dapat menjelaskan fakta-fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan objek perkara aquo maupun dengan Pihak Tergugat I;
- Oleh karena posita gugatan obscur libel, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat haruslah tidak diterima;

**C. GUGATAN NEBIS IN IDEM**

- Bahwa gugatan ini sudah pernah diajukan oleh Penggugat dan telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum tetap dengan keputusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2012;
- Bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Juni 2012 bersifat positif dimana dalam pertimbangan dan dictum putusan tersebut telah menentukan dengan status dan hubungan hukum mengenai hal dan objek perkara yang diajukan dalam gugatan a quo;

Oleh karena gugatan ini Ne Bis In Idem maka sudah sepatutnya gugatan harus dinyatakan tidak diterima;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa Tergugat I mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 163 HIR :

“Barang siapa yang mengatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”;

Pasal 1865 KUHPerdata :

*Hal. 22 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Setiap orang yang mendalihkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna menegakan haknya sendiri maupun membantah sesuatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”;

4. Bahwa berdasarkan bukti surat YULISA M (sekarang Tergugat II), Keterangan saksi-saksi dari pemerintah Kelurahan Petukangan Selatan serta persesuaian bukti surat dan keterangan saksi dengan hasil pemeriksaan setempat dan pertimbangan hakim yang mendasari putusan Pengadilan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel (*halaman 35 sampai dengan halaman 38*), maka majelis dapat mengambil kesimpulan bahwa tanah dan rumah yang ditempati Tergugat III (YULISA M). dalam gugatan a quo menjadi Tergugat II) : adalah tanah yang berasal dari RIUN dengan Kohir 539 Persil 30 Blok D I sedangkan Tanah yang di peroleh Penggugat seluas 1600 m2 berasal dari Ahli waris Mirah bin Mary yang meskipun tidak terdaftar dalam buku C Kelurahan Petukangan Selatan tetapi keberadaan fisik diakui pihak-pihak;

Selanjutnya karena perbedaan perolehan dan terbukti masing-masing memiliki Rukun Tetangga yang berlainan, maka keberadaan Tergugat III (sekarang Tergugat II) menempati tanah dan rumah tersebut adalah sah berdasarkan Akta Jual beli tersebut, sedangkan keberadaan tanah Penggugat yang tidak tercatat dalam buku tanah kelurahan Petukangan Selatan akan tetapi keberadaan fisik diakui milik Penggugat, maka apabila Penggugat hendak memperjelas batas-batas tanahnya haruslah diukur ulang dengan tidak melewati atau melanggar rumah Tergugat III (sekarang Tergugat II), karena sudah jelas batas/patok pembatas antara tanah penggugat dengan tanah dan rumah milik Tergugat III (sekarang Tergugat II)

5. Bahwa berdasarkan Putusan Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel telah jelas, terang dan tegas, diperoleh fakta hukum bahwa :
  - 1) Tanah dan rumah yang ditempati Tergugat II ( YULISA M). dalam gugatan a quo menjadi Tergugat II) : adalah tanah yang berasal dari RIUN dengan Kohir 539 Persil 30 Blok D I;
  - 2) Tanah yang di peroleh Penggugat seluas 1600 m2 berasal dari Ahli waris Mirah bin Mary yang tidak terdaftar dalam buku C Kelurahan Petukangan Selatan tetapi keberadaan fisik diakui pihak-pihak;
  - 3) keberadaan Tergugat III (sekarang Tergugat II) menempati tanah dan rumah tersebut adalah sah berdasarkan Akta Jual beli tersebut;

*Hal. 23 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



4) keberadaan tanah Penggugat yang tidak tercatat dalam buku tanah kelurahan Petukangan Selatan akan tetapi keberadaan fisik diakui milik Penggugat;

5) Apabila Penggugat hendak memperjelas batas-batas tanahnya haruslah diukur ulang dengan tidak melewati atau melanggar rumah Tergugat III (sekarang Tergugat II), karena sudah jelas batas/patok pembatas antara tanah penggugat dengan tanah dan rumah milik Tergugat III (sekarang Tergugat II);

Bahwa dengan demikian dalil – dalil Penggugat dalam gugatannya telah terbantahkan, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat ditolak.

6. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I adalah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat tentang sahnya suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan dan undang-undang yang berlaku serta ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional;

1. Pihak-pihak (Subjek Hukum) dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yaitu :

a). Pihak Pertama/Penjual :

1. Nyonya Sarimah, pemegang kartu penduduk Nomor: 09.5310.450340.7001, dan

2. Nyonya Salamah, pemegang kartu penduduk Nomor: 09.5310.481041.7001;

b). Pihak Kedua /Pembeli :

1. Nyonya Diyanti Safitri, Pemegang kartu tanda penduduk Nomor: 09.5310.460584.7018 dan

2. Nyonya Yulisa Mariati, pemegang kartu tanda penduduk Nomor: 09.5310.491153.0213;

2. Bahwa pihak pertama/penjual yakni Nyonya Sarimah dan Nyonya Salamah bertindak selaku ahli waris dari Almarhum Riun bin Raih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 5 Agustus 2009, yang telah dicatat dalam buku register Lurah Petukangan Selatan Nomor : 66/1.755.2 tertanggal 6 Agustus 2009 dan telah dicatat dalam buku register Camat Pesanggrahan Nomor : 2557/1.711.1 tertanggal 6 Agustus 2009;

3. Bahwa OBJEK JUAL BELI dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah Sebidang tanah Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN BIN RAIH, yang

*Hal. 24 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



terletak di Kp.Sawah RT005 RW01, Kelurahan Petukangan Selatan.  
dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Tanah Milik Nyonya KETY SUMARYATI
  - Sebelah Timur : Tanah Milik Nyonya CECE
  - Sebelah Selatan : Tanah Milik Tuan DRS.NGADIHARJO
  - Sebelah Barat : Tanah Milik Nyonya GASRANATI KARTIKA
4. Bahwa Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN BIN RAIH tersebut telah sesuai dengan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Petukangan Selatan berdasarkan Surat Keterangan Nomor 125/1.711.1 tanggal 23 April 2010 yang ditandatangani oleh Lurah Petukangan Selatan, Jakarta Selatan;
  5. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 1090 tanggal 4 desember 2009 menggunakan format isian dari Blanko Akta Jual Beli yang dikeluarkan secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN);
  6. Bahwa Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 dilaksanakan dengan saksi-saksi dari perangkat Kelurahan Petukangan Selatan, yakni H. Udin Syawaludin, S.Sos. bertindak selaku Lurah petukangan Selatan dan Sdr.Siyono bertindak selaku Staff Kelurahan Petukangan Selatan;
  7. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan dengan subjek hukum maupun objek hukum yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I. dengan demikian Pengugat tidak memiliki dasar hukum atau tidak memiliki kapasitas secara hukum untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut;
  8. Bahwa dalam gugatan penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan dengan ini Tergugat I menolak dengan tegas dalil penggugat tersebut, karena seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum jika unsur - unsur perbuatan melawan hukum dari pasal 1365 KUHPerdara haruslah terpenuhi seluruhnya dan jika tidak terpenuhi dan tidak dapat dibuktikan oleh penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut;
  9. Bahwa adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut :
    1. Adanya suatu perbuatan;
    2. Perbuatan tersebut melawan hokum;
    3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;

*Hal. 25 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;  
(dikutip dari halaman 168, buku Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer Penulis Dr.Munir Fuady,SH,MH,LLM, penerbit PT.Citra Ditya Bakti, cetakan ke III Tahun 2010);
10. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat I diatas maka jelas dan terang bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dibuktikan, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan penggugat haruslah di tolak;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan antara lain sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain mohon kiranya dapat diputuskan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Jawaban tertanggal 1 Desember 2015 , yaitu sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak Gugatan Perkara Perdata nomor : 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel dan memohon Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menolak dan atau menghentikan Gugatan Perkara ini, karena Gugatan Perkara tersebut merupakan gugatan *Ne Bis In Idem* seperti diatur dalam pasal 1917 KUHPerdata yaitu Gugatan Perkara ini memiliki Objek yang sama, Subjek yang sama dan Pokok Perkara yang sama dan apa yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan dan mempunyai kekuatan Hukum yang tetap. Dalam Putusan Perkara Perdata Nomor 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, Putusan Perkara Perdata Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, dan Putusan Perkara Perdata Nomor 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, yang masing-masing telah mempunyai

*Hal. 26 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan dari majelis hakim dan kuputusan Hukum yang tetap, juga terhadap Putusan Perkara Perdata Nomor : 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.;

2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali atas pengakuan yang jelas dan tegas;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dengan keras pernyataan No. 1 Penggugat tentang hak Penggugat atas tanah didalam duduk perkara karena sangat tidak berdasarkan dan berlandaskan atas Hukum serta tidak ada satupun legasitas hukum maupun Putusan-putusan Pengadilan yang menyatakan Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah sengketa seluas 75 m<sup>2</sup> dan telah dipertegas dengan putusan-putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada Putusan Perkara Perdata Nomor 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel, Putusan Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, dan Putusan Perkara Perdata Nomor 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, yang masing-masing telah mempunyai keputusan dari majelis hakim dan kuputusan Hukum yang tetap;
4. Bahwa berdasarkan akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 04 Desember 2009 bahwa Nyonya Sarimah dan Nyonya Salamah selaku ahli waris Almarhum Rihuh Bin Raih sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Waris, telah menjual sebagian tanah nya seluas 135 m<sup>2</sup> (Seratus tiga puluh lima meter persegi) kepada Tergugat II yaitu Nyonya Yulisa Mariati, maka atas akta Jual Beli tersebut diatas sah demi hukum tanah tersebut dan dikuasai dengan itikad baik oleh tergugat II;
5. Bahwa Penggugat hanya berasumsi saja sedangkan pada kenyataannya dan fakta-fakta hukum serta Putusan-putusan dari majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan berdasarkan hukum sangat jelas telah terjadi Jual Beli tanah seluas 135 m<sup>2</sup> dan dikuatkan dengan Akta Jual Beli Notaris No. 1090/2009. Dan hal ini merupakan suatu tuduhan serius tentang tindak pidana yang dituduhkan dan atau dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III yang tidak mempunyai dasar hukum;
6. Bahwa gugatan Penggugat adalah tidak bener sebagai pemilik sah atas sebidang tanah seluas 75 m<sup>2</sup>, tidak jelas, keliru dan mengada-ada serta patut diduga adanya itikad tidak baik dari Penggugat;
7. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hak untuk mensommer dan meminta keabsahan dari tanah milik Tergugat II dan Tergugat III, karena sangat jelas bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum atas objek tanah yang dimiliki dan dikuasai secara sah menurut hukum oleh Tergugat II dan Tergugat III;

*Hal. 27 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*

#### Disclaimer

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



## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat mohon segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi dianggap telah dimasukkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa dalil Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah seluas 75 m<sup>2</sup> tersebut tidaklah benar dan hanya dalil-dalil yang diciptakan untuk menimbulkan opini seolah-olah Tergugat II telah mengambil dan atau menguasai secara tidak sah tanah tersebut;
3. Bahwa telah adanya putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, yang berbunyi sebagai berikut :
  - I. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  - II. Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 November 1992;
  - III. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renten Rp. 4.116.000,- (empat juta seratus enambelas ribu rupiah);
  - IV. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
4. Bahwa telah di tegaskan pula dengan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara Perdata Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, yang berbunyi sebagai berikut :
  - I. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
  - II. Menghukum Penggugat (Saut Maruli Siregar) untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.816.000 (satu juta delapan ratus enam belas ribu rupiah);Hal ini menandakan bahwa Perkara ini atau Gugatan ini telah diPerkarakan dan di Putuskan oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan mempunyai kekuatan hukum yang Tetap sehingga Gugatan Perkara Nomor : 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel merupakan Gugatan *Ne Bis In Idem* yang harus ditolak dan atau dihentikan Oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;
5. Bahwa telah diputusan dalam Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 November 1992, namun yang harus di cermati adalah bahwa tanah

*Hal. 28 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



tersebut tidak termasuk dan atau bukanlah meliputi dari tanah yang dikuasai secara hukum dan fisik milik Tergugat II;

6. Bahwa dalam putusan Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. TIDAK ADA dan atau TIDAK DIPUTUSKAN/DISEBUTKAN/DINYATAKAN dalam Putusan tersebut bahwa Tergugat I harus mengembalikan dan menyerahkan tanah seluas 75 m<sup>2</sup> dan menyatakan Penggugat merupakan pemilik sah dari tanah 75 m<sup>2</sup> yang jadi tanah sengketa tersebut dan telah dikuatkan dengan adanya Putusan Perkara Perdata Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel yang menolak Gugatan Pengugat dalam Gugatan yang objek dan subjek Perkaranya sama dengan Gugatan Perkara Perdata Nomor : 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.
7. Bahwa dinyatakan juga secara tegas dalam Putusan hakim tentang Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel hanya mengabulkan/memutuskan gugatan sebagian yaitu mengenai "Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 November 1992;
8. Bahwa dalam putusan hakim tentang Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel majelis Hakim mengambil kesimpulan bahwa tanah dan rumah yang ditempati Tergugat III (dalam hal ini Tergugat II) adalah tanah yang berasal dari Riun dengan Kohir 539 Persil 30 Blok D.I sedangkan tanah yang diperoleh Penggugat seluas 1600 m<sup>2</sup> berasal dari ahli waris Mirah bin Mary yang meskipun tidak terdaftar dalam buku C kelurahan Pertukangan selatan akan tetapi keberadaan fisik diakui Pihak-pihak;
9. Bahwa di putusan dan dinyatakan juga oleh majelis hakim bahwa karena perbedaan perolehan dan saat ini terbukti masing-masing memiliki Rukun Tetangga yang berlainan, maka keberadaan Tergugat III (dalam Hali ini Tergugat II) menempati tanah dan rumah tersebut adalah sah berdasarkan akta Jual Beli yang disahkan dengan Akta Jual Beli tersebut, sedangkan keberadaan tanah Penggugat yang tidak tercatat dalam buku tanah Kelurahan Pertukangan Selatan, akan tetapi keberadaan fisik diakui milik Penggugat, maka apabila Penggugat hendak memperjelas batas-batas tanahnya, haruslah diukur ulang dengan tidak melewati atau melanggar rumah Tergugat III (dalam hal ini Tergugat II), kerana sudah

*Hal. 29 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- kelas batas/patok pembatas antara tanah Penggugat dengan tanah dan rumah milik Tergugat III (dalam hal ini Tergugat II dan Tergugat III);
10. Bahwa dalam menimbang putusan tersebut majelis hakim menolak terhadap petitum 5 agar Ashari (Tergugat II) dan Ny. Salamah (Tergugat IV) dinyatakan secara melawan hukum telah menjual tanah milik Penggugat seluas 350 m<sup>2</sup> dan 75 m<sup>2</sup> tanpa ada kuasa maupun persetujuan ; sebagaimana telah di pertimbangkan di atas, oleh karena perolehan Tergugat III (Ny. Yulisa M, yang dalam gugatan ini sebagai Tergugat II) dari Ny. Salamah tidak melawan hukum, maka Petitum tersebut haruslah di tolak;
  11. Bahwa disebutkan pula dalam Putusannya majelis Hakim menyatakan bahwa Petitum 6 agar Tergugat I dihukum menyerahkan bidang tanah seluas 350 m<sup>2</sup> dan Tergugat III (Ny. Yulisa M) menyerahkan tanah seluas 75 m<sup>2</sup> yang diperoleh dari Ny. Salamah ataupun Ashari harus di tolak pula karena tidak ada pembuktian bahwa tanah 1600 m<sup>2</sup> meliputi didalamnya tanah 350 m<sup>2</sup> dan 75 m<sup>2</sup> tersebut;
  12. Bahwa dalam pertimbangan dan putusan Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dalil Pokok Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Tergugat-Tergugat telah menempati bagian dari tanah yang telah dibeli Penggugat seluas 1600 m<sup>2</sup> secara tanpa hak dan melawan hukum, tidak berdasarkan hukum;
  13. Bahwa tidak adanya pembuktian secara hukum bahwa tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> milik Penggugat meliputi didalamnya tanah 75 m<sup>2</sup> milik tergugat;
  14. Bahwa objek tanah yang diperkarakan oleh Penggugat seluas 75 m<sup>2</sup> yang terdapat didalam tanah milik Tergugat II dan Tergugat III seluas 135 m<sup>2</sup> yang dimiliki dan dikuasai secara hukum dan Fisik tanah serta bangunannya oleh Tergugat II dan Tergugat III telah dinyatakan oleh Penggugat sendiri secara tegas dan terang benderang dan diakui oleh Penggugat sendiri bahwa objek tanah itu milik Riun bin Riih beserta para ahli warisnya, sedangkan tanah milik Penggugat adalah tanah adat dari ahli waris Mirah sari seluas 1600 m<sup>2</sup> jadi sangat jelas kepemilikan dari masing-masing tanah tersebut;
  15. Bahwa fakta hukum yang ada adalah tanah milik Tergugat seluas 135 m<sup>2</sup> dengan nomor kahir No. C.539 Persil No. 30 Blok D.I yang terletak di kampung sawah Rt. 005/01 kelurahan Pertukangan Selatan kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan dengan batas-batas, yaitu : sebelah utara dengan tanah milik Kety Sumaryati, sebelah Timur dengan tanah milik

*Hal. 30 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Cece, sebelah Selatan dengan tanah milik Drs. Ngadiharjo, sebelah Barat dengan tanah milik Ny. Gasranati Kartika, Secara terang benderang dan nyata tercatat dalam buku tanah letter C Kelurahan Pertukangan Selatan dengan terbitan tahun 1976-1977. Sedangkan tanah milik Penggugat seluas 1600 m<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persegi) berdasarkan Akta Jual Beli No.113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 November 1992 tidak ada atau tidak terdaftar dalam buku tanah letter C Kelurahan Pertukangan Selatan dengan terbitan tahun 1976-1977;

16. Bahwa Tergugat III (dalam hal ini Tergugat II) tetap di nyatakan sebagai Pemilik tanah yang sah secara hukum sesuai dengan Akta Jual Beli No. 1090/2009 tanggal 04 Desember 2009 adalah milik dari Tergugat II (dalam perkara ini tersebut sebagai Tergugat III);
17. Bahwa fakta hukum lainnya menyatakan dalam putusan majelis hakim yang dipimpin H. AKSIR, SH.MH sebagai ketua majelis Hakim berserta anggota majelis hakim tertanggal 28 Juli 2011 dalam putusannya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 620/Pdt.G./2010/PN.Jkt.Sel. tanggal pemilik sah dari tanah seluas 135 m<sup>2</sup> dengan Kohir No. C. 539 Persil No. 30 Blok D.I;
18. Bahwa dalam fakta hukum lain dinyatakan dalam Putusan No. 01/Pid/Prap/2014/PN.Jkt.Sel dalam perkara Gugatan Praperadilan antara Penggugat (Saut Maruli Siregar) dengan KEPALA KEPOLISIAN NEGARA REPUBLIK INDONESIA (KAPOLRI) Cq, KEPALA KEPOLISIAN DAERAH METRO JAYA (KAPOLDA) Cq, DIREKTUR RESERSE KRIMINAL UMUM POLDA METRO JAYA, bahwa menolak Permohonan Praperadilan dari Pemohon Saut Mruli Siregar;
19. Bahwa dalam pertimbangan hukumnya Majelis Hakim menyatakan berdasarkan fakta-fakta/hasil penyelidikan telah jelas bawa tuduhan Pelapor/pemohon (dalam hal ini Penggugat) kepada Terlapor (dalam hal ini Tergugat II) tentang tindak pidana memasuki perkarangan orang lain tanpa izin adalah tidak terbukti, karena Terlapor (dalam hal ini Tergugat II) telah memiliki alas hak atas tanah dengan sah dan benar, tanah objek sengketa adalah MILIK TERLAPOR dan BUKAN merupakan bagian tanah Pelapor/ Pemohon (dalam hal ini Penggugat);
20. Bahwa dikatakan dalam putusan No. 01/Pid/Prap/2014/PN.Jkt.Sel Pemohon Praperadilan kurang cermat dalam memahami Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel, memang benar dinyatakan sebagai pemilik

*Hal. 31 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



atas sebidan tanah seluas 1600 m<sup>2</sup>, namun jika dicermati lebih jauh dalam putusan tersebut dalam pertimbangan Tergugat III Yulisa Mariati tidak melakukan perbuatan melawan hukum, dan tanah 75 m<sup>2</sup> dari Tergugat III tidak termasuk dalam tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> tersebut;

21. Bahwa dikatakan dalam putusan No. 01/Pid/Prap/2014/PN.Jkt.Sel, selanjutnya bukti T-15 sampai dengan T-19 membuktikan bahwa Terlapor (dalam hal ini Tergugat II) mempunyai tanah seluas sekitar 135 m<sup>2</sup>, dan tanah milik Terlapor tersebut tidak termasuk atau diluar dari tanah Pelapor seluas 1600 m<sup>2</sup>;

22. Bahwa dari fakta hukum dari Putusan-putusan :

- i. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 620/Pdt.G./2010/PN.Jkt.Sel.;
- ii. Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.;
- iii. Putusan No. 01/Pid/Prap/2014/PN.Jkt.Sel. Pemohonan Praperadilan;
- iv. Tanggapan Turut Tergugat III kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Ny. Ninuk Kartini, S.H dalam Perkara Perdata Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel.;
- v. Putusan Perkara Perdata Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.;

Yang mana semua menyatakan dan menguatkan bahwa pemilik sah dari tanah seluas 135 m<sup>2</sup> dengan Kohir No. C. 539 Persil No. 30 Blok D.I adalah Yulisa Mariati, dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Akta Jual Beli No. 1090/2009 tanggal 04 Desember 2009, dan tanah 75 m<sup>2</sup> dari Tergugat III (dalam hal ini Tergugat II) tidak termasuk dalam tanah seluas 1600 m<sup>2</sup> tersebut milik Penggugat;

23. Bahwa fakta hukum lainnya yang harus di cermati antara Penggugat dengan Objek tanah milik Tergugat II dan Tergugat III yang menjadi sengketa tidak terdapat hubungan hukum;

24. Bahwa pada point duduk Perkara no 6,7,8,9 dan 11 didalam tentang duduk Perkara, Penggugat tidak mempunyai hubungan Hukum atas objek tanah tersebut dan tidak pernah adanya Gugatan Hukum dan atau sanggahan dan atau keberatan dari Para ahli waris tanah tersebut selama ini, sehingga patut diduga Penggugat mempunyai kepentingan yang menguntungkan diri pribadi dan niat yang tidak baik untuk menguasai tanah yang bukan hak dan miliknya terhadap objek tanah seluas 75 m<sup>2</sup> dan patut dipertanyakan motif dan kepentingan dari Penggugat;

*Hal. 32 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



25. Bahwa Pengugat juga telah melakukan berbagai upaya yang melanggar hukum dan merupakan tindakan pidana dengan menyuruh orang lain memberikan keterangan Palsu di Muka Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan iming-iming dan menjanjikan imbalan uang sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhadap Para saksi dari Pihak Penggugat;
26. Bahwa Gugatan Penggugat yang menyatakan kerugian materiil adalah tidak benar dan tidak berdasar hukum, yang patut diduga hanya ingin mengambil keuntungan dari Tergugat II dan Tergugat III dan atau Para Tergugat dengan meminta juga ganti rugi immateriil yang tidak jelas dasar hitungan dan dasar hukumnya;
27. Bahwa faktanya disini justru Tergugat II dan Tergugat III yang dirugikan baik waktu, pikiran, tenaga dan biaya, serta secara moril dan psikologis sangat merugikan dan mengganggu Tergugat II dan Tergugat III dengan adanya tuduhan melakukan tindak Pidana, yang tuduhan tersebut sama sekali tidak berdasar hukum dengan bukti-bukti serta fakta-fakta hukum yang kuat dan mendukung;
28. Bahwa sesuai dengan hal-hal yang diuraikan diatas maka Gugatan dari Penggugat harus ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan Penggugat patut diduga dinyatakan sebagai Penggugat yang mempunyai itikad tidak baik;

Maka berdasarkan uraian jawaban yang dikemukakan tersebut diatas, dengan ini Tergugat II dan Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut;

**DALAM EKSEPSI**

1. Menyatakan bahwa Gugatan Perkara Nomor: 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel. merupakan Gugatan Perkara *Ne Bis In Idem* maka Gugatan tersebut harus di tolak dan atau dihentikan;
2. Menolak seluruh Gugatan Penggugat seluruhnya beserta dalil-dalil yang diajukan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

**DALAM HAL POKOK PERKARA**

1. Menyatakan bahwa Gugatan Perkara ini merupakan gugatan *Ne Bis In Idem*;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
3. Menolak permohonan pengosongan;
4. Menolak permohonan Pengembalian lahan 75 m<sup>2</sup> yang merupakan milik Tergugat II secara hukum yang sah;

*Hal. 33 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



5. Menolak Permohonan Pembatalan Akta Jual Beli No. 1090/2009 tertanggal 04 Desember 2009;

6. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara Perdata No. : 555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel berpendapat lain mohon Putusan yang Seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat IV telah mengajukan Jawaban tertanggal 15 Desember 2015, yaitu sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI**

**A. GUGATAN *ERROR IN PERSONA***

1. Bahwa penggugat bukanlah pihak/orang yang memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III karena penggugat bukanlah pihak dalam akta jual beli, karena :

- Bahwa berdasarkan uraian diatas Penggugat tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat IV, karena :

a. Penggugat bukanlah ahli waris dari RIUN bin RAIH, sehingga dalam kapasitas apa Penggugat meminta pembatalan Akta Jual Beli Tanah? sedangkan antara Tergugat IV selaku Penjual yang menjadi Pihak dalam Jual beli tanah tidak ada tidak ada masalah hukum dengan pihak Pembeli yakni Tergugat II dan Tergugat III;

b. Penggugat bukan merupakan pihak dalam Akta Jual Beli Nomor: 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I;

c. Objek Jual beli dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah sebidang tanah Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN bin RAIH, sedangkan tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat adalah berasal dari tanah adat seluas 1600 m2 dengan kohir No.C.460 Persil 49, Blok S III yang dibeli dari Mirah Mari;

Dengan demikian sudah sepatutnya gugatan penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

**2. KELIRU PIHAK YANG DITARIK SEBAGAI PIHAK TERGUGAT**

a. Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 1 angka 2 dan halaman 2 angka 4, angka 5, dan angka 6 mendalilkan bahwa bidang tanah seluas 1600 M2 dan 1100 M2 tersebut dibeli dari para ahli waris Mirah Mari berdasarkan Putusan Penetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW 574/Pdt.V/91/PAJS

*Hal. 34 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



tanggal 15 Mei 1991, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H.M.D. Harahap, SH dengan register No.113/Pesanggrahan /1992 pada tanggal 19 November 1992 di Jalan Hang Tuah No. VIII/8, Kebayoran Baru Jakarta Selatan, artinya bahwa tanah-tanah yang diakui milik Penggugat (termasuk tanah 75 M2 yang merupakan bagian dari tanah 1600M2 tersebut) adalah berasal dari hasil transaksi/perjanjian jual beli antara pihak Penggugat selaku pembeli dengan pihak para ahli waris Mirah Mari selaku penjual tanah;

- b. Bahwa berdasarkan Putusan Penetapan Fatwa Ahli Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW 574/Pdt.V/91/PAJS tanggal 15 Mei 1991 tersebut Para Ahli Waris Mirah Mari dalam dalilnya mengklaim memiliki tanah warisan seluas 3.810 M2, dan bukan seluas 2.700 M2 seperti yang didalilkan oleh Penggugat (1600 M2 dan 1100 M2 telah dibeli Penggugat), dengan demikian masih belum jelas dan pasti berapa sebenarnya luas tanah yang dibeli oleh Penggugat;
- c. Bahwa tanah seluas 135M2 yang dijual oleh Tergugat IV kepada Tergugat II dan III berasal dari tanah dengan Kohir 539 Persil 30 Blok D I, sedangkan Tanah yang diperoleh Penggugat seluas 1600 m2 berasal dari Ahli waris Mirah bin Mary yang meskipun tidak terdaftar dalam buku C Kelurahan Petukangan Selatan. Dengan demikian asal tanah milik Tergugat IV yang merupakan objek jual beli antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah berbeda dengan tanah yang dipermasalahkan oleh Penggugat;
- d. Bahwa seharusnya Penggugat (selaku Pembeli Tanah) menggugat terhadap para ahli waris Mirah Mari (selaku Penjual Tanah) sebagai pihak Tergugat, untuk bertanggung jawab atas kurangnya tanah yang seluas 75 M2 sebagai pihak penjual tanah;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas jelas Penggugat telah keliru menarik pihak sebagai Tergugat, karenanya gugatan penggugat haruslah tidak diterima.

## B. GUGATAN OBSCUUR LIBEL

- Bahwa dalam posita surat gugatan penggugat "TENTANG DUDUK PERKARA" butir 1 s/d butir 18 (halaman 2 s/d halaman 8) sangatlah membingungkan, tidak jelas dan sama sekali tidak memiliki dasar

*Hal. 35 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



hukum (Rechtelijke Ground) ataupun dasar fakta (Feitelijke Ground), karena dalam posita gugatannya :

1. Penggugat tidak mampu menjelaskan apa yang sebenarnya menjadi objek gugatannya, apakah mengenai kepemilikan hak kepemilikan tanah seluas 75 m2 atau mengenai sah tidak sahnya akta jual beli No.1090/2009 tertanggal 4 Desember 2009 ?
2. Penggugat tidak mampu menjelaskan apa maksud gugatan eksekusi? jelas dalil penggugat tidak memiliki dasar (lihat halaman 8 angka 17);
3. Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai bagaimana hubungan hukum antara Penggugat dengan objek sengketa dalam perkara a quo, apakah Penggugat sebagai ahli waris atau apa sebagai siapa?;
4. Penggugat tidak dapat menjelaskan mengenai hubungan hukum antara penggugat dengan Tergugat IV, karena jelas antara Penggugat dengan Tergugat IV tidak ada hubungan hukum apapun juga;
5. Penggugat tidak dapat menjelaskan fakta-fakta atau peristiwa yang berkaitan langsung dengan /atau disekitar hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan objek perkara aquo maupun dengan Pihak Tergugat IV;

Oleh karena posita gugatan obscur libel, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat haruslah tidak diterima;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV mohon agar hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut diatas dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat IV menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat IV;
3. Bahwa Tergugat IV mengakui dan membenarkan bahwa telah terjadi jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I, yakni sebidang tanah Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN BIN RAIH, yang terletak di Kp.Sawah RT005 RW01, Kelurahan Petukangan Selatan. dengan batas-batas sebagai berikut :
  - o Sebelah Utara : Tanah Milik Nyonya KETY SUMARYATI
  - o Sebelah Timur : Tanah Milik Nyonya CECE
  - o Sebelah Selatan : Tanah Milik Tuan DRS.NGADIHARJO

*Hal. 36 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



o Sebelah Barat : Tanah Milik Nyonya GASRANATI KARTIKA sehingga tidak perlu diragukan lagi kebenarannya, selanjutnya Tergugat IV menegaskan bahwa tidak ada masalah hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III, untuk sekarang maupun kemudian hari, karena masing-masing pihak (baik penjual dan pembeli) telah melakukan/memenuhi kewajibannya dan telah memperoleh hak-haknya terkait dengan transaksi jual beli tanah tersebut.

4. Bahwa benar Tergugat IV telah melakukan Jual beli tanah milik dengan Tergugat II dan Tergugat III, dan jual beli tanah tersebut adalah sah berdasarkan hukum, karena telah memenuhi syarat formal dan materiil tentang sahnya suatu perjanjian jual beli yang sesuai dengan ketentuan dan undang-undang yang berlaku serta ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional :

1. Pihak-pihak (Subjek Hukum) dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yaitu :

a) Pihak Pertama/Penjual :

1. Nyonya Sarimah, pemegang kartu penduduk Nomor: 09.5310.450340.7001, dan

2. Nyonya Salamah, pemegang kartu penduduk Nomor: 09.5310.481041.7001;

b). Pihak Kedua /Pembeli :

1. Nyonya Diyanti Safitri, Pemegang kartu tanda penduduk Nomor: 09.5310.460584.7018 dan

2. Nyonya Yulisa Mariati, pemegang kartu tanda penduduk Nomor: 09.5310.491153.0213

2 Bahwa pihak pertama/penjual yakni Nyonya Sarimah dan Nyonya Salamah (Tergugat IV) bertindak selaku ahli waris dari Almarhum Riun bin Raih, sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 5 Agustus 2009, yang telah dicatat dalam buku register Lurah Petukangan Selatan Nomor : 66/1.755.2 tertanggal 6 Agustus 2009 dan telah dicatat dalam buku register Camat Pesanggrahan Nomor : 2557/1.711.1 tertanggal 6 Agustus 2009.

3. Bahwa OBJEK JUAL BELI dalam Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah Sebidang tanah Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN BIN RAIH, yang terletak di Kp.Sawah RT005 RW01, Kelurahan Petukangan Selatan. dengan batas-batas sebagai berikut :

*Hal. 37 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- Sebelah Utara : Tanah Milik Nyonya KETY SUMARYATI
- Sebelah Timur : Tanah Milik Nyonya CECE
- Sebelah Selatan : Tanah Milik Tuan DRS.NGADIHARJO
- Sebelah Barat : Tanah Milik Nyonya GASRANATI KARTIKA

4. Bahwa Girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 m2 atas nama RIUN BIN RAIH tersebut telah sesuai dengan Riwayat Tanah yang dikeluarkan oleh Kelurahan Petungkang Selatan berdasarkan Surat Keterangan Nomor 125/1.711.1 tanggal 23 April 2010 yang ditandatangani oleh Lurah Petungkang Selatan, Jakarta Selatan.
5. Bahwa Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan subjek hukum maupun objek hukum yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor : 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I. Dengan demikian Penggugat tidak memiliki dasar hukum atau tidak memiliki kapasitas secara hukum untuk membatalkan Akta Jual Beli tersebut.
6. Bahwa dalam gugatan penggugat yang pada intinya mendalilkan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan dengan ini Tergugat IV menolak dengan tegas dalil penggugat tersebut, karena *seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum jika unsur - unsur perbuatan melawan hukum dari pasal 1365 KUHPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya dan jika tidak terpenuhi dan tidak dapat dibuktikan oleh penggugat, maka oleh hukum dianggap tidak terjadi perbuatan melawan hukum tersebut.*
7. Bahwa adapun unsur-unsur dari perbuatan melawan hukum yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata adalah sebagai berikut :
  1. Adanya suatu perbuatan;
  2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
  3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
  4. Adanya kerugian bagi korban;
  5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;(dikutip dari halaman 168, buku Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer Penulis Dr.Munir Fuady,SH,MH,LLM, penerbit PT.Citra Ditya Bakti, cetakan ke III Tahun 2010);
8. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan Tergugat IV diatas maka jelas dan terang bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat

Hal. 38 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



dengan Tergugat IV, sehingga unsur-unsur perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tidak dapat dibuktikan, oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan penggugat haruslah di tolak;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutuskan antara lain sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI**

1. Menerima Eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Pengugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

**B. DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara berpendapat lain mohon kiranya dapat diputuskan seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex-aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk sidang selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tanggal 20 Desember 2015, kemudian Tergugat I mengajukan Duplik tanggal 19 Januari 2016, Tergugat II dan Tergugat III mengajukan Duplik tanggal 19 Januari 2016, Tergugat IV mengajukan Duplik tertanggal 19 Januari 2016 dan untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini maka baik Replik maupun Duplik dianggap termuat dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. P-1 : Surat Keterangan No.05/1.711.1 tanggal 14 Mei 1988 (sesuai asli);
2. P-2a : Akta Jual Beli No.113/Pesanggrahan/1992 tanggal 19 Nopem-ber 1992 (sesuai asli);
3. P-2b : Berita acara penelitian data minut akta (sesuai asli);
4. P-3a : Surat No.W10.U3/507/HK.02/I/2014 tanggal 14 Februari 2014 (sesuai asli);
5. P-3b : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 27 Juni 2012 (sesuai salinan);
6. P-4a : Resi pembayaran SPPT tahun 2015 (sesuai asli);
7. P-4b : Bukti pembayaran PBB tahun 1993-2015 atas nama Penggugat (sesuai asli);
8. P-4c : Peta Blok PBB atas nama Penggugat;
9. P-5a : Bukti pembayaran PBB atas nama Junaedi (tidak ada asli);

*Hal. 39 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. P-5b : Peta Blok PBB atas nama Junaedi (tidak ada asli);
11. P-6 : Surat ketetapan pajak hasil buah atas nama Mirah bin Mari tahun 1960 (sesuai asli);
12. P-7a : Surat keterangan tanah Nomor : 7/2015 tanggal 29 Januari 2015 (sesuai asli);
13. P-7b : Peta bidang tanah (sesuai asli);
14. P-8 : Salinan Penetapan Ahli Waris almarhumah Ny. Mirah Nomor : 574/Pdt.V/91/PA.JS. tanggal 15 Maret 1991 (sesuai asli);
15. P-9 : Surat Keterangan No.481/1.711.1. tanggal 12 Oktober 1992 (sesuai asli);
16. P-10 : Surat Peernyataan tanggal 8 Oktober 1992 (sesuai asli);
17. P-11a : Surat Pernyataan tanggal 12 Nopember 2014 (sesuai asli);
18. P-11b : Kartu Tanda Penduduk atas nama Artini, Achmad Wardi, Agus Hidayat dan Gultom Tungkot Pop;
19. P-12a : Surat pernyataan dan pengakuan tanggal 5 Nopember 2014 (sesuai asli);
20. P-12b : Foto Tergugat IV sedang cap jempol pada suratnya;
21. P-12c : Kartu Tanda Penduduk atas nama Achmad Wardi, Agus Hidayat dan Gultom Tungkot Pop;
22. P-13 : Surat tanggal 2 Maret 2012 (sesuai asli);
23. P-14 : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara No.037.G.TUN/1998/PTUN-JKT. Tanggal 4 Pebruari 1999 (sesuai asli);
24. P-15 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2011 (sesuai asli);
25. P-16 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 28 Oktober 2014 (sesuai asli);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. T.I&IV-1 : Girik atas nama Riun bin Raih No.C 539 tahun 1976 (sesuai asli);
2. T.I&IV-2 : Akta Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 (sesuai asli);
3. T.I&IV-3 : Surat setoran Bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSB) tahun 2009 (sesuai asli);
4. T.I&IV-4 : Bukti penerimaan surat No.PEN:0037306/013/Nop/2009 tanggal 23 Nopember 2009 (sesuai asli);

*Hal. 40 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. T.I&IV-5 : Resi pembayaran pajak PBB atas nama Junaedi tahun 2007-2008 (sesuai asli);
6. T.I&IV-6 : Surat Pernyataan Kematian tanggal 6 Agustus 2009 (sesuai asli);
7. T.I&IV-7 : Surat Keterangan Waris tanggal 5 Agustus 2009 (sesuai asli);
8. T.I&IV-8 : Surat Pernyataan tanggal 25 Nopember 2009 (sesuai asli);
9. T.I&IV-9 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Salamah dan Sarimah (sesuai foto copy);
10. T.I&IV-10 : Kartu Tanda Penduduk atas nama Diyanti Safitri dan Yulisa Mariati BSC (sesuai foto copy);
11. T.I&IV-11 : Kartu Keluarga Nomor : 4002.064186 tanggal 27 Maret 2009 (sesuai foto copy);
12. T.I&IV-12 : Kartu Keluarga Nomor : 0953100104593 tanggal 27 Juni 2001 (sesuai foto copy);
13. T.I&IV-13 : Kartu Keluarga Nomor : 4002.058598 tanggal 4 Juli 2007 (sesuai foto copy);
14. T.I&IV-14 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2011 (sesuai asli);
15. T.I&IV-15 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 21 Juni 2012 (sesuai asli);
16. T.I&IV-16 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 28 oktober 2014 (sesuai asli);
17. T.I&IV-17 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 2015 (sesuai asli);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. T.II-1 : Girik atas nama Riun bin Raih No.C 539 tahun 1976 (sesuai asli);
2. T.II-2 : Akta Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 (sesuai asli);
3. T.II-3 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) NOP PBB : 31.71.011.004.008.0236.0 dibayar lunas tanggal 23 Nopember 2009 (sesuai asli);
4. T.II-4 : Bukti penerimaan surat No.PEN:0037306/013/Nop/2009 tanggal 23 Nopember 2009 (sesuai asli);
5. T.II-5 : Surat Keterangan Nomor : 70/1.711.1 tanggal 22 April 2014 (sesuai asli);

Hal. 41 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



6. T.II-6 : Resi pembayaran SPPT / PBB atas nama Junaedi tahun 2015 (sesuai asli);
7. T.II-7 : Foto patok pada tahun 2006 dan foto patok pada saat ini (sesuai asli);
8. T.II-8 : Surat Pernyataan Kematian tanggal 5 Agustus 2009 (sesuai asli);
9. T.II-9 : Surat pengantar No.10/005/0115-2015 tanggal 1 Mei 2015 (sesuai asli);
10. T.II-10 : Foto makam almarhum Riun (sesuai asli);
11. T.II-11 : Surat keterangan waris tanggal 5 Agustus 2009 (sesuai asli);
12. T.II-12 : Surat Pernyataan tanggal 12 Juli 2014 (sesuai asli);
13. T.II-13 : Surat Pernyataan tanggal 11 Mei 2015 (sesuai asli);
14. T.II-14 : Tanda Bukti Lapor Nomor : TBL/1147/III/2015/PMJ/Dit. Reskrim tanggal 27 Maret 2015 (sesuai asli);
15. T.II-15 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 620/Pdt.G/2010/PN.Jkt.Sel. tanggal 4 Agustus 2011 (sesuai asli);
16. T.II-16 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel. tanggal 21 Juni 2012 (sesuai asli);
17. T.II-17 : Surat Ketetapan Nomor : S.Tap/162/V/2013/Ditreskrim tentang penghentian penyidikan tanggal 28 Januari 2013 (sesuai asli);
18. T.II-18 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 01/Pid/Prap/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 14 Februari 2014 (sesuai asli);
19. T.II-19 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 28 Oktober 2014 (sesuai asli);
20. T.II-20 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 2015 (sesuai asli);
21. T.II-21 : Percakapan rekaman hari Kamis tanggal 23 April 20115 (dari CD);
22. T.II-22 : Surat Pernyataan Salamah Bin Riun (sesuai foto copy);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil sangkalannya Tergugat III telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermeterai cukup dan telah pula disesuaikan dengan aslinya, yaitu:

1. T.III-1 : Girik atas nama Riun bin Raih No.C 539 tahun 1976 (sesuai asli);
2. T.III-2 : Akta Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 (sesuai asli);
3. T.III-3 : Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) NOP PBB : 31.71.011.004.008.0236.0 dibayar lunas tanggal 23 Nopember 2009 (sesuai asli);

*Hal. 42 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. T.III-4 : Bukti penerimaan surat No.PEN:0037306/013/Nop/2009 tanggal 23 Nopember 2009 (sesuai asli);
5. T.III-5 : Surat Keterangan Nomor : 70/1.711.1 tanggal 22 April 2014 (sesuai asli);
6. T.III-6 : Resi pembayaran SPPT / PBB atas nama Junaedi tahun 2015 (sesuai asli);
7. T.III-7 : Foto patok pada tahun 2006 dan foto patok pada saat ini (sesuai foto);
8. T.III-8 : Surat Pernyataan Kematian tanggal 5 Agustus 2009 (sesuai asli);
9. T.III-9 : Surat pengantar No.10/005/0115-2015 tanggal 1 Mei 2015 (sesuai asli);
10. T.III-10 : Surat keterangan waris tanggal 5 Agustus 2009 (sesuai asli);
11. T.III-11 : Surat Pernyataan tanggal 12 Juli 2014 (sesuai asli);
12. T.III-12 : Surat Pernyataan tanggal 11 Mei 2015 (sesuai asli);
13. T.III-13 : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor : 710/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel. tanggal 10 September 2015 (sesuai asli);

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu : AGUS HIDAYAT dan ACHMAD WARDI yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu sebagai berikut:

**SAKSI I : AGUS HIDAYAT:**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I, kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu Penggugat mempunyai tanah di Jalan Perdana I RT.007/05 Kelurahan Petukangan Selatan, Kelurahan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, tetapi yang saksi tahu ibu Yulisa membeli tanah tahun 1985 seluas 60 M2 dari ibu Salamah dan melalui pak Wardi menantu Ibu Salamah;
- Bahwa setahu saksi Diyanti Safitri (Tergugat II) tidak mempunyai tanah disitu, tanah yang dijual adalah tanah darat perbatasan tanah saksi yang batas-batasnya:

Sebelah Timur : tanah pak Riun bin Riin;

Sebelah Barat : rencana waduk;

Sebelah Utara : rencana waduk;

Sebelah Selatan : tanah Mirah Mari dan jalan perdana;

Mirah Mari adalah nama nenek saksi;

Hal. 43 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak pernah ada Tergugat II membeli tanah disitu yang ada ibu Yulisa membeli tanah kepada ibu Salamah, saksi tahu karena saksi adalah pemilik tanah;
- Bahwa saksi mengetahui tanah yang disengketakan dalam perkara ini, karena perbatasan tanah saksi sekarang berbatasan dengan tanah Tergugat dan berada di sebelah Barat yang berukuran 75 M2 dan sekarang sudah saksi jual kepada Penggugat pada tahun 1992;
- Bahwa saksi memiliki tanah itu dari dulu dari nenek saksi sebagai warisan dari nenek yang bernama Mirah Mari sejak nenek meninggal pada tahun 1943;
- Bahwa tanah yang disengketakan adalah yang saksi jual kepada Penggugat dari jumlah 1.600 M2 sudah akte jual beli berkurangnya tanah penggugat seluas 75 M2 dari 1600 M2 di sebelah Barat tanah pak Riun dan sebelah Utara dari tanah yang 1600 M2 yang dijual;
- Bahwa pada waktu tanah dijual tanahnya masih girik No.460 tahun 1992 dan lengkap dengan batas-batasnya, karena tanah sawah maka bentuknya tidak terlalu persegi dan sekarang sudah diurug oleh Penggugat, jada saksi kurang paham lagi;
- Bahwa pada waktu menjual tanah itu diukur dan masih berbentuk sawah dengan disaksikan oleh pak Lurah, tetapi tanah tidak diberi batas. Datang dari pihak kelurahan, ada dari RT, diukur ditarik meteran dari girik No.460 seluas 2700 M2 saksi jual semua yang 1600 M2 sudah ada akte jual belinya yang 1100 M2 masih berupa kwitansi harga masih Rp.60.000,- an;
- Bahwa saksi adalah cucu dari nenek Mirah Mari;
- Bahwa ahli waris Mirah Mari adalah Amat dan Amanah;
- Bahwa kalau soal tanah milik Mirah Mari luasnya ada 2700 M2;
- Bahwa pernah ada pembagian waris sama-sama keluarga melalui Pengadilan Agama pada tahun 1991;
- Bahwa pernah dilakukan pemisahan tanah luas 2700 M2 tersebut karena masih milik saudara;
- Bahwa pada saat penjualan tanah kepada Penggugat akte jual belinya dibuat di depan notaries, jadi penjualan dilakukan dua kali yang 1600 M2 akte jual beli dan yang 1100 M2 masih berupa kwitansi;
- Bahwa saksi pernah melakukan pengecekan di Kelurahan tentang girik dan ada tercatat pada tahun 1992;
- Bahwa akte jual beli dilakukan penanda tangan di notaries di Hang Tuah notarisnya Harahap, SH;

*Hal. 44 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang tanda tangan di akte jual beli adalah Ibu Amanah, saksi dan ibu saksi yaitu ibu Alfiah;
- Bahwa dari dahulu saksi bercocok tanam di tanah itu, karena itu adalah tanah sawah yang ditanami padi;
- Bahwa dahulu tidak ada bangunan di tanah itu hanya ada rumah pak Riun;
- Bahwa yang lebih dahulu dijual adalah rumah pak Riun karena dia adalah tanah darat, sedangkan yang saksi jual adalah tanah sawah;
- Bahwa tanah berkurang 75 M2 karena diukur oleh Penggugat setelah diurug dan ternyata berkurang dan saksi dipanggil untuk melihat lokasi ada batas rumah yang sekarang dibangun oleh ibu Yulisa;
- Bahwa saksi tahu luas tanah 75 M2 adalah dari batas tanah;
- Bahwa saksi terdiri dari 12 orang bersaudara. Amat adalah bapak saksi dan Alfiah adalah ibu saksi;
- Bahwa yang mengatur penjualan tanah adalah saksi karena semua saudara perempuan dan masih kecil-kecil, jadi yang menjual tanah itu saksi sendiri tetapi hasilnya dibagi-bagi;
- Bahwa dari dahulu saksi tinggal di kampung sawah sejak lahir sampai saksi pindah ke Larangan pada tahun 1979;
- Bahwa sejak tahun 1979 saksi bercocok tanam disitu dan setelah ada paket perumahan saksi tidak bercocok tanam lagi;
- Bahwa pada saat jual beli tahun 1992 saksi melihat ke lokasi tanah tersebut karena saksi yang menjual;
- Bahwa pada waktu itu ada rumah pak Riun dan rumah ibu Salbiah;
- Bahwa Penggugat mengatakan kepada saksi bahwa tanahnya berkurang 75 M2 pada tahun 2009;
- Bahwa benar Penggugat pernah meminta pertanggung jawaban kepada saksi atas berkurangnya luas tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu batas antara tanah saksi dengan tanah pak Riun, dahulu tanah darat dan tanah sawah dan ada patok besi dan setelah diurug tidak ada lagi;
- Bahwa girik No.460 adalah milik saksi dan sekarang ada ditangan Penggugat;

## SAKSI II : ACHMAD WARDI:

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Tergugat I, kenal dengan Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dan tidak ada hubungan keluarga;

*Hal. 45 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan dalam perkara ini, letaknya di Petukangan luasnya 75 M2 dahulu saksi pernah tinggal disana;
- Bahwa benar saksi yang disuruh menjual tanah oleh Ibu Salamah kurang lebih tahun 1985 seluas 60 M2 kepada Ibu Yulisa;
- Bahwa Tergugat II tidak pernah membeli tanah disitu, yang membeli tanah disitu hanya ibunya Tergugat II yaitu ibu Yulisa;
- Bahwa saksi tahu adanya sengketa tanah luas 75 M2 dalam perkara ini karena tanah yang saksi jual bukan 75 M2 tetapi hanya 60 M2;
- Bahwa saksi tidak pernah mengukur tanah tersebut, kalau posisinya setelah diukur dari jumlah yang disengketakan posisinya sebelah Timur dari tanah Penggugat;
- Bahwa caranya saksi hanya disuruh ibu Salamah datang saja ke rumah Ibu Yulisa dan bertemu dengan ibu Yulisa pada tahun 1985 di rumahnya di Depen satu komplek dengan saksi;
- Bahwa tanggapan ibu Yulisa menyatakan oke setuju membeli tanah ibu Salamah karena sama-sama membutuhkan, kemudian saksi menerima uang dalam amplop, sebagai saksinya adalah saksi sendiri, suami ibu Salamah (pak Saar) dan ketua RT setempat pak Saadan;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa jumlah uangnya karena dalam amplop dan saksi tahunya ada dipenjualan tanah dan saksi sempat pegang uang itu dan saksi serahkan kepada pak RT karena pak RT yang mengurus;
- Bahwa saksi tidak tahu uang itu diterima ibu Salamah, yang saksi tahu ada tanda terimanya tetapi saksi tidak tahu yang tanda tangan;
- Bahwa pembuatan tanda tangan kwitansi itu di rumah saksi, saksi diberitahu oleh pak RT tentang kwitansi itu, dan saksi waktu itu sama-sama ada di rumah saksi di Depen Jalan Penerangan Raya;
- Bahwa saksi tidak menjadi perantara hanya menjadi saksi saja;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat III sudah lama di Departemen Penerangan sebagai teman kerja adik saksi;
- Bahwa sebelumnya Tergugat III mencari tanah kemudian saksi datang ke rumah Tergugat III;
- Bahwa saksi tidak tahu keseluruhan luas tanahnya tetapi yang saksi tahu sisanya yang akan dijual itu luasnya 60 M2;
- Bahwa tidak ada sisa tanah lain selain 60 M2 ditanah itu dan itu yang terakhir;

Hal. 46 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa pada saat jual beli ibu Salamah hanya menyuruh dan saksi tahu transaksi jual belinya, yang ada disana adalah saksi, Ketua RT dan pak Saar;
- Bahwa tanah yang dijual itu belum ada rumahnya;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan Tergugat III menempati rumah diatas tanah itu, karena saksi tahunya belakangan dan tidak tahu tahun berapa, setelah membeli lalu dibangun dan ditempati oleh Tergugat III waktu itu saksi masih disana dari tahun 1985 sampai dengan tahun 1990;

Menimbang, bahwa Para Tergugat menyatakan tidak mengajukan saksi-saksi dalam perkara ini, walaupun Majelis Hakim telah memberikan kesempatan untuk mengajukan saksi-saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan Setempat atas objek perkara yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 27 April 2016, Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 28 April 2016, sedangkan Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tanggal 28 April 2016 dan untuk mempersingkat putusan ini, maka ditunjuk pada hal-hal sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan dikemukakan dalam perkara ini dan akhirnya mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat seperti tersebut diatas;

#### **DALAM EKSEPSI:**

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi terhadap surat gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### **Eksepsi Tergugat I tentang:**

A. Gugatan *Error In Persona*, dengan alasan:

1. Bahwa Pengugat bukanlah pihak / orang yang memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan pembatalan Akta Jual Beli karena Penggugat bukanlah pihak dalam jual beli dalam Akte Jual Beli Nomor 1090/2009 persil 30 Blok D.I seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama Riun bin Raih sebagaimana objek gugatan dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat I, sebab Penggugat bukan merupakan subjek / pihak

*Hal. 47 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



dalam Akte Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I, dan objek jual beli pada Akte Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 adalah sebidang tanah girik Nomor C.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama Riun bin Raih, sedangkan tanah yang didalilkan sebagai milik Penggugat adalah berasal dari tanah adat seluas 1600 M<sup>2</sup> dengan kohir No. C.460 Persil 49 Blok S III yang dibeli dari Mirah Mari;

2. Bahwa keliru pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat, dengan alasan: Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 1 angka 2 dan halaman 2 angka 4, 5, 6 mendalilkan bahwa sebidang tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> dan 1.100 M<sup>2</sup> tersebut dibeli dari ahli waris Mirah Mari berdasarkan putusan Fatwa Ahli wari dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW574/Pdt.V/91/PAJS tanggal 15 Mei 1991, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H.M.D. Harahap, SH., dengan register No.113/Pesanggrahan/1992 pada tanggal 19 Nopember 1992 di Jalan Hang Tuah No.VIII/8 Kabayoran Bara Jakarta Selatan, seharusnya kekurangan seluar 75 M<sup>2</sup> Penggugat harus menggugat para ahli waris Mirah Mari, bukan Tergugat I;

B. Gugatan *Obscuur Libel*, dengan alasan:

- bahwa poista surat gugatan Penggugat halaman 1 angka 1, menyatakan Penggugat memiliki tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> (panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter) yang merupakan bagian dari tanag seluas 1.600 M<sup>2</sup> dengan Kohir C.460 Persil 49 Blok S III yang terletak di jalan Perdanan I Rt.007 / Rw.05 Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan dan Penggugat tidak dapat menentukan batas-batasnya tanah sengketa secara jelas dan pasti dan letaknya tidak dipastikan sebelah mana, sebab tanah sengketa sehingga mutlak harus disebutkan;

C. Gugatan *Ne bis In Idem*, dengan alasan:

- bahwa gugatan ini sudah pernah diajukan dan telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum yang berkekuatan hukum tetap dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel tanggal 22 Juni 2012, dengan amar putsuan yang bersifat positif, dimana dalam pertimbangan hukum dan dictum putusan tersebut telah menentukan status dan hubungan hukum mengenai hal dan objek perkara yang diajukan dalam gugatan *a quo*;

**Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tentang:**

*Hal. 48 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



- Eksepsi *Ne bis Idem*, dengan alasan:

Bahwa karena gugatan perkara ini memiliki objek yang sama mengenai sebidang tanah seluas 75 M<sup>2</sup>, subjek yang sama dan pokok perkara yang sama dan apa yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana putusan Nomor: 620/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel., putusan No.531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., dan putusan perkara No.710/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel., dan putusan perkara Perdata No:99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.;

## **Eksepsi Tergugat IV tentang:**

- A. Gugatan *Error In Persona*, dengan alasan:

1. Bahwa Penggugat bukanlah pihak / orang yang memenuhi syarat untuk mengajukan gugatan pembatalan akta jual beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III karena Penggugat bukanlah pihak dalam akta jual beli, sehingga Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum sama sekali dengan Tergugat IV, dan Penggugat tidak berhak meminta pembatalan jual beli, sebab tidak ada masalah hukum antara Tergugat IV selaku penjual dengan Tergugat II dan Tergugat III sebagai pembeli, serta sedangkan objek jual beli antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III sesuai dengan Aket Jual Beli No. 1090/2009 adalah sebidang tanah girik Nomor C.539/2009 Persil 30 Blok D.I seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama Riun bin Raih, bukan sebagaimana yang didalilkan Penggugat berasal dari tanah adat seluas 1.600 M<sup>2</sup> dengan Kohir No.460 Persil 49 Blok S III yang dibeli dari Mirah Mari;
2. Keliru pihak yang ditarik sebagai pihak Tergugat, dengan alasan:  
Bahwa dalam gugatan Penggugat halaman 1 angka 2 dan halaman 2 angka 4, 5, 6 mendalilkan bahwa sebidang tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> dan 1.100 M<sup>2</sup> tersebut dibeli dari ahli waris Mirah Mari berdasarkan putusan Fatwa Ahli wari dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan Nomor PW574/Pdt.V/91/PAJS tanggal 15 Mei 1991, dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H.M.D. Harahap, SH., dengan register No.113/Pesanggrahan/1992 pada tanggal 19 Nopember 1992 di Jalan Hang Tuah No.VIII/8 Kabayoran Baru Jakarta Selatan, seharusnya kekurangan seluar 75 M<sup>2</sup>, seharus Penggugat selaku pembeli harus menggugat para ahli waris Mirah Mari selaku Penjual tanah sebagai pihak Tergugat;

Hal. 49 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



B. Gugatan *Obscuur Libel*, dengan alasan:

Bahwa posita surat gugatan Penggugat "Tentang Duduk Perkara" butir 1 sampai dengan 18 (halama 2 sampai dengan 8) sangatlah membingungkan, tidak jelas dan sama sekali tidak memiliki dasar hukum (*Rechtelijke Ground*) ataupun dasar fakta (*Feitelijke ground*), karena dalam posita gugatannya:

- Penggugat tidak mampu menjelaskan apa yang sebenarnya menjadi objek gugatannya, apakah mengenai kepemilikan tanah seluas 75 M<sup>2</sup> atau mengenai sah tidaknya akta jual beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009;
- Penggugat tidak menjelaskan hubungan antara Penggugat dengan objek sengketa *a quo*, apakah Penggugat sebagai ahli waris atau sebagai apa;
- Penggugat tidak menjelaskan hubungannya / peristiwa dengan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV tersebut diatas, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa gugatan Penggugat bukan *Error In Persona*, karena:

- Bahwa tidak ada kekeliruan pihak sebab hanya Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya bukan para Tergugat;
- Bahwa gugatan Penggugat tentang gugatan pembatalan Akte Jual beli No.1090/2009 dan permohonan putusan eksekutorial, agar Para Tergugat mengosongkan tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> dan membongkar bangunan tanpa IMB diatas tanah milik Penggugat;

2. Bahwa tidak ada pihak yang keliru ditarik sebagai pihak Tergugat, karena:

- Bahwa tidak ada kekeliruan pihak, sebab hanya Penggugat sebagai pihak yang dirugikan berwenang menentukan siapa-siapa yang digugatnya bukan para Tergugat, yang ada hubungan hukum dan telah merugikan Penggugat;

3. Bahwa gugatan tidak *obscur libel*, karena:

- Bahwa gugatan Penggugat saling mendukung dan tidak bertentangan satu sama lainnya dan dasar gugatannya sudah jelas yaitu sengketa tentang perbuatan melawan hukum dan dasar gugatan adalah tentang adanya penguasaan tanah milik Penggugat seluas 75 M<sup>2</sup> oleh Tergugat

Hal. 50 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



II dan Tergugat III dengan batas-batas sebagaimana disebut di dalam surat gugatan;

4. Bahwa gugatan bukan *Nibis in Idem*, karena:

- Bahwa gugatan eksekutorial ini tidak ada kaitannya dengan unsur *nebis in idem* karena apa yang digugat oleh Penggugat sekarang ini, sudah diputuskan dalam perkara Nomor 99/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel., tapi belum ada putusan hakim yang berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*);
- Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebelumnya telah menjatuhkan keputusan bersifat eksekutorial berupa penambahan amar *comdemnatoir* atas putusan bersifat *declaratoir* dalam putusan perdata No.99/Pdt.G/2014/PN.Jkt,Sel., terhadap putusan tersebut Penggugat mengajukan banding sepanjang menyangkut Yulisa M. selaku Tergugat I (sekarang Tergugat II);

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II dan Tergugat III tersebut diatas, Penggugat telah menanggapi di dalam Repliknya pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Para Tergugat sesungguhnya tidak perlu mengajukan eksepsi *Nebis In idem*, karena gugatan Penggugat perkara Nomor 555/Pdt.G/PN.JKt.Sel adalah gugatan eksekutorial terhadap putusan perkara perdata Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., yang berkekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dan oleh karenanya tidak melekat unsur *nebis in idem*, lagi pula Diyanti Safitri (Tergugat III) belum dijadikan salah satu Tergugat dalam perkara perdata Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.JKt.Sel., maka dengan adanya gugatan ini terhadap yang bersangkutan akan membuat para pihak dalam perkara *a quo* menjadi lengkap;
- Bahwa eksepsi tergugat tidak berdasarkan pada hukum, dan eksepsi tersebut bukannya keberatan terhadap kehendak Undang-Undang yang harus dipenuhi, sebagaimana formalitas suatu gugatan, dan tidak bersandar pada hukum, oleh karenanya haruslah tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena eksepsi Para Tergugat bukan tentang eksepsi kewenangan mengadili dari pengadilan baik absolut maupun relatif, maka secara yuridis eksepsi Para Tergugat tersebut harus diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara (*vide* pasal 136 HIR / pasal 162 RBG);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan memberikan pertimbangan terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang gugatan *error in persona*;

*Hal. 51 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Menimbang, bahwa Penggugat diberi kewenangan untuk menentukan pihak yang akan dijadikan sebagai pihak Tergugat, dengan alasan adanya hubungan hukum, dan atas pihak yang menguasai objek sengketa (*feitelijke*) serta adanya kerugian yang timbul bagi Penggugat atas perbuatan Tergugat, hal ini sejalan dengan kaedah hukum Yurisprudensi berupa putusan Mahkamah Agung RI Nomor:305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo putusan Nomor:966K/Sip/1974 tanggal 12 Pebruari 1976;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV ini sudah menyangkut hubungan hukum yang berkenaan dengan objek sengketa dan pembatalan Akte Jual Beli, maka eksepsi ini tidak bersifat eksepsional dan sudah masuk lingkup pokok perkara, oleh karenanya eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tentang "kurang pihak";

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, sebagaimana kaedah hukum Yurisprudensi berupa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 305K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 jo putusan Nomor: 966K/Sip/1974 tanggal 12 Pebruari 1976, Penggugat berwenang untuk menentukan pihak-pihak yang dijadikan pihak dalam suatu gugatan dengan syarat adanya hubungan hukum, *feitelijkeheid* (penguasaan objek sengketa) dan perbuatan itu menimbulkan adanya kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa eksepsi ini berkaitan dengan suatu hubungan hukum, dimana Penggugat menarik Tergugat I selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dan Tergugat IV selaku penjual atas objek sengketa sebagai pihak dalam perkara *a quo*, tentunya menurut Penggugat ada hubungan hukum antara Tergugat I dan Tergugat IV dengan objek sengketa tanah seluas 75 M<sup>2</sup> dan antara Tergugat I dan Tergugat IV dengan Penggugat juga ada hubungan hukum;

Menimbang, bahwa jika masih ada pihak yang belum digugat dalam perkara *a quo*, hal itu secara hukum tergantung kepada Penggugat sebab Penggugat masih dapat menggugat pihak-pihak lain jika memenuhi syarat yang ditentukan menurut peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV ini tidak beralasan hukum dan karena haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa eksepsi tentang gugatan *obscuur libel*;

Menimbang, bahwa surat gugatan Penggugat mendalilkan Penggugat memiliki tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> dengan Persil No.49 Blok S.III Kohir No.C.460

*Hal. 52 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



terletak di Jalan Perdana I Rt.007 Rw.05 Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan Jakarta Selatan merujuk kepada surat bukti P-1 dan telah menunjukkan batas-batasnya, dan menurut Penggugat tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> termasuk didalamnya;

Menimbang, bahwa apakah terbukti atau tidaknya tanah seluas 75 M<sup>2</sup> adalah sebagai milik Penggugat, maka hal ini akan memerlukan tahapan pembuktian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah menyebut luas dan batas tanah dengan mengacu pada surat bukti yang diajukan *in casu* tanda bukti P-1, maka menurut Majelis Hakim surat gugatan Penggugat tergolong gugatan yang sudah jelas;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat IV ini tidak beralasan hukum dan karenanya haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi *Nebis In Idem* dengan alasan:

**Eksepsi Tergugat I:**

Bahwa gugatan ini sudah pernah diajukan dan telah dijatuhkan putusan yang berkekuatan hukum yang berkekuatan hukum tetap dengan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel tanggal 22 Juni 2012, dengan amar putusan yang bersifat positif, dimana dalam pertimbangan hukum dan diktum putusan tersebut telah menentukan status dan hubungan hukum mengenai hal dan objek perkara yang diajukan dalam gugatan *a quo*;

**Eksepsi Tergugat II dan Tergugat III:**

Bahwa karena gugatan perkara ini memiliki objek yang sama mengenai sebidang tanah seluas 75 M<sup>2</sup>, subjek yang sama dan pokok perkara yang sama dan apa yang digugat atau diperkarakan sudah pernah diperkarakan dan mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana putusan Nomor:620/Pdt.G/2010/PN.JKT.Sel., putusan No.531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., dan putusan perkara No.710/Pdt.G/2014/PN.JKT.Sel., dan putusan perkara Perdata No:99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.;

Menimbang, bahwa prinsip *Nebis in Idem* dalam bidang hukum perdata diatur dalam pasal 1917 KUHPerdata, dan formulasi pasal 1917 KUHPerdata berbunyi "kekuatan suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap / pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan. Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut sama; tuntutan

*Hal. 53 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama”;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan alat bukti surat berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang telah menentukan status hukum atas kepemilikan atas objek sengketa berupa tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> adalah, tanda bukti T.I&IV-15 atau T.2-16 berupa Putusan Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., dan tanda bukti T.I&IV-16 atau T.2-19 berupa putusan perkara Perdata No:99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., sedangkan putusan tanda bukti T.I&IV-14 dan T.I&IV-17 tidak memutuskan tentang hak kepemilikan atas tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup>, tetapi hanya memutuskan tentang eksepsi Tergugat, dengan amar “menerima eksepsi Tergugat”, sehingga Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan prinsip *Nebis In Idem* terhadap tanda bukti T.I&IV-15 atau T.2-16 dan T.I&IV-16 atau T.2-19;

Menimbang, bahwa bukti T.I&IV-15 atau T.2-16 berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., sebagai Penggugat adalah Saut Maruli Siregar, dan pihak Tergugatnya adalah: Djayadi Bin Amat sebagai Tergugat I, M. Ghozali Bin Hasan sebagai Tergugat 2, Yulisa M., sebagai Tergugat III, Salamah Bin Riun sebagai Tergugat IV, Ashari sebagai Turut Tergugat I, John Leonard Wawaruntu sebagai Turut Tergugat II, dan Ninuk Kartini sebagai Turut Tergugat III, sedangkan tanda bukti T.I&IV-16 atau T.2-19 berupa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., sebagai Penggugatnya adalah Saut Maruli Siregar, dan pihak Tergugatnya adalah: Yulisa M., sebagai Tergugat I dan Djayadih Bin Amat sebagai Tergugat II;

Menimbang, bahwa putusan sebagaimana tanda bukti T.I&IV-15 atau T.2-16 dan tanda bukti T.I&IV-16 atau T.2-19 jika dikaitkan dengan para pihak dalam perkara *a quo* atau perkara Perdata Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., sebagai Penggugat adalah Saut Maruli Siregar, sedangkan pihak Tergugat adalah, Ninuk Kartini sebagai Tergugat I, Yulisa M., sebagai Tergugat II, Diyanti Safitri sebagai Tergugat III dan Salamah sebagai Tergugat IV;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapat disimpulkan, terhadap perkara yang sudah diputuskan dan bekeputusan hukum tetap sebagaimana bukti T.I&IV-15 atau T.2-16 dan tanda bukti T.I&IV-16 atau T.2-19 dengan perkara *a quo* Nomor Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., terbukti jika pihak Tergugatnya adalah tidak sama, oleh karena itu tidak memenuhi prinsip *Nibes In Idem*, maka

**Hal. 54 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV haruslah dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah:

- Bahwa Penggugat memiliki tanah seluas 75 M<sup>2</sup> (panjang 9 meter dan lebar 8,4 meter) yang merupakan bagian dari tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> milik Penggugat Persil 49 Blok S.III Kohir No.C.460 terletak di Jalan Perdana I Rt.007/Rw.05 Kelurahan Petukangan Selatan Jakarta Selatan, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara : Dulu Tanah Milik Adat (sekarang Rencana Waduk DKI, di RT: 007, RW: 05);
  - Sebelah Timur :Tanah seluas 60 m<sup>2</sup> berikut rumah (dalam wilayah RT: 01/RW: 05) yang pernah ditempati almarhumah Salbiah (ahli waris Riun bin Riih) beserta anak-anaknya, telah dijual oleh almarhumah Sarimah (ahli waris Riun bin Riih) kepada TERGUGAT II pada tahun 1985;
  - Sebelah Selatan : Tanah Ahli waris Mirah Mari/sekarang milik PENGGUGAT, Jalan Perdana I, RT: 007/RW: 05;
  - Sebelah Barat : Dulu Tanah Milik Adat (kini Rencana Waduk DKI terletak di RT: 007, RW: 05);
- Bahwa gugatan ini terkait dengan hak-hak Penggugat atas tanah *a quo* putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., yang sudah dimenangkan oleh Penggugat dan sudah berkekuatan hukum, namun amar tersebut bersifat *declaratoir*, sedangkan perbuatan melawan hukum Tergugat mengarahkan kepada putusan bersifat *condemnatoir*, sehingga putusan tersebut tidak menyelesaikan masalah;
- Bahwa oleh karena itu menyatakan dan menetapkan Penggugat adalah pemilik sah atas objek tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah 1.600 M<sup>2</sup> milik Penggugat yang telah dikuatkan dalam amar putusan Nomor:531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., tanggal 20 Juni 2012, dan menghukum dan memerintahkan Tergugat II dan Tergugat III atau kepada siapa saja memperoleh hak daripadanya atas objek sengketa untuk mengosongkan objek sengketa, kemudian menyerahkan secara sukarela dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun dalam waktu 14

Hal. 55 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.



(empat belas) hari setelah perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap, dan menyatakan menurut hukum, perbuatan Tergugat IV yang telah mengetahui dan membiarkan adanya pembuatan jual beli tanah sengketa seolah-olah benar terjadi antara Alm. Ny. Sarimah dan Salamah (Tergugat IV) dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah perbuatan Melawan hukum, dan menyatakan Akte Jual Beli 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Notaris/ PPAT Tergugat I diatas tanah sengketa tidak sah, cacat hukum dan batal demi hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, dan menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk mencoret / menghapus Akta Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 dari buku akte PPAT dan melaporkan pembatalan Akte Jual Beli tersebut ke Badan Pertanahan Nasional dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah putusan berkekuatan hukum yang tetap;

Menimbang, bahwa Tergugat I menolak dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan sebagai berikut, bahwa Akte Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I adalah sah berdasarkan hukum karena telah memenuhi syarat tentang sahnya suatu perjanjian sesuai dengan ketentuan dan Undang-undang yang berlaku serta ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Badan Pertanahan Nasional, dan objek berupa tanah dari Akte Jual Beli Nomor 1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 sudah dinyatakan sah menurut hukum sebagai milik dari Yulisa M;

Menimbang, bahwa Tergugat II dan Tergugat III menolak dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan sebagai berikut, bahwa Tergugat II sebagaimana dalam putusan Pengadilan Jakarta Selatan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., adalah sebagai Tergugat III dan tanah sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> adalah milik Tergugat III, sehingga Tergugat III tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III dalam perkara tersebut, oleh karenanya Tergugat II dan III menolak permohonan pengembalian lahan 75 M<sup>2</sup> yang merupakan milik Tergugat II secara hukum yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat IV menolak dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan pada pokoknya, bahwa Tergugat IV telah melakukan jual beli dengan Tergugat II dan Tergugat III yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT, yakni sebidang girik No.539 Persil 30 Blok D.I seluas 135 M<sup>2</sup> atas nama Riun bin Raih yang terletak di Kp. Sawah Rt.005/Rw.01 Kelurahan Petungkang Selatan, sudah lengkap dengan batas-batasnya, dan

*Hal. 56 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



tidak ada masalah hukum antara Tergugat IV dengan Tergugat II dan Tergugat III atas jual beli tersebut, sebab telah dilakukan dihadapan Tergugat I selaku Notaris/PPAT yang sudah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, sehingga tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat IV;

Menimbang, bahwa karena Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV menolak dalil-dalil gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR / 283 RBg dan pasal 1865 BW / KUHPerdara, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-16 dan 2 (dua) orang saksi yaitu: AGUS HIDAYAT dan ACHMAD WARDI, sedangkan untuk mempertahankan dalil sangkalannya Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T.I&IV-1 sampai dengan T.I&IV-17, dan Tergugat II untuk mempertahankan dalil sangkalan mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T.2-1 sampai dengan T.2-22, dan Tergugat III untuk mempertahankan dalil sangkalannya telah mengajukan alat bukti surat diberi tanda bukti T.3-1 sampai dengan T.3-13;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat tersebut adalah mengenai, menyatakan dan menetapkan Penggugat adalah pemilik yang sah atas objek sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> yang merupakan bagian dari tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> yang telah dikuatkan dengan putusan Perdata Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., tanggal 20 juni 2012 sebagaimana petitem gugatan angka ke-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memberikan pertimbangan hukumnya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa gugatan pokok Penggugat adalah berpedoman pada putusan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., tanggal 27 Juni 2012, yaitu tanda bukti P-3.b yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat bukti surat P-3b berupa putusan perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.JKT.Sel., dalam pertimbangan hukumnya pada halaman 38-39 sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari rangkaian pertimbangan tersebut diatas, tanah dan rumah yang ditempat oleh Tergugat III adalah tanah yang berasal dari Riun dengan Kohir 539 Persil 30 Blok D.I, sedangkan tanah yang diperoleh Penggugat seluas 1.600 M<sup>2</sup> berasal dari ahli waris Mirah bin

*Hal. 57 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Mary yang meskipun tidak terdaftar dalam buku C Kelurahan Petukangan Selatan akan tetapi keberadaan fisik diakui oleh pihak-pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena perbedaan perolehan dan saat ini terbukti masing-masing memiliki Rukun Tetangga yang berlainan, maka keberadaan Tergugat III menempati tanah dan rumah tersebut adalah sah berdasarkan jual beli yang disahkan dengan Akte Jual Beli, sedangkan keberadaan tanah Penggugat yang tidak tercatat dalam buku tanah Kelurahan Petukangan Selatan, akan tetapi keberadaan fisik diakui milik Penggugat, maka apabila Penggugat hendak memperjelas batas-batas tanahnya, haruslah diukur ulang dengan tidak melewati atau melanggar rumah Tergugat III, karena sudah jelas batas/patok pembatas antara tanah Penggugat dengan tanah dan rumah milik Tergugat III;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, dalil pokok Penggugat sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa Tergugat-Tergugat telah menempati bagian dari tanah yang telah dibeli Penggugat seluas 1.600 M<sup>2</sup> secara tanpa hak dan melawan hukum, tidak berdasarkan hukum”;

Menimbang, bahwa dimaksud sebagai Tergugat III dalam putusan perkara perdata tanda bukti P-3.b adalah YULISA M;

Menimbang, bahwa atas pertimbangan hukum tersebut diatas, lalu didalam amar putusannya, Majelis Hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut: “Menyatakan Penggugat pemilik sah atas sebidang tanah seluas 1.600 M<sup>2</sup> (seribu enam ratus meter persedi) berdasarkan Akte Jual Beli No.113/Pesanggrahan/1992, tanggal 19 Nopember 1992;

Menimbang, bahwa selain alat bukti P-3.b, Penggugat juga telah mengajukan bukti P-16 berupa putusan No.99/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel., didalam pertimbangan hukumnya halaman 31, berbunyi:

Menimbang, bahwa berdasarkan kutipan uraian pertimbangan hukum dalam putusan Nomor: 531/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel., maka dapat disimpulkan bahwa Tergugat I dalam menempati tanah objek perkara tidak melakukan perbuatan yang melawan hukum, karena Tergugat I telah menempati tanah dan rumah sejak 1983 jauh sebelum Penggugat membeli tanah berdasarkan atas jual beli dengan ahli waris Riun yaitu Sarimah dengan diketahui Salamah adik Riun sebagaimana Akta Jual Beli No.1090/2009 tanggal 4 Desember 2009, sehingga terhadap tanah seluas 75 M<sup>2</sup> adalah sah milik Tergugat I;

*Hal. 58 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



Menimbang, bahwa dimaksud dengan Tergugat I dalam perkara putusan perdata sebagaimana tanda bukti P-19 adalah YULISA M;

Menimbang, bahwa oleh karena berdasarkan bukti P-3.b dan bukti P-19, mengenai tanah objek sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> telah dipertimbangkan sebagai pemilik sah adalah atas nama M. YULISA, maka dalam perkara *a quo* berdasarkan asas kepastian hukum, maka Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan status kepemilikan atas tanah objek sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> tersebut dalam perkara *a quo* dan menyatakan tanah objek sengketa seluas 75 M<sup>2</sup> adalah milik sah dari Tergugat II atau YULISA M;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, dan oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan pokok ditolak, maka terhadap petitum yang lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut, dengan demikian maka gugatan Penggugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, sehingga Penggugat sebagai pihak yang kalah, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang akan disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan pasal-pasal KUHPerdata, HIR serta Peraturan Perundang-undangan yang berhubungan dan berkaitan dengan perkara ini;

#### **MENGADILI:**

##### **DALAMEKSEPSI:**

- Menyatakan eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

##### **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp.2.941.000,00,- (dua juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Selasa, tanggal 24 Mei 2016, oleh kami, Sohe, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Tursinah Aftianti, S.H., M.H., dan Pudji Tri Rahadi, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.JKT.Sel., tanggal 23 September 2015, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 31 Mei 2016, diucapkan dalam persidangan

*Hal. 59 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hj. WARSUTI, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Tergugat IV, Tergugat II serta Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

Pudji Tri Rahadi, Sh.

Sohe, S.H., M.H.

Tursinah Aftianti, S.H.

Panitera Pengganti,

Hj. WARSUTI, S.H.

Perincian biaya :

Pendaftaran	: Rp.	30.000.-
Biaya proses	: Rp.	75.000.-
Panggilan	: Rp.	1.800.000.-
PNBP	: Rp.	25.000.-
Pemeriksaan Setempat	: Rp.	1.000.000.-
Redaksi	: Rp.	5.000.-
<u>Materai</u>	: Rp.	<u>6.000.-</u>
Jumlah	Rp.	2.941.000.-

(dua juta sembilan ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Hal. 60 dari hal. 60 Perkara Nomor:555/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel.