



PUTUSAN

Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Linda Helena Darmalina, karyawan swasta, bertempat tinggal di Komplek Pejaten Indah II/ D.2, RT.009, RW.002, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Rony Hutajulu, SH., MH., Sri Harini, SH., Donsisko Purba, SH., dan Fendi Wiliam, SH., M.Kn., masing-masing dan keempatnya Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum **"RHP Law Firm"** beralamat di Plaza Basmar Lt. 2 Room 2.5, Jl. Mampang Prapatan Raya No. 106, Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Agustus 2019, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Melawan

Andritany Ardhiyasa, Pesepakbola Nasional, beralamat di Kavling DKI Blok Q No. 1 RT. 005, RW. 006, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan; setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya **SIREPA KARAPESINA, SH., MUSTIKA SANI, SH., MH., TANTRI MAULANA, SH., MH., CIL.**, Advokat, Penasehat Hukum, pada Kantor Advokat dan Penasehat Hukum **SIREPA KARAPESINA & PARTNERS**, beralamat di Jl. Kota Bambu Selatan Raya No. 34. RT 08/ RW 09 Kelurahan Kota Bambu Selatan, Kecamatan Palmerah, Kota Administrasi Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2019, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Telah membaca bukti-bukti surat yang diajukan oleh Para Pihak dalam persidangan;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dan saksi-saksi dalam persidangan;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Halaman 1 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 11 September 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Register perkara Nomor : 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 11 September 2019 telah mengemukakan sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 30 Juli 1975, Walikota Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat Izin Mempergunakan Tanah No. 23/VIII/Agd/Sda/1975 kepada Tuty Sawilah, atas obyek tanah seluas \pm 180 M2, terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003;
2. Bahwa pada tanggal 30 Desember 1985, Tuty Sawilah telah mengoperkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada Sati Rangkuti, yang peralihan hak atas tanah tersebut selain dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang ialah Notaris, juga telah disaksikan oleh E. Sahala Suhana, Karyawan Pemda DKI Jakarta; demikian berdasarkan Akta No. 245, Tanggal 30 Desember 1985, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak, Notaris dan PPAT Joenoes E. Maogimon, SH;
3. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 1986, Sati Rangkuti telah memindahkan hak atas tanah yang telah dimilikinya tersebut kepada Djohan Effendi, demikian berdasarkan Akta No. 129, tanggal 17 Oktober 1986, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak, Notaris Ny. Sumardilah Oriana Roosdilaan, SH;
4. Bahwa pada tanggal 20 Mei 1991, Djohan Effendi membuat Surat Keterangan Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, yang menerangkan bahwa tanah miliknya terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW.03, Blok Q, Petak DKI, Jenis OKP, Luas \pm 180 M2, dengan batas-batas :
 - Sebelah Timur : berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 2;
 - Sebelah Utara : berbatasan dengan rencana jalan lingkungan;
 - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Komplek Pemda DKI;
 - Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 36;

Tidak dalam keadaan sengketa dan sepenuhnya dikuasai oleh Djohan Effendi. Surat Keterangan tersebut diketahui oleh Ketua RT.008, Kepala Lingkungan Kelurahan Cipedak dan Kepala Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;

5. Bahwa pada tanggal 1 Juni 1991, Johan Effendi telah memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada Graitto Suparno, demikian berdasarkan Akta No. 2 Tanggal 1 Juni 1991 Tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak,

Halaman 2 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Nur Sasono, SH selaku Notaris Pengganti Ny. Siti Rachmani Widarso, SH. Dengan demikian secara hukum sejak tanggal 1 Juni 1991, hak atas tanah terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW.03, Blok Q, Petak DKI, Jenis OKP, Luas \pm 180 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 2;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan rencana jalan lingkungan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl.Komplek Pemda DKI;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 36;

Telah menjadi hak Graitto Suparno;

6. Bahwa pada tanggal 20 Maret 1997, Graitto Suparno telah menyerahkan hak atas sebidang tanah terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW.03, Blok Q, Petak DKI, Jenis OKP, Luas \pm 180 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 2;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan rencana jalan lingkungan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl.Komplek Pemda DKI;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 36;

Kepada Linda Helena Darmalina (**PENGUGAT**);

7. Bahwa pada tanggal 26 Maret 1997, Linda Helena Darmalina telah membuat Surat Pernyataan yang telah terdaftar di Kelurahan Cipedak dengan Nomor : 25/1.711.9 tertanggal 26-3-1997, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak, yang menyatakan bahwa Linda Helena Darmalina adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kavling DKI, Blok Q, RT.008/ 003, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Lingkungan;
- Sebelah Timur : Kavling DKI Blok Q No. 2;
- Sebelah Selatan : Kavling DKI Blok Q No. 36;
- Sebelah Barat : Jalan Komplek Pemda DKI;

8. Berhubung penyerahan hak atas tanah kavling DKI tersebut dari Graitto Suparno kepada **PENGUGAT** masih dilakukan di bawah tangan (tanpa akta otentik), maka untuk lebih mendukung kepemilikan **PENGUGAT** atas tanah tersebut, **PENGUGAT** dan Graitto Suparno telah sepakat untuk meningkatkan pemindahan hak atas tanah tersebut secara Notariil, ialah pada tanggal 22 Agustus 2005, demikian berdasarkan Akta No. 10 Tanggal 22

Halaman 3 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/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

Agustus 2005, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Notaris Djedjem Widjaja, SH.;

Dengan demikian secara hukum terhitung sejak tanggal 20 Maret 1997, **PENGGUGAT** adalah pemegang hak atas sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok Q, Petak Nomor 1, seluas \pm 180 M2, terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama TUTY SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT.005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003;

9. Bahwa sejak memperoleh hak atas tanah tersebut dari Graitto Suparno, **PENGGUGAT** lalu memasang pondasi pembatas di sekeliling tanah tersebut dan secara berkala **PENGGUGAT** ataupun orang suruhan **PENGGUGAT** datang ke lokasi tanah tersebut, bahkan orang suruhan **PENGGUGAT** telah juga menanam tanaman di lokasi tanah tersebut;
10. Berhubung adanya kesibukan **PENGGUGAT** dan keluarga **PENGGUGAT**, **PENGGUGAT** untuk beberapa saat tidak sempat datang ke lokasi tanah tersebut dan belum berkesempatan menyuruh pegawai **PENGGUGAT** untuk datang ke lokasi tanah tersebut, meski demikian secara rutin setiap tahun **PENGGUGAT** tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut;
11. Bahwa pada sekitar awal tahun 2016 **PENGGUGAT** telah datang ke lokasi tanah tersebut, namun alangkah kagetnya **PENGGUGAT**, karena di lokasi tanah **PENGGUGAT** tersebut telah berdiri bangunan permanen dan telah ditempati oleh **TERGUGAT**, sedangkan **PENGGUGAT** tidak pernah memeralihkan hak atas tanah tersebut kepada **TERGUGAT** maupun kepada siapapun juga;
12. Bahwa **PENGGUGAT** telah mengirimkan surat kepada **TERGUGAT** pada tanggal 16 Maret 2016 untuk membicarakan dan menyelesaikan secara musyawarah berkaitan dengan ditempatinya tanah hak **PENGGUGAT** tersebut. Bahwa atas surat **PENGGUGAT** tersebut, pada tanggal 22 Maret 2016, **TERGUGAT** telah menyuruh seseorang bernama Ma'mun, untuk menemui Kuasa **PENGGUGAT**, namun surat-surat tanah yang ditunjukkannya ternyata berbeda dengan lokasi tanah milik **PENGGUGAT**, dan berjanji dalam satu minggu akan datang lagi dengan membawa surat tanah milik Andritany Ardhiyasa /**TERGUGAT**, namun saat datang lagi ke kantor Kuasa **PENGGUGAT** tanggal 6 April 2016, orang suruhan **TERGUGAT** yang datang

Halaman 4 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/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

bukan lagi Ma'mun melainkan Agung dan tidak juga membawa bukti kepemilikan Andritany Ardhiyasa/ **TERGUGAT**;

13. Bahwa dengan demikian tindakan **TERGUGAT** yang telah menempati dan bertempat tinggal di atas tanah hak **PENGUGAT** tanpa seijin dari **PENGUGAT** adalah jelas merupakan suatu perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, bertentangan dengan hak subyektif **PENGUGAT**, bertentangan dengan kewajiban hukum **TERGUGAT**, bertentangan dengan asas-asas pergaulan dalam kemasyarakatan mengenai barang milik orang lain, dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan **PENGUGAT**;

14. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan **TERGUGAT** tersebut, telah menimbulkan kerugian kepada **PENGUGAT** ialah kerugian materiil karena tidak dapat menikmati dan memanfaatkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut, tidak dapat mendirikan bangunan untuk ditempati **PENGUGAT** atau keluarganya dari sejak tahun 2016 s/d tahun 2019 (3 tahun), yang jika dihitung kerugian materiil itu sebesar : 3 tahun **PENGUGAT** tidak dapat menikmati tanah tersebut dikalikan Rp 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) per tahun seandainya tanah tersebut disewakan, sehingga kerugian materiil **PENGUGAT** adalah $Rp. 100.000.000 \times 3 = Rp 300.000.000,-$ (Tiga Ratus Juta Rupiah) dan selanjutnya setiap tahunnya sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) hingga **TERGUGAT** meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong;

Selain kerugian materiil tersebut, **PENGUGAT** juga mengalami kerugian immateriil berupa stress yang berkepanjangan dalam mengupayakan penyelesaian masalah ini, termasuk terhambatnya **PENGUGAT** untuk mengurus peningkatan hak atas tanah tersebut, yang tentunya kerugian immateriil **PENGUGAT** tersebut sangat besar dan tidak dapat dinilai begitu saja dengan sejumlah uang, akan tetapi berhubung menurut hukum kerugian immateriil haruslah dinilai dengan sejumlah uang, maka dengan melihat pada kedudukan **PENGUGAT** dan sikap **TERGUGAT** yang telah mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku, maka kerugian immateriil **PENGUGAT** adalah sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);

15. Bahwa berhubung tanah hak **PENGUGAT** tersebut sejak semula masih kosong, dan **PENGUGAT** ingin mendirikan sendiri bangunan di atas tanah hak **PENGUGAT** tersebut, sedangkan saat ini di atas tanah hak **PENGUGAT** tersebut telah berdiri bangunan yang bukan dibangun oleh atau atas perintah **PENGUGAT** dan telah ditempati oleh **TERGUGAT** tanpa

Halaman 5 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/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

adanya ijin **PENGUGAT**, maka sudah sepantasnya, selain dinyatakan **TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan **PENGUGAT**, **TERGUGAT** juga dihukum untuk meninggalkan tanah hak **PENGUGAT** tersebut dan menyerahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa bangunan di atasnya maupun dari orang-orang yang berada di atas tanah tersebut dan atau hak-hak orang lain yang ada di atas tanah tersebut berdasarkan hak atau izin dari **TERGUGAT** ataupun pihak lain;

16. Bahwa berhubung bangunan yang ada di atas tanah hak **PENGUGAT** tersebut harus dibongkar, sehingga dapat diserahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong, maka **PENGUGAT** memohon agar **TERGUGAT** dihukum untuk membongkar bangunan tersebut dalam jangka waktu 8 hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, dan apabila jangka waktu 8 hari tersebut terlampaui dan **TERGUGAT** belum membongkar bangunan tersebut, maka **PENGUGAT** memohon agar bangunan tersebut dibongkar oleh pihak yang berwenang untuk itu;

17. Guna menghindari **TERGUGAT** menunda-nunda dalam melaksanakan putusan atas perkara ini, maka sudah sepantasnya agar **TERGUGAT** dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari terhitung sejak **TERGUGAT** lalai membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada **PENGUGAT** dan terhitung sejak **TERGUGAT** lalai meninggalkan tanah hak **PENGUGAT** dan menyerahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa bangunan di atasnya dan juga dari orang-orang yang berada disana dan atau hak-hak orang lain yang ada disana berdasarkan hak atau izin dari **TERGUGAT** ataupun pihak lain;

18. Bahwa gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, juga guna menghindari kerugian yang lebih besar lagi pada diri **PENGUGAT**, maka **PENGUGAT** memohon agar putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari **TERGUGAT**;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, **PENGUGAT** memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Yth, Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan berkenan untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukunya sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok Q, Petak Nomor 1, seluas ± 180 M2, terletak di Kelurahan Cipadak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh

Halaman 6 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/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

Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama TUTY SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, Rw. 06 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003., Kelurahan Cipedak, Kecamatan Ciganjur, Jakarta Selatan adalah sah menjadi milik **PENGUGAT**;

3. Menyatakan hukumnya bahwa perbuatan **TERGUGAT** yang menempati dan bertempat tinggal di atas tanah hak **PENGUGAT** terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, jenis OKP, Blok Q, Petak Nomor 1, seluas \pm 180 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama TUTY SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT.005, RW.06 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003., Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan **PENGUGAT**;
4. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada **PENGUGAT** secara tunai dan sekaligus ialah sebesar :
 - kerugian materiil sebesar Rp 300.000.000.- (Tiga Ratus Juta Rupiah) dan selanjutnya setiap tahunnya sebesar Rp100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) hingga **TERGUGAT** meninggalkan dan mengosongkan tanah tersebut dan menyerahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa bangunan di atasnya dan juga dari orang-orang yang berada disana dan atau hak-hak orang lain yang ada disana berdasarkan hak atau izin dari **TERGUGAT**;
 - kerugian immateriil sebesar Rp 5.000.000.000,- (Lima Milyar Rupiah);
5. Menghukum **TERGUGAT** untuk membongkar bangunan yang berada di atas tanah hak **PENGUGAT** tersebut dalam jangka waktu 8 hari terhitung sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap, dan apabila jangka waktu 8 hari tersebut terlampaui dan **TERGUGAT** belum membongkar bangunan tersebut, maka bangunan tersebut akan dibongkar oleh pihak yang berwenang untuk itu;
6. Menghukum **TERGUGAT** untuk meninggalkan tanah hak **PENGUGAT** yang terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, jenis OKP, Blok Q, Petak Nomor 1, seluas \pm 180 M2, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama TUTY SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah

Halaman 7 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT. 005, RW.006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, dan menyerahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa bangunan di atasnya dan maupun dari orang-orang yang berada disana dan atau hak-hak orang lain yang ada disana berdasarkan hak atau izin dari **TERGUGAT** ataupun pihak lain;

7. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 2.500.000,- (Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) per hari dihitung sejak **TERGUGAT** lalai membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada **PENGUGAT** dan dihitung sejak **TERGUGAT** lalai meninggalkan tanah hak **PENGUGAT** dan menyerahkan kepada **PENGUGAT** dalam keadaan kosong tanpa bangunan di atasnya dan juga dari orang-orang yang berada disana dan atau hak-hak orang lain yang ada disana berdasarkan hak atau izin dari **TERGUGAT**;
8. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi atau upaya hukum lainnya dari **TERGUGAT**;
9. Menghukum **TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara;

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Yth. Cq. Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berpendapat lain, **PENGUGAT** mohon putusan yang tepat dan seadil-adilnya bagi **PENGUGAT**.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Para Pengugat telah hadir kuasanya, Sri Harini, SH., Donsisko Purba, SH dan Fendi Wiliam, SH., M.Kn., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Agustus 2019, untuk Tergugat telah hadir kuasanya Tantri Maulana, SH., MH., Saiyan, SH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 28 September 2019..

Menimbang, bahwa telah diupayakan untuk perdamaian diantara Para Pihak melalui mediasi dengan menunjuk : Agus Widodo, SH., M.Hum, Hakim Pengadilan Negeri Jakarta selatan sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Nomor : 756/Pdt.G.2019/PN.Jkt.Sel. tanggal 24 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa namun upaya perdamaian tersebut tidak berhasil / gagal berdasarkan Laporan Mediator tanggal 24 Oktober 2019, maka persidangan dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Pengugat dan atas gugatan tersebut Pengugat menyatakan tetap pada gugatannya.

Menimbang, bahwa atas gugatan Pengugat tersebut diatas, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 18 Nopember 2019, yaitu sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS (*Diskualifikasi in Person*)

Halaman 8 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/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)



a. Berdasarkan Posita **PENGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 3 sampai dengan halaman 4, angka 6 sampai dengan angka 8 yang pada pokoknya **PENGUGAT** menjelaskan **Bukti Kepemilikan** terhadap Objek Perkara a quo sebagai berikut :

- Bahwa, pada tanggal 20 Maret 1997, **GRAITO SUPARNO** telah menyerahkan Hak atas sebidang tanah terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Utara: Jalan Lingkungan; Sebelah Timur: Kavling DKI Blok Q No.2; Sebelah Selatan: Kavling DKI Blok Q No.36; Sebelah Barat: Jalan Komplek Pemda DKI, kepada **LINDA HELENA DARMALINA (PENGUGAT)**;
- Bahwa pada tanggal 26 Maret 1997, **LINDA HELENA DARMALINA** telah membuat Surat Pernyataan yang telah terdaftar di Kelurahan Cipedak dengan Nomor: 25/1.711.9 tertanggal 26-3-1997, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak, yang menyatakan bahwa **LINDA HELENA DARMALINA** adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di kavling DKI, Blok Q RT.008, RW 03, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Wilayah Kota Madya Jakarta Selatan, dengan batas – batas sebagai berikut : Sebelah Utara: Jalan Lingkungan; Sebelah Timur: Kavling DKI Blok Q No.2; Sebelah Selatan: Kavling DKI Blok Q No.36; Sebelah Barat: Jalan Komplek Pemda DKI;
- Berhubung penyerahan hak atas tanah kavling DKI tersebut dari **GRAITO SUPARNO** kepada **PENGUGAT** masih dilakukan di bawah tangan (tanpa akta otentik), maka untuk lebih mendukung kepemilikan **PENGUGAT** atas tanah tersebut, **PENGUGAT** dan **GRAITO SUPARNO** telah sepakat untuk meningkatkan pemindahan hak atas tanah tersebut secara Notaril, ialah pada tanggal 22 Agustus 2005, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Notaris **DJEDJEM WIDJADJA, SH.** Dengan demikian secara hukum terhitung sejak tanggal 20 Maret 1997, **PENGUGAT** adalah pemegang hak atas sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok Q Petak nomor 1, seluas +/- 180 M2, terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama **TUTY**

Halaman 9 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, Rw. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003;

- b. Bahwa, berdasarkan penjelasan Bukti Kepemilikan **PENGUGAT** dalam Eksepsi **TERGUGAT** angka 1 tersebut diatas, maka nyata terlihat bahwa **PENGUGAT TIDAK BERKUALITAS** sebagai **PENGUGAT** (*Diskualifikasi in Person*):

- Bahwa, mengingat Peralihan Hak Milik atas tanah menurut Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa "**Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku**".
- Bahwa, **PENGUGAT** dalam menerima Pengalihan Hak Milik atas Objek Perkara a quo pada tanggal 20 Maret 1997, dari **GRAITO SUPARNO** tidak menggunakan Akta Jual Beli yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, melainkan hanya melalui Surat Pengalihan Hak Atas Tanah dan Surat Pernyataan yang telah terdaftar di Kelurahan, yang mana kedua hal tersebut tidak berlaku dan diakui berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Maka, bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian Eksepsi angka 1 tersebut di atas, sudah sepantasnya **TERGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo untuk berkenan menyatakan bahwa **GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet ontvankelijke verklaard / NO*).

2. GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

- a. Berdasarkan Posita **PENGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 1 sampai dengan halaman 4, angka 6 sampai dengan angka 8 yang pada pokoknya **PENGUGAT** menjelaskan Bukti dan Riwayat Kepemilikan terhadap Objek Perkara a quo sebagai berikut :
- Obyek tanah seluas +/- 180 M2, terletak di BlokQ, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan,

Halaman 10 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



setempat dikenal sebagai Kavling DKIJI. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW.003;

- Bahwa pada tanggal 30 Desember 1985, **TUTY WASILAH** telah mengoperkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada **SATI RANGKUTI**, yang peralihan hak atas tanah tersebut selain dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang ialah Notaris, juka telah disaksikan oleh **E. SAHALA SUHANA**, Karyawan Pemda DKI Jakarta; demikian berdasarkan Akta No. 245, Tanggal 30 Desember 1985, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak, Notaris dan PPAT **JOENOS E. MAOGIMON, SH**;
- Bahwa pada tanggal 17 Oktober 1986, **SATI RANGKUTI** telah memindahkan hak atas tanah yang telah dimilikinya tersebut kepada **DJOHAN EFFENDI**, demikian berdasarkan Akta No. 129, tanggal 17 Oktober 1986, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak, Notaris Ny. **SUMARDILAH ORIANA ROSDILAN, SH**;
- Bahwa pada tanggal 20 Mei 1991, **DJOHAN EFFENDI** membuat Surat Keterangan Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, yang menerangkan bahwa tanah miliknya terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Timur: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 2; Sebelah Utara: berbatasan dengan rencana jalan lingkungan; Sebelah Barat: berbatasan dengan Jl. Komplek Pemda DKI; Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 36; tidak dalam keadaan sengketa dan sepenuhnya dikuasai oleh **DJOHAN EFFENDI**. Surat Keterangan tersebut diketahui oleh Ketua RT. 008, Kepala Lingkungan Kelurahan Cipedak dan Kepala Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
- Bahwa pada tanggal 1 Juni 1991, **JOHAN EFFENDI** telah memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada **GRAITO SUPARNO**, demikian berdasarkan Akta No. 2 Tanggal 1 Juni 1991 Tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, Notaris **NUR SASONO, SH** selaku Notaris Pengganti Ny. **SITI RACHMI WIDARSO, SH**. Dengan demikian secara hukum sejak tanggal 1 Juni 1991, hak atas tanah terletak di kampung Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Timur: berbatasan dengan

Halaman 11 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapling Blok Q Petak No. 2; Sebelah Utara: berbatasan dengan rencana jalan lingkungan; Sebelah Barat: berbatasan dengan Jl. Komplek Pemda DKI; Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 36; telah menjadi hak **GRAITO SUPARNO**;

- Bahwa, pada tanggal 20 Maret 1997, **GRAITO SUPARNO** telah menyerahkan Hak atas sebidang tanah terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Utara: Jalan Lingkungan; Sebelah Timur: Kavling DKI Blok Q No.2; Sebelah Selatan: Kavling DKI Blok Q No.36; Sebelah Barat: Jalan Komplek Pemda DKI, kepada **LINDA HELENA DARMALINA (PENGGUGAT)**;
- Bahwa pada tanggal 26 Maret 1997, **LINDA HELENA DARMALINA** telah membuat Surat Pernyataan yang telah terdaftar di Kelurahan Cipedak dengan Nomor: 25/1.711.9 tertanggal 26-3-1997, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak, yang menyatakan bahwa **LINDA HELENA DARMALINA** adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di kavling DKI, Blok Q RT.008, RW 03, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Wilayah Kota Madya Jakarta Selatan, dengan batas – batas sebagai berikut : Sebelah Utara: Jalan Lingkungan; Sebelah Timur: Kavling DKI Blok Q No.2; Sebelah Selatan: Kavling DKI Blok Q No.36; Sebelah Barat: Jalan Komplek Pemda DKI;
- Berhubung penyerahan hak atas tanah kavling DKI tersebut dari **GRAITO SUPARNO** kepada **PENGGUGAT** masih dilakukan di bawah tangan (tanpa akta otentik), maka untuk lebih mendukung kepemilikan **PENGGUGAT** atas tanah tersebut, **PENGGUGAT** dan **GRAITO SUPARNO** telah sepakat untuk meningkatkan pemindahan hak atas tanah tersebut secara Notaril, ialah pada tanggal 22 Agustus 2005, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Notaris **DJEDJEM WIDJADJA, SH.** Dengan demikian secara hukum terhitung sejak tanggal 20 Maret 1997, **PENGGUGAT** adalah pemegang hak atas sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok Q Petak nomor 1, seluas +/- 180 M2, terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama **TUTY**

Halaman 12 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/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)



SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, Rw. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003;

b. Bahwa, berdasarkan **Riwayat Bukti Kepemilikan PENGUGAT** terhadap Objek Perkara a quo tersebut di atas, maka:

- Bahwa, nyata terlihat bahwa **GUGATAN PENGUGAT KURANG PIHAK**, tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai **PENGUGAT** atau ditarik **TERGUGAT**. Oleh karena itu, Gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang berarti **GUGATAN KURANG PIHAKNYA**;
- Bahwa, berdasarkan penjelasan Bukti Kepemilikan **PENGUGAT** dalam Eksepsi **TERGUGAT** angka 2 tersebut di atas, maka nyata terlihat bahwa Gugatan **PENGUGAT** tidak memenuhi syarat Formil suatu Gugatan, oleh karena **PENGUGAT** Perkara a quo tidak menarik **TUTISAWILAH** selaku Pemegang Surat Izin Mempergunakan Tanah yang mengoperkan kepada **SATI RANGKUTI**, dan **SATI RANGKUTI** yang memindahkan Hak atas tanah tersebut kepada **DJOHAN EFFENDI**, dan **DJOHAN EFFENDI** yang memindahkan Hak atas tanah tersebut kepada **GRAITO SUPARNO**, dan **GRAITO SUPARNO** yang menyerahkan Hak atas sebidang tanah tersebut kepada **LINDA HELENA DARMALINA(PENGUGAT)**, oleh karenanya **GUGATAN PENGUGAT** dapat dikategorikan sebagai **GUGATAN CACAT FORMIL**;

Maka, bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian Eksepsi angka 2 tersebut di atas, sudah sepantasnya **TERGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo untuk berkenan menyatakan bahwa **GUGATAN PENGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijke verklaard / NO)**;

3. GUGATAN PENGUGAT TIDAK JELAS (obscur libel)

- a. Berdasarkan Petitum **PENGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 7, angka 1 dan angka 2 yang pada pokoknya **PENGUGAT** menjelaskan Tuntutan Agar Memeriksa dan Mengadili Perkara a quosebagai berikut :
1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan hukumnya sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok Q, Petak Nomor 1, seluas+180 M2, terletak di Kelurahan Cipedak(dahulu Ciganjur) Kecamatan Jagakarsa (Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagai mana diuraikan dalam Surat Ijin

Halaman 13 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor: 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama **TUTY SAWILAH**, setempat dikenal sebagai Kavling DKIJI. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, RW. 06 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003, Kelurahan Cipadak, Kecamatan Ciganjur, Jakarta Selatan adalah sah menjadi milik **PENGUGAT**;

b. Berdasarkan Petitum **PENGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 7, angka 1 dan angka 2 yang pada pokoknya **PENGUGAT** menjelaskan Tuntutan Agar Memeriksa dan Mengadili Perkara a quo tersebut di atas, maka **TERGUGAT** mengajukan Eksepsi sebagai berikut:

- Bahwa, dalam posita gugatan **PENGUGAT** pada halaman 1 sampai dengan halaman 4, angka 1 sampai dengan angka 8, objek perkara berupa surat izin mempergunakan tanah yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor: 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama **TUTY SAWILAH**, yang kemudian di alihkan hak nya **TUTI SAWILAH** selaku Pemegang Surat Izin Mempergunakan Tanah yang mengoperkan kepada **SATI RANGKUTI**, dan **SATI RANGKUTI** yang memindahkan Hak atas tanah tersebut kepada **DJOHAN EFFENDI**, dan **DJOHAN EFFENDI** yang memindahkan Hak atas tanah tersebut kepada **GRAITO SUPARNO**, dan **GRAITO SUPARNO** yang menyerahkan Hak atas sebidang tanah tersebut kepada **LINDA HELENA DARMALINA (PENGUGAT)**, yang kemudian dalam Petitum **PENGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 7, angka 1 dan angka 2 yang pada pokok petitumnya meyakini bahwa objek perkara a quo tersebut adalah sah milik **PENGUGAT**;
- Bahwa objek perkara yang semula berupa surat Surat Izin Mempergunakan Tanah dalam perkara a quo, digunakan atau dimanfaatkan oleh **PENGUGAT** untuk mendapatkan hak milik tanpa adanya alas hak girik ataupun sertifikat dan tidak melalui sebagai mana di atur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 37 ayat (1), bahwa **"Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat**

Halaman 14 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Akta Tanah(PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku”;

- Bahwa berdasarkan penjelasan eksepsi angka 3 **TERGUGAT**, maka nyata dan jelas bahwa gugatan **PENGGUGAT** adalah tidak jelas (*obscuur libel*). Oleh karena posita dalam gugatan **PENGGUGAT** melampaui dan atau tidak sama dengan petitum dalam gugatan **PENGGUGAT**;

Maka, bahwa oleh karenanya berdasarkan uraian Eksepsi tersebut di atas, sudah sepantasnya **TERGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo untuk berkenan menyatakan bahwa **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet ontvankelijke verklaard* / NO).

4. GUGATAN PENGGUGAT DI AJUKAN PENGGUGAT TANPA ALAT BUKTI

- a. Bahwa surat gugatan **PENGGUGAT** dalam perkara a quo dari halaman 1 sampai dengan halaman 9 (halaman terakhir), tidak ada satupun alat bukti yang di sebutkan di dalam gugatan **PENGGUGAT**;
- b. Bahwa berdasarkan KUHPerdata Buku Keempat Tentang Bukti dan Daluwarsa (*van bewijs en verjaring*), Bab I Pembuktian pada umumnya “Pasal 1865, bahwa *Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu*”;

Bahwa surat Gugatan **PENGGUGAT** dalam Perkara a quo dari halaman 1 sampai dengan halaman 9 (halaman terakhir), tidak ada satupun alat bukti yang di sebutkan di dalam Gugatan **PENGGUGAT**, oleh karenanya Gugatan **PENGGUGAT** adalah tidak memenuhi syarat Formil Gugatan.

Maka, bahwa gugatan **PENGGUGAT** adalah Gugatan yang Cacat Formil, oleh karenanya berdasarkan uraian Eksepsi tersebut di atas, sudah sepantasnya **TERGUGAT** memohon kepada Majelis Hakim yang Memeriksa, Mengadili dan Memutus Perkara a quo untuk berkenan menyatakan bahwa **GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA** (*niet ontvankelijke verklaard* / NO);

B. DALAM POKOK PERKARA

- a. Bahwa, Posita **PENGGUGAT** dalam Gugatan pada halaman 1 sampai dengan halaman 4, angka 6 sampai dengan angka 8 yang pada pokoknya **PENGGUGAT** menjelaskan **Riwayat Bukti Kepemilikan** terhadap Objek Perkara a quo, yang pada pokoknya adalah :

Halaman 15 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



1. Obyek tanah seluas +/- 180 M2, terletak di BlokQ, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW.003;
2. Bahwa pada tanggal 30 Desember 1985, **TUTY WASILAH** telah mengoperkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada **SATI RANGKUTI**, yang peralihan hak atas tanah tersebut selain dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang ialah Notaris, juka telah disaksikan oleh **E. SAHALA SUHANA**, Karyawan Pemda DKI Jakarta; demikian berdasarkan Akta No. 245, Tanggal 30 Desember 1985, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak, Notaris dan PPAT **JOENOS E. MAOGIMON, SH**;
3. Bahwa pada tanggal 17 Oktober 1986, **SATI RANGKUTI** telah memindahkan hak atas tanah yang telah dimilikinya tersebut kepada **DJOHAN EFFENDI**, demikian berdasarkan Akta No. 129, tanggal 17 Oktober 1986, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak, Notaris Ny. **SUMARDILAH ORIANA ROSDILAN, SH**;
4. Bahwa pada tanggal 20 Mei 1991, **DJOHAN EFFENDI** membuat Surat Keterangan Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, yang menerangkan bahwa tanah miliknya terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Timur: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 2; Sebelah Utara: berbatasan dengan rencana jalan lingkungan; Sebelah Barat: berbatasan dengan Jl. Komplek Pemda DKI; Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 36; tidak dalam keadaan sengketa dan sepenuhnya dikuasai oleh **DJOHAN EFFENDI**. Surat Keterangan tersebut diketahui oleh Ketua RT. 008, Kepala Lingkungan Kelurahan Cipedak dan Kepala Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
5. Bahwa pada tanggal 1 Juni 1991, **JOHAN EFFENDI** telah memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada **GRAITO SUPARNO**, demikian berdasarkan Akta No. 2 Tanggal 1 Juni 1991 Tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak, Notaris **NUR SASONO, SH** selaku Notaris Pengganti Ny. **SITI RACHMI WIDARSO, SH**. Dengan demikian secara hukum sejak tanggal 1 Juni 1991, hak atas tanah terletak di kampung Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q

Halaman 16 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Timur: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 2; Sebelah Utara: berbatasan dengan rencana jalan lingkungan; Sebelah Barat: berbatasan dengan Jl. Komplek Pemda DKI; Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q Petak No. 36; telah menjadi hak **GRAITO SUPARNO**;

6. Bahwa, pada tanggal 20 Maret 1997, **GRAITO SUPARNO** telah menyerahkan Hak atas sebidang tanah terletak di Kampung Cipedak, Wilayah Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW 03, Blok Q Petak DKI, Jenis OKP, Luas +/- 180 M2, dengan batas-batas: Sebelah Utara: Jalan Lingkungan; Sebelah Timur: Kavling DKI Blok Q No.2; Sebelah Selatan: Kavling DKI Blok Q No.36; Sebelah Barat: Jalan Komplek Pemda DKI, kepada **LINDA HELENA DARMALINA (PENGGUGAT)**;
7. Bahwa pada tanggal 26 Maret 1997, **LINDA HELENA DARMALINA** telah membuat Surat Pernyataan yang telah terdaftar di Kelurahan Cipedak daengan Nomor: 25/1.711.9 tertanggal 26-3-1997, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak, yang menyatakan bahwa **LINDA HELENA DARMALINA** adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di kavling DKI, Blok Q RT.008, RW 03, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Wilayah Kota Madya Jakarta Selatan, dengan batas – batas sebagai berikut : Sebelah Utara: Jalan Lingkungan; Sebelah Timur: Kavling DKI Blok Q No.2; Sebelah Selatan: Kavling DKI Blok Q No.36; Sebelah Barat: Jalan Komplek Pemda DKI;
8. Berhubung penyerahan hak atas tanah kavling DKI tersebut dari **GRAITO SUPARNO** kepada **PENGGUGAT** masih dilakukan di bawah tangan (tanpa akta otentik), maka untuk lebih mendukung kepemilikan **PENGGUGAT** atas tanah tersebut, **PENGGUGAT** dan **GRAITO SUPARNO** telah sepakat untuk meningkatkan pemindahan hak atas tanah tersebut secara Notaril, ialah pada tanggal 22 Agustus 2005, Tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak Atas Tanah, Notaris **DJEDJEM WIDJADJA, SH.** Dengan demikian secara hukum terhitung sejak tanggal 20 Maret 1997, **PENGGUGAT** adalah pemegang hak atas sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok Q Petak nomor 1, seluas +/- 180 M2, terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor :

Halaman 17 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama **TUTY SAWILAH**, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, Rw. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003;

b. Bahwa **TERGUGAT** adalah Pemilik Sah atas tanah Perkara a quo, berdasarkan:

1. Hak Milik atas sebagian tanah Girik Hak Milik Adat Persil Nomor 112 Blok S.II Kohir Nomor C. 154. Beralamat di Jalan. TimbuuuuuuPurwa Raya II), RT. 005, RW. 006, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Tercatat ats nama **KAMAR Bin ENTING (Bukti – T 1)**, Berdasarkan Akta Jual beli Nomer. 148/2014, tertanggal 24 April Tahun 2014 dari **SAODAH Binti KAMAR** yang dibuat dan disahkan pada Notaris **ERLINA DWI KURNIAWATI, S.H.** Notaris/ PPAT di Kota Administrasi Jakarta Selatan, dengan batas-batas :Sebelah Utara: Jalan;Sebelah Timur:Tanah Pecahannya;Sebelah Selatan: Tanah Milik Bapak SUPARMAN;Sebelah Barat: Jalan (**Bukti – T 2**);
2. Bahwa, Pengalihan Hak Kepemilikan atas Tanah Milik **TERGUGAT** telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah; Pasal 37 ayat (1), bahwa **“Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah(PPAT) yang berwenang menurut peraturan perundang undangan yang berlaku”** (**Bukti – T 3**);
3. Bahwa, kemudian **TERGUGAT** mengajukan Permohonan Izin mendirikan bangunan atas nama **ANDRITANY ARDHIYASA** yang tercatat dalam nomor 322/PIMB/S/JGK/3/2014 Tanggal 03-06-2014 dan Persetujuan Teknis nomor 00412/PT-IMB/S/JGK/3/2014 serta dengan memperhatikan :KRK/RLTB, No. 0370/GSB/JS/JK/IV/2014, Tanggal 29-04-2014;GIRIK HAK MILIK ADAT PERSIL, 112 BLOK S.II KOHIR C. 154;AKTA JUAL BELI, No. 148/2014, Tanggal 24-04-2014;SURAT PENYATAAN YBS, Tanggal 26-05-2014;Maka terhadap permohonan tersebut dapat diberikan Izin Mendirikan Bangunan dengan keputusan Kepala Suku Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan telah mendapatkan SURAT KEPUTUSAN KEPALA DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN

Halaman 18 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



BANGUNAN PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
NOMOR 2105/IMB/2014, yang ditetapkan di Jakarta pada Tanggal 12-
06-2014 yang ditandatangani oleh Kepala Dinas Pengawasan Dan
Penerbitan Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Kepala
Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan,
Tentang IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (**Bukti – T 4**);

4. Bahwa pada tanggal 27 Juni 2019 **TERGUGAT** telah melunasi Surat
Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan
dan Perkotaan dengan NOP :31.71.031.006.012-0947.0. (**Bukti – T 5**);
5. Bahwa, Posita Gugatan **PENGUGAT** pada halaman 4 sampai dengan
halaman 6 pada angka 9 sampai dengan angka 18 yang pada pokoknya
mengenai komunikasi dengan **TERGUGAT** tidak berjalan dengan lancar
mengingat kesibukan **TERGUGAT** sebagai Pesepak Bola Nasional, oleh
karenanya **TERGUGAT** mendelegasikan secara lisan kepada orang lain
untuk mewakili **TERGUGAT**;
6. Bahwa, Petitum Gugatan **PENGUGAT** pada halaman 7 dan 8 pada
angka 3 sampai dengan 9 adalah salah alamat, mengingat berdasarkan
uraian Jawaban **TERGUGAT**, bahwa **PENGUGAT** tidak ada hubungan
hukum dengan **TERGUGAT**;

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah **TERGUGAT** kemukakan Dalam Eksepsi
dan Dalam Pokok Perkara di atas, maka sudah seharusnya **Gugatan**
PENGUGAT dinyatakan ditolak karena tidak berdasar sama sekali.

Maka berdasarkan uraian di atas, maka **TERGUGAT** mohon dengan hormat
kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang Memeriksa serta Mengadili Perkara a quo,
berkenan memberikan Putusan yang Amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi **TERGUGAT** untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA.

- Menolak Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya terhadap
TERGUGAT atau setidaknya menyatakan **Gugatan**
PENGUGAT terhadap **TERGUGAT** **TIDAK DAPAT**
DITERIMA(Niet Onvankelijk Verklaard / NO);
- Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara ;

Apabila Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain
mohon kiranya memberikan Putusan yang seadil-adilnya (**ex aequo et bono**);

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik tanggal 26
Nopember 2019, sedangkan Tergugat mengajukan Duplik tanggal 06 Januari 2020
sebagaimana terlampir dalam berkas perkara.

Halaman 19 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopi Surat Izin mempergunakan Tanah No. 23/VII/Agd/Sda/1975 tertanggal 30 Juli 1975, bertanda P-1;
2. Fotocopi Akta Notaris No. 245 tanggal 30 Desember 1985 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Joenoes Endeng Maogimon, SH, bertanda P-2;
3. Fotocopi Akta Notaris No. 129 tanggal 17 Oktober 1986 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Ny. Sumardilah Oriana Roosdilan, SH, bertanda P-3;
4. Fotocopi Surat Keterangan Pernyataan Tanah Tidak Sengketa yang dihuni oleh Djohan Effendi pada tanggal 20 Mei 1991, bertanda P-4;
5. Fotocopi Akta Notaris No. 2 tanggal 1 Juni 1991 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Ny, Siti Rachmani Widarsono, SH., bertanda P-5;
6. Fotocopi Surat Pernyataan Penyerahan Hak tertanggal 20 Maret 1997 dari Graitto Suparno kepada LindaHelena Darmalina, bertanda P-6;
7. Fotocopi Surat Pernyataan yang dibuat oleh Linda Darmalina pada tanggal 26Maret 1997, bertanda P-7;
8. Fotocopi Akta Notaris No. 10 tanggal 22 Agustus 2005 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Joenoes Andeng Maogimon, SH, bertanda P-8;
9. Fotocopi Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan :
 - 9.1. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 1996, bertanda P-9.1;
 - 9.2. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 1997, bertanda P-9.2;
 - 9.3. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 1998, bertanda P-9.3;
 - 9.4. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 1999 s/d 2001, bertanda P-9.4;
 - 9.5. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 2002, bertanda P-9.5;
 - 9.6. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 2003, bertanda P-9.6;
 - 9.7. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 2004, bertanda P-9.7;
 - 9.8. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 2005, bertanda P-9.8;
 - 9.9. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2006, bertanda P.9.9;
 - 9.10. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2007, bertanda P.9.10.
 - 9.11. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2008, bertanda P.9.11.
 - 9.12. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2009, bertanda P.9.12.
 - 9.13. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2010, bertanda P.9.13.
 - 9.14. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2011, bertanda P.9.14.
 - 9.15. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2012, bertanda P.9.15.
 - 9.16. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2014, bertanda P.9.16.
 - 9.17. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2015, bertanda P.9.17.

Halaman 20 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



9.18. Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2016, bertanda P.9.18.

9.19. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 2017, bertanda P-9.19;

9.20. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 1918, bertanda P-9.20;

9.21. Surat Tanda Terima Setoran Pajak tahun Pajak 1996, bertanda P-9,21;

Bahwa fotocopi bukti- bukti surat tersebut telah disesuaikan dengan aslinya kecuali bukti P-4,dan semua bukti telah diberi materi cukup.

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa foto copy yang telah bermaterai cukup dan telah disesuaikan dengan aslinya, yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopi Surat Hak milik atas sebagian tanah Girik Hak Milik Adat Persil No. 112 Blok S.II Kohir No. C 154 Beralamat di Jalan Timbun Purwa Raya II RT. 005 RW 006 Kel. Cipedak Kec. Jagakarsa Jaokarta Selatan, bertanda T.1;
2. Fotocopi Akta Jual Beli No. 148/2014 tertanggal 24 April 2014 dari Saodah Bin ti Kamar yang dibuat dan disahkan oleh Notaris Erlina Dwi Kurniawati, SH., bertanda T-2;
3. Fotocopi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bertanda T-3;
4. Fotocopi Surat Pemberitahuan Pengambilan IMB Nomor : 2105/1.785, yang dikeluarkan oleh Dinas Pengawasan Dan Penerbitan Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, tanggal 12-06-2014 , bertanda T-4.A;
5. Fotocopi Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 2105/IMB/2014, yang dikeluarkan oleh Dinas Pengawasan Dan Penerbitan Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 12-06-2014, yang mana diberikan kepada atas nama Andritany Ardhiyasa, bertanda T-4.B;
6. Fotocopi Gambar bidang tanah Ketetapan Rencana Kota No. 0370/GSB/JS/JK/IV/2014 Andritany Ardhiyasa, bertanda T-4.C;
7. Fotocopi Gambar Rumah Tinggal Surat berdasarkan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang tercatat dalam nomor 322/PIMB/S/JGK/3/2014 tanggal 03-06-2014 dan Persetujuan Teknis nomor 00412/PT-IMB/S/JGK/3/2014 yang mana diberikan kepada atas nama ANDRITANY ARDHIYASA, bertanda T-4.D;
8. Fotocopi Surat Pelunasan Pajak Terhitung pada tanggal 27 Juni 2019, bertanda T-5;
9. Fotocopi Surat Izin Mempergunakan Tanah No. 34 /II/Cgd/Ajb/1984 tanggal 29 Pebruari 1984, bertanda T-6;

Halaman 21 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Fotocopi Surat Pernyataan Ahli Waris almarhum Kamar Bin Enting tertanggal 4 November 2013, bertanda T-7;

11. Fotocopi Surat Pernyataan Tidak Sengketa Ny. Saodah Binti Kamar, ahli waris Kamar Bin Enting tertanggal 10 Februari 2014, bertanda T-8;

Bahwa fotocopi bukti-bukti surat tersebut disesuaikan dengan aslinya kecuali, bukti T-3, T-6, T-7, T-8, dan semuanya telah diberi materai cukup.

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti-bukti surat Tergugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang menerangkan dibawah sumpah sebagai berikut:

SAKSI I : H. MARULLOH.

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi mengetahui lokasi tanah sengketa itu dimana pembebasan dari DKI pada tahun 1972;
- Bahwa tanah sengketa itu bisa dilewati mobil dan dilokasi ada tulisan Kapling DKI;
- Bahwa mengenai riwayatnya seperti apa tanah itu, saksi tidak tahu tepatnya hanya tahu sekilas saja;

SAKSI II : SAMSUDIN.

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para pihak dan tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tahu letak tanah yang disengketakan itu.
- Bahwa tanah yang disengketakan itu adalah tanah Kamarudin.
- Bahwa bahwa tanah itu dikuasai oleh siapa saksi tidak mengetahuinya.
- Bahwa saksi tidak mengetahui Jual beli tanahnya antara siapa dengan siapa;

Menimbang, bahwa pada hari Kamis tanggal 05 Maret 2020 telah dilakukan pemeriksaan setempat atas objek sengketa tersebut;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan kesimpulannya tanggal 13 April 2020, sedangkan Penggugat tidak mengajukan kesimpulannya;

dan Tergugat II dan Turut Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 28 Januari 2020 sebagaimana tercantum dalam berita acara perkara ini yang untuk singkatnya dianggap telah termuat selengkapannya pada bagian putusan ini;

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan dan semua peristiwa dipersidangan untuk singkatnya dianggap termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Para Pihak telah menyatakan dipersidangan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi dalam perkara ini dan selanjutnya mohon putusan;

Halaman 22 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam surat gugatannya.;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya yaitu:

DALAM EKSEPSI.

1. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS (*Diskualifikasi in Person*);
2. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*);
3. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS (*obscur libel*);
4. GUGATAN PENGGUGAT DI AJUKAN PENGGUGAT TANPA ALAT BUKTI;

Menimbang, bahwa setelah mempelajari eksepsi dari Tergugat tersebut maka Majelis Hakim mengambil sikap untuk efektifitasnya terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tentang Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Posita PENGGUGAT dalam Gugatan pada halaman 1 sampai dengan halaman 4, angka 6 sampai dengan angka 8 yang pada pokoknya PENGGUGAT menjelaskan Bukti dan Riwayat Kepemilikan terhadap Objek Perkara a quo dengan kesimpulan bahwa terlihat bahwa GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK, tidak lengkap, masih ada orang yang harus bertindak sebagai PENGGUGAT atau ditarik TERGUGAT. Oleh karena itu, Gugatan dalam bentuk *Plurium Litis Consortium* yang berarti GUGATAN KURANG PIHAKNYA dan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat Formil suatu Gugatan, oleh karena PENGGUGAT Perkara a quo tidak menarik TUTI SAWILAH selaku Pemegang Surat Izin Mempergunakan Tanah yang mengoperkan kepada SATI RANGKUTI, dan SATI RANGKUTI yang memindahkan Hak atas tanah tersebut kepada DJOHAN EFFENDI, dan DJOHAN EFFENDI yang memindahkan Hak atas tanah tersebut kepada GRAITO SUPARNO, dan GRAITO SUPARNO yang menyerahkan Hak atas sebidang tanah tersebut kepada LINDA HELENA DARMALINA (PENGGUGAT), oleh karenanya GUGATAN PENGGUGAT dapat dikategorikan sebagai GUGATAN CACAT FORMIL, oleh karenanya gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard / no*);

Menimbang, bahwa sebagaimana gugatan Penggugat bahwa tanah yang diakui sebagai miliknya atau tanah sengketa berasal dari pada tanggal 30 Juli 1975, Walikota Jakarta Selatan telah mengeluarkan Surat Izin Mempergunakan Tanah No. 23/VIII/Agd/Sda/1975 kepada Tuty Sawilah, atas obyek tanah seluas ± 180 M2, terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan

Halaman 23 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasar Minggu, Jakarta Selatan, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003 lalu pada tanggal 30 Desember 1985, Tuty Sawilah telah mengoperkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada Sati Rangkuti, kemudian pada tanggal 17 Oktober 1986, Sati Rangkuti telah memindahkan hak atas tanah yang telah dimilikinya tersebut kepada Djohan Effendi, kemudian pada tanggal 20 Mei 1991, Djohan Effendi membuat Surat Keterangan Pernyataan Tanah Tidak Sengketa, yang menerangkan bahwa tanah miliknya terletak di Kampung Cipedak, Wilayak Kelurahan Cipedak (d/h. Ciganjur) Lingkungan RT.008, RW.03, Blok Q, Petak DKI, Jenis OKP, Luas \pm 180 M2, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur : berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 2;
- Sebelah Utara : berbatasan dengan rencana jalan lingkungan;
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jl. Komplek Pemda DKI;
- Sebelah Selatan: berbatasan dengan Kapling Blok Q, petak No. 36;

Tidak dalam keadaan sengketa dan sepenuhnya dikuasai oleh Djohan Effendi. Surat Keterangan tersebut diketahui oleh Ketua RT.008, Kepala Lingkungan Kelurahan Cipedak dan Kepala Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, selanjutnya pada tanggal 1 Juni 1991, Johan Effendi telah memindahkan hak atas tanah yang dimilikinya tersebut kepada Graitto Suparno, selanjutnya lagi tanah tersebut pada tanggal 20 Maret 1997, kepada Linda Helena Darmalina (PENGGUGAT) dan kemudian pada tanggal 26 Maret 1997, Linda Helena Darmalina telah membuat Surat Pernyataan yang telah terdaftar di Kelurahan Cipedak dengan Nomor : 25/1.711.9 tertanggal 26-3-1997, ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Cipedak, yang menyatakan bahwa Linda Helena Darmalina adalah pemilik sebidang tanah yang terletak di Kavling DKI, Blok Q, RT.008/ 003, Kelurahan Cipedak, Kecamatan Jagakarsa, Wilayah Kotamadya Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Lingkungan;
- Sebelah Timur : Kavling DKI Blok Q No. 2;
- Sebelah Selatan : Kavling DKI Blok Q No. 36;
- Sebelah Barat : Jalan Komplek Pemda DKI;

Berhubung penyerahan hak atas tanah kavling DKI tersebut dari Graitto Suparno kepada PENGGUGAT masih dilakukan di bawah tangan (tanpa akta otentik), maka untuk lebih mendukung kepemilikan PENGGUGAT atas tanah tersebut, maka dengan demikian secara hukum terhitung sejak tanggal 20 Maret 1997, PENGGUGAT adalah pemegang hak atas sebidang tanah kavling jenis OKP, Blok

Halaman 24 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Q, Petak Nomor 1, seluas ± 180 M², terletak di Kelurahan Cipedak (dahulu Ciganjur), Kecamatan Jagakarsa (dahulu Pasar Minggu), Jakarta Selatan, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ijin Mempergunakan Tanah, yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan, tertanggal 30 Juli 1975, Nomor : 23/VII/Agd/Sda/1975, tertulis atas nama TUTY SAWILAH, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT.005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003 dan sejak memperoleh hak atas tanah tersebut dari Graitto Suparno, PENGGUGAT lalu memasang pondasi pembatas di sekeliling tanah tersebut dan secara berkala PENGGUGAT ataupun orang suruhan PENGGUGAT datang ke lokasi tanah tersebut, bahkan orang suruhan PENGGUGAT telah juga menanam tanaman di lokasi tanah tersebut dan berhubung adanya kesibukan PENGGUGAT dan keluarga PENGGUGAT, PENGGUGAT untuk beberapa saat tidak sempat datang ke lokasi tanah tersebut dan belum berkesempatan menyuruh pegawai PENGGUGAT untuk datang ke lokasi tanah tersebut, meski demikian secara rutin setiap tahun PENGGUGAT tetap membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut namun pada sekitar awal tahun 2016 PENGGUGAT telah datang ke lokasi tanah tersebut, namun alangkah kagetnya PENGGUGAT, karena di lokasi tanah PENGGUGAT tersebut telah berdiri bangunan permanen dan telah ditempati oleh TERGUGAT, sedangkan PENGGUGAT tidak pernah memperalihkan hak atas tanah tersebut kepada TERGUGAT maupun kepada siapapun juga;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa Surat Izin mempergunakan Tanah No. 23/VII/Agd/Sda/1975 tertanggal 30 Juli 1975 dari Walikota Jakarta Selatan kepada Tuty Sawilah, bukti P-2 berupa Akta Notaris No. 245 tanggal 30 Desember 1985 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Joenoes Endeng Maogimon, SH, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak kepada Sati Rangkuti terhadap obyek tanah seluas ± 180 M², terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, kemudian berdasarkan bukti P-3 Akta Notaris No. 129 tanggal 17 Oktober 1986 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Ny. Sumardilah Oriana Roosdilan, SH, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak dari Sati Rangkuti kepada Djohan Effendi terhadap obyek tanah seluas ± 180 M², terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, lalu kemudian berdasarkan bukti P-5 yaitu Akta Notaris No. 2 tanggal 1 Juni 1991 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Ny. Siti Rachmani Widarsono, SH. tentang Pengoperan dan Penyerahan Hak dari Djohan Effendi kepada Graitto Suparno, terhadap obyek tanah seluas ± 180 M², terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, dan berdasarkan bukti P-8 yaitu Akta

Halaman 25 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris No. 10 tanggal 22 Agustus 2005 yang dibuat oleh Notaris dan PPAT Joenoes Andeng Maogimon, SH, tentang Pemindahan dan Penyerahan Hak atas Tanah dari Tuan Graitto Suparno kepada Linda Helena Darmalina yaitu terhadap tanah seluas ± 180 M2, terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa tanah yang menjadi objek sengketa saat ini berdasarkan bukti P-1 yaitu P-1 berupa Surat Izin mempergunakan Tanah No. 23/VII/Agd/Sda/1975 tertanggal 30 Juli 1975 dari Walikota Jakarta Selatan kepada Tuty Sawilah lalu dari Tuty Sawilah diserahkan / dipindahkan haknya kepada Sati Rangkuti P-2, kemudian Pemindahan dan Penyerahan Hak lagi dari Sati Rangkuti kepada Djohan Effendi (bukti P-3), kemudian oleh Djohan Effendi dilakukan Pemindahan dan Penyerahan Hak itu kepada Graitto Suparno (bukti P-5), dan dari Graitto Suparno dilakukan pemindahan dan Penyerahan Hak kepada Linda Helena Darmalina (bukti P-8);

Menimbang, bahwa dengan bukti-bukti dan argumentasi gugatan Penggugat tersebut ternyata asal tanah sengketa tersebut berasal dari Walikota Jakarta Selatan yang diserahkan kepada Tuty Sawilah, kemudian dialihkan kepada kepada Sati Rangkuti, lalu kepada Djohan Effendi, lalu dialihkan lagi kepada Graitto Suparno dan selanjutnya dialihkan kepada Penggugat Linda Helena Darmalina;

Menimbang, bahwa dari asal muasal tanah yang menurut Penggugat berasal dari Izin Mempergunakan Tanah dari Walikota Jakarta Selatan untuk Tuty Sawilah, kemudian dialihkan haknya kepada Sati Rangkuti lalu dialihkan lagi oleh Sati Rangkuti kepada Djohan Effendi, lalu dialihkan lagi oleh Djohan Effendi kepada Graitto Suparno dan oleh Graitto Suparno dialihkan lagi kepada Penggugat Linda Helena Darmalina, sehingga nama-nama seperti Tuty Sawilah, Sati Rangkuti, Djohan Effendi, Graitto tersebut seharusnya juga digugat agar tanah yang dipermasalahkan yaitu terletak di Blok Q, Petak No. 1 (OKP), luas 180 M2, Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, setempat dikenal sebagai Kavling DKI Jl. Purwa II No. 37, saat ini masuk dalam wilayah RT. 005, RW. 006 dahulu dalam wilayah RT. 008, RW. 003 supaya menjadi tuntas;

Menimbang, bahwa meskipun pada dasarnya bahwa hanya Penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya (Vide Putusan Mahkamah Agung RI No. 305K/SIP/1971 tanggal 16 Juni 1971) namun asas tersebut tidak secara absolut berada dalam kewenangan Penggugat untuk menempatkan atau menentukan subyek gugatan dalam hal ini Tergugat karena apabila ada orang atau pihak yang ditarik sebagai Tergugat keliru, salah atau kurang maka mengakibatkan gugatan tersebut mengandung cacat formil oleh karenanya agar putusan tidak mengandung cacat kurang pihak (*plurium litis*

Halaman 26 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

consortium), semua orang yang ikut menjadi pihak atau ada hubungannya dengan sengketa objek perkara harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau sebagai Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka dengan tidak ditemplatkannya Tuty Sawilah, Sati Rangkuti, Djohan Effendi, dan Graitto Suparno sebagai Tergugat maupun sebagai Turut Tergugat, maka cukup beralasan menurut hukum untuk menyatakan Gugatan Penggugat tersebut Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*);

Menimbang, berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan gugatan Penggugat tersebut Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) merupakan gugatan yang cacat formil dan oleh karenanya Eksepsi Tergugat beralasan hukum untuk dikabulkan

Menimbang, bahwa karena eksepsi Gugatan Penggugat tersebut Kurang Pihak (*Plurium litis consortium*) dikabulkan maka eksepsi selanjutnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, sebagaimana dipertimbangkan dalam Eksepsi bahwa gugatan Penggugat tersebut kurang pihak sehingga gugatan dimaksud sebagai cacat formil sehingga Eksepsi Tergugat telah dikabulkan, maka materi pokok perkara gugatan Penggugat tidak perlu untuk dipertimbangkan lebih lanjut, oleh karena itu gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya akan dinyatakan lebih lanjut dalam amar putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak yang tidak ikut dipertimbangkan dalam putusan ini menurut Majelis Hakim karena belum mempertimbangkan pokok perkara sehingga bukti-bukti tersebut tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Mengingat pasal-pasal dari Undang-Undang yang berkenaan dengan perkara ini:

M E N G A D I L I

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 1.954.000,- (satu juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah).

Halaman 27 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari Kamis tanggal 16 April 2020 oleh kami Akhmad Jaini, SH., MH., selaku Hakim Ketua, Suswanti, SH., M.Hum dan Hariyadi, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan pada hari Senin tanggal 20 April 2020 dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Dedi Poerwanto, SH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Jakarta Selatan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suswanti, SH., M.Hum.

Akhmad Jaini, SH., MH.

Hariyadi, SH., MH

Panitera Pengganti,

Dedi Poerwanto, SH.

Perincian biaya perkara :

Biaya pendaftaran/PNPB	: Rp. 30.000,-
Biaya Proses	: Rp. 148.000,-
Biaya panggilan	: Rp. 730.000,-
PNBP panggilan	: Rp. 30.000,-
Pemeriksaan Setempat	: Rp. 1.000.000,-
Materai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 10.000,-
Jumlah	Rp. 1.954.000,-

Halaman 28 dari 28 halaman Putusan Nomor 756/Pdt.G/2019/PN.Jkt.Sel.