



PUTUSAN

Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**R.E. Baringbing, S.H., M.H.**, Pekerjaan Advokat, beralamat di Wisma PATRA Lt. 2 Jalan Kodam Raya No. 4 RT.010 RW.007 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Budi M. Baringbing, Advokat pada Law Office and Legal Consultant R.E. Baringbing, SH., & Associates, beralamat di Wisma PATRA Lt. 2 Jalan Kodam Raya No. 4 RT.010 RW.007 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 26 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

**M e l a w a n**

**1. PARA AHLI WARIS almarhum MI'AN BIN SAMAT**, yang diwakili **TUAN KOHAR bin MI'AN** beralamat di Kampung Rawa Kuning GG. Satria RT. 006 RW. 002 No. 6 Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung-Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya U.A. Rustam, S.H., Dkk., masing-masing Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum RUSTAM, ALMI & Rekan, beralamat di Jln. Kayumanis IV Baru No. 29 Matraman Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 04/IX-SK/2023/RAR tanggal 4 September 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;

**2. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR** beralamat Jalan DR. Sumarno, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur;  
Dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Hamdani, Azmi, S.H., Dkk., masing Staf bagian Hukum Kantor Pertanahan Kota Administarsi Jakarta Timur, bedasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1218/SKU-

Hal. 1 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31.75.MP.02.01/V/2023 tanggal 10 Mei 2023, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;

**3. PARA AHLI WARIS almarhum H. MUHAMMAD ISHAK**, diwakili oleh **H. SORI** beralamat di Jalan Tambun Rengas RT.001 RW.008 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur.

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Hanna Maria Manurung, S.H.M.H., ,dkk, masing-masing Advokat pada Kantor Hukum HMM Law Firm & Partners, beralamat di Jl. Outer Ringroad Cengkareng, Ruko Fantasi Blok Z 3 No. 25 Cengkareng Barat Cengkareng Jakarta Barat 11730, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 009/SK/PDT-HMM/IV/2023 tanggal 11 April 2023 dari H. Sakur Anshori selaku ahli waris H. Muhammad Ishak, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;

**4. KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA**, beralamat Jalan Taman Jatibaru, Kelurahan Cideng, Kecamatan Gambir – Jakarta Pusat.

Dalam hal ini diwakili oleh Manahan Tambunan, S.H., Dkk., masing-masing Analis Hukum Pertanahan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 1033/SKU-31.MP.02.02/IV/023 tanggal 10 April 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT I**;

**5. NOTARIS / PPAAT H. HARJONO MOEKIRAN, SH.**, dahulu beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai No. 1 Komplek Ruko Mall Klender Blok B.2/15 Jakarta Timur, **sekarang** beralamat di Komplek Pertokoan Citra Mall Blok B – 15 Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit – Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT II**;

**6. RUDY SANTOSO** dahulu beralamat di Jalan Manggis Dalam Blok B No. 1–J RT. 012 RW. 001 Kelurahan Mangga Besar, Kecamatan Taman Sari– Jakarta Barat, **sekarang tidak diketahui lagi alamatnya**, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT–III**.

## **Pengadilan Negeri tersebut;**

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

*Hal. 2 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 14 Maret 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 14 Maret 2023 dalam Register Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan dengan dalil gugatan sebagai berikut:

### PENDAHULUAN

Bahwa setelah upaya Perdamaian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur dan di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tidak berhasil, kemudian H.M. Ishak mengatakan *silahkan R.E. Baringbing, SH., menempuh jalur hukum*, maka R. E. Baringbing, SH., MH., bertindak untuk diri sendiri mengajukan Gugatan Perdata pada tanggal 19 Agustus 2011 di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara No. 416/PDT.G/2011/PN.JKT.TIM., para pihak :

*R.E. Baringbing, SH., sebagai ..... Penggugat.*

.....

*Melawan :*

1 *Para Ahli Waris Mi'an bin Samat, sebagai Para Tergugat – I*

. .....

2 *H. Muhammad Ishak, sebagai ..... Tergugat – II.*

. .....

3 *Notaris / PPAT H. Harjono Moekiran, SH., sebagai ... Turut Tergugat – I.*

. .....

4 *Pemerintah RI Cq Kantor Badan Pertanahan*

. *Nasional Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Dki*

*Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta*

*Timur, sebagai ..... Turut Tergugat – II*

**Adapun putusan-putusan perkara tersebut mulai dari Tingkat Pertama,**

**Banding sampai Kasasi, adalah sebagai berikut :**

a. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 416/PDT.G/2011/PN.JKT.TIM tanggal 9 April 2012, amar putusannya berbunyi :

**MENGADILI :**

**MENGADILI :**

- **Dalam Konvensi :**

Hal. 3 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Dalam Eksepsi :
  - Menolak eksepsi Para Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya ;
- Dalam Provisi :
  - Menolak gugatan provisional Penggugat ;
- Dalam Pokok Perkara :
  - Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Dalam Rekonvensi :
  1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat I dan Penggugat II untuk sebahagian ;
  2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tanggal 9 Juni 2004, yang dibuat dihadapan H. Harjono Moekiran, SH., PPAT di Jakarta adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum ;
  3. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112/Ujung Menteng tanggal 19 April 2002, Surat Ukur Nomor : 01/2002 tanggal 2 Februari 2002 (semula Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria ), terdaftar atas nama : Mi'an bin Samat, seluas 5.971 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak dan setempat dikenal dengan Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
  4. Menetapkan Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur dapat melakukan proses baliknama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng dari atas nama : Mi'an bin Samat menjadi atas nama : H. Muhammad Ishak ;
  5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng dari atas nama : Mi'an bin Samat menjadi atas nama : H. Muhammad Ishak, setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht van gewijsde) ;
  6. Menolak gugatan Para Penggugat I dan Penggugat II untuk selain dan selebihnya ;
- Dalam Konvensi dan Rekonvensi :
  - Menghukum Penggugat dalam Konvensi / Tergugat dalam Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 2.322.000,- (dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah).

Hal. 4 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. **Putusan Pengadilan Tinggi DKI** No. 577/PDT/2012/PT.DKI tanggal 4 Juni 2013, amar putusannya berbunyi :

MENGADILI :

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;
- **Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 416/PDT.G/ 2011/PN.JKT.TIM tanggal 09 April 2012 yang dimohonkan banding tersebut ;**

MENGADILI SENDIRI :

- Dalam Kompensi :
  - Dalam Provisi :
    - Menolak gugatan provisi Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi ;
  - Dalam Eksepsi :
    - Menerima Eksepsi Terbanding II semula Tergugat Kompensi II / Penggugat Rekonpensi II ;
  - Dalam Pokok Perkara :
    - Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi **tidak dapat diterima** ;
  - Dalam Rekonpensi :
    - Menyatakan gugatan Terbanding I semula Tergugat Kompensi I / Penggugat Rekonpensi I dan Terbanding II semula Tergugat Kompensi II / Penggugat Rekonpensi II **tidak dapat diterima** ;
  - Dalam Kompensi dan Rekonpensi :
    - Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekonpensi membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini untuk dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).
- c. **Putusan Kasasi Mahkamah Agung** No. 1269 K/PDT/2014 yang diputus tanggal 18 September 2014, amar putusannya berbunyi :

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I. R.E. Baringbing, SH., Pemohon Kasasi II. Muhamad Ishak, III. Para Ahliwaris Almarhum Mi'an bin Samat, yaitu : a. Ny. Hasanah bin Usup (adalah isteri almarhum Mi'an bin Samat), b. Bakri bin Mi'an (anak almarhum Mi'an bin

Hal. 5 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Samat), c. Kohar bin Mi'an (anak almarhum Mi'an bin Samat), d. Yuni binti Mi'an (anak almarhum Mi'an bin Samat) tersebut ;

2. Menghukum Pemohon Kasasi I /Penggugat / Pembanding dan Pemohon Kasasi II, III / Tergugat II, Para Tergugat I / Terbanding II, Para Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

- ❖ Bahwa oleh karena Putusan Perkara No. 416/Pdt.G/2011/PN.JKT.TIM jo. No. 577/PDT/2012/PT.DKI tanggal 4 Juni 2013 jo. Nomor : 1269 K/Pdt/2014 tanggal 18 September 2014 di Tingkat Kasasi “ **Tidak Mengadili Sendiri** “ dan **tidak membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI**, maka Putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara perdata tersebut adalah **Putusan Pengadilan Tinggi DKI**, yang amarnya menyatakan ;

“ *Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 416/PDT.G/2011/ PN.JKT.TIM tanggal 09 April 2012 dan menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Kompensi / Tergugat Rekompensi **tidak dapat diterima** “.*

Maka putusan perkara perdata No. 416/PDT.G/2011/PN.JKT.TIM tanggal 9 April 2012 Jo. No. 577/PDT/2012/PT.DKI tanggal 4 Juni 2013 Jo. 1269 K/PDT/2014 tanggal 18 September 2014 “ telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), karena tidak Para Pihak yang mengajukan Peninjauan Kembali (PK).

- ❖ Bahwa Konsekuensi Hukum yang putusannya MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA, maka Gugatan dapat diulangi kembali, oleh karena itu Penggugat mengajukan gugatan kembali dengan memperbaiki gugatan sesuai petunjuk dari Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara tersebut di Tingkat Banding, sebagaimana diuraikan dalam Gugatan sekarang ini.

## ◆ **ADAPUN YANG MENJADI DASAR DAN ALASAN HUKUM GUGATAN INI SEBAGAIMANA DIURAIJELASKAN DIBAWAH INI :**

### **PEDOMAN HUKUM**

1. Pasal 20 Ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang bunyinya dikutip sebagai berikut :  
“ ***Hak Milik Adalah Hak Turun Temurun Yang Terkuat Dan Terpenuh*** “
2. Perolehan Hak Kepemilikan Penggugat berasal dari HASIL LELANG NEGARA Tahun 1983 dan telah beberapa kali berpindah tangan dan telah dimutasi dari hak milik yang diterbitkan Kantor Agraria Kabupaten Bekasi Jawa Barat ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI berdasarkan perluasan Wilayah Provinsi DKI Jakarta pada tahun 1974

Hal. 6 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan telah mengalami 4 (empat) kali berpindah tangan, dengan sah menurut hukum.

## I. DASAR GUGATAN

### a. Riwayat Perolehan Hak Kepemilikan Penggugat Atas Tanah.

1. Bahwa Bukti Hak atas tanah tersebut semula dari hak milik Adat Girik C Nomor : 1333 Persil 41 S-II Luas 8.110 M2 yang terletak di Desa Medan Satria Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat atas nama Mi'an bin Samat, kemudian pada tahun 1967 tanggal 12 Juli dikonversi menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria dengan Gambar Situasi Nomor : 888 / 1967 tanggal 12 Juli 1967 atas nama Mi'an bin Samat.
2. Pada tahun 1975 Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria atas nama Mi'an bin Samat dihypotekan / diagunkan ke BANK BRI Cabang Tanah Abang III Jakarta Pusat, untuk mendapatkan kredit / pinjaman.
3. Bahwa oleh karena kredit / pinjamannya tidak dapat dikembalikan, sehingga pada tahun 1981 Bank BRI melimpahkan ke Balai Lelang Negara untuk dilakukan Lelang agar uang Bank BRI dapat kembali.
4. ***Pada tanggal 28 Juli 1983 Balai Lelang Negara melaksanakan Lelang yang dimenangkan oleh Saudara Yan A. Adin dengan Risalah Lelang Nomor 100 tanggal 28 Juli 1983.***
5. Berdasarkan Ketentuan Pemerintah mengenai Perluasan Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta pada tahun 1974, maka setelah Saudara Yan A. Din selaku pemilik objek tanah tersebut yang letaknya di Kelurahan Ujung Menteng, masuk wilayah Kabupaten BEKASI Provinsi Jawa Barat, kemudian setelah perluasan Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka letak tanah tersebut masuk wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur Provinsi DKI Jakarta dan diberi nama Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria sambil dibalik nama menjadi nama Saudara Yan A. Adin, maka dilakukan perubahan / mutasi dari Kabupaten Bekasi masuk ke Wilayah Provinsi DKI Jakarta dalam hal ini masuk daerah Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, **disesuaikan menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor : 8 / Ujung Menteng** Luas 6.145 M2 atas nama Yan A. Din.

Hal. 7 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa pada tanggal 16 Agustus 1984 Yan A. Din menjual tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 8 / Ujung Menteng kepada 2 (dua) orang, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor : 8 / Ujung Menteng dipecah 2 (dua) masing-masing :
- a) Sebagian dijual kepada Saudara Suryo Bambang Sulistio luas 3.095 m<sup>2</sup>, kemudian dibuat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 9/Ujung Menteng tanggal 7 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor : 2034 / 1984 tanggal 2 Agustus 1984. Dengan Akte Jual Beli Nomor : 117/VIII/1984 yang dibuat dihadapan ANASRUL JAMBI, SH., PPAT di Jakarta pada tanggal 16 Agustus 1984.
  - b) Sebagian dijual kepada Saudara Kris Hidayat Sulisto Luas 3.050 m<sup>2</sup>, kemudian dibuat dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng tanggal 7 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor : 2033 / 1984 tanggal 2 Agustus 1984. Dengan Akta Jual Beli Nomor : 118/VIII/1984 yang dibuat dihadapan Anasrul Jambi, SH., PPAT di Jakarta pada tanggal 16 Agustus 1984.
7. Bahwa pada tanggal 11 Oktober 1991 Saudara Suryo Bambang Sulistio Pemilik Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng **dan** Saudara Kris Hidayat Sulisto Pemilik Tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng keduanya **menjual** tanah mereka kepada Saudara Suhansyah Jaya, dengan Akta Jual Beli :
- a) Akte Jual Beli Nomor : 103/Cakung/1991 tanggal 11 Oktober 1991 yang dibuat dihadapan H.M.D. Harahap, SH., PPAT di Jakarta. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng an. Kris Hidayat Sulisto **telah dibalik nama** ke Johannes Leonardes Suhansyahjaya.*
  - b) Akte Jual Beli Nomor : 104/Cakung/1991 tanggal 11 Oktober 1991 yang dibuat dihadapan H.M.D. Harahap, SH., PPAT di Jakarta. *Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng an. Suryo Bambang Sulisto, **belum sempat dibalik nama** ke Johannes Leonardes Suhansyahjaya.*
8. Kemudian pada tanggal 18 April 1992 Saudara Suhansyah Jaya menjual kedua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng **dan** Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng kepada Rudy Santoso, dengan :

Hal. 8 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Akte Pengikatan untuk Jual Beli Nomor 74 tanggal 18 April 1992 yang dibuat dihadapan Nyonya Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta.
  - b) Akte Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 73 tanggal 18 April 1992 yang dibuat dihadapan Nyonya Poerbaningsih Adi Warsito, SH., Notaris di Jakarta.
9. Bahwa ketika Saudara Rudy Santoso membeli kedua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng tersebut, sebagian uang pembeliannya dengan meminjam uang dari Bank INA Perdana Jalan Abdul Muis No. 40 – Jakarta Pusat, sehingga kedua Sertipikat Hak Milik tersebut **diagunkan sebagai Jaminan Pinjaman**.
10. Bahwa oleh karena Rudy Santoso tidak dapat mengembalikan pinjaman / kreditnya, sehingga akan dilelang oleh Bank INA Perdana, akan tetapi Saudara Rudy Santoso tidak mau kedua Sertipikat Hak Milik yang menjadi jaminan pinjamannya tersebut dilelang, dengan alasan pasti harga lelangnya sangat rendah, sehingga Saudara Rudy Santoso meminta tolong kepada R.E. Baringbing, SH., untuk menebus kedua Sertipikat Hak Milik tersebut ( Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng ) dari Bank INA Perdana, permintaan Saudara Rudy Santoso tersebut dipenuhi R.E. Baringbing, SH., kemudian bersama-sama dengan 2 (dua) orang Pejabat dari Bank INA Perdana menghadap ke Notaris untuk membuat Akta Peralihan Hak atas kedua Sertipikat Hak Milik tersebut, yang kemudian dilakukan jual beli kedua SHM tersebut dari Saudara Rudy Santoso kepada R.E. Baringbing, SH., masing-masing dengan :
- a) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 5 September 2003 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH., Notaris di Jakarta.
  - b) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 5 September 2003 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH., Notaris di Jakarta.
11. Bahwa setelah tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng tersebut menjadi milik R.E. Baringbing, SH., MH / Penggugat, maka pada bulan November sampai dengan bulan Desember 2003, R.E. Baringbing, SH., melakukan penimbunan /

Hal. 9 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengerukan tanah tersebut setinggi ± 30 cm, sehingga lebih tinggi ± 10 cm diatas jalan Aspal ( seperti keadaan sekarang, sebelumnya sawah ).

12. Bahwa sejak R.E. Baringbing, SH., MH., / Penggugat menguasai tanah tersebut sampai tahun 2004, **tidak ada gangguan dari pihak manapun.**

**b. Timbul Gangguan Dari H. Muhabar Bin H. Tafsir / Lurah Kelurahan Ujung Menteng.**

13. Tiba-tiba setelah ± 10 tahun kemudian yaitu pada tahun 1993 diketahui, ada gugatan dari Saudara H. Muhabar bin H. Tafsir menggugat : 1. Saimin Priodarsono, 2. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pusat Cq. Bank Rakyat Indonesia Cabang Tanah Abang II Jakarta, 3. Panitia Utang Piutang Negara (PUPN) Jakarta Pusat, 4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Lelang Negara dan 5. Yan A. Adin / Suhan Wijaya, pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara Nomor : 89/PDT/G/1993/PN.JKT.TIM., dengan alasan H. Muhabar bin H. Tafsir mengaku sebagai pemilik atas tanah tersebut, dengan mengatakan telah membeli tanah tersebut dari Mian bin Samat pada tahun 1968 dengan mempergunakan bukti hak tanah berupa Surat Girik C No. 1333 Persil 41 S-II atas nam Mi'an bin Samat, bukti pembelian hanya berupa 1 ( satu ) lembar Kwitansi tertanggal 13 Juni 1968 dengan nominal Rp. 50.000,- ( lima puluh ribu rupiah ) dan membuat Surat Pernyataan Pengakuan dari Para Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat yang mengakui benar, bahwa Mi'an bin Samat telah menjual ke – 4 (empat) petak tanah tersebut kepada H. Muhabar bin H. Tafsir.

- Berdasarkan bukti pembelian berupa kwitansi tersebutlah, Saudara H. Muhabar bin H. Tafsir mengajukan Gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur Register Perkara No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM,dengan

Para Pihak :

*H. Muhabar bin H. Tafsir, selaku ----- Penggugat*

*Lawan :*

1. *Saimin Priodarsono, selaku -----Tergugat – I*
2. *Bank Rakyat Indonesia (BRI) Pusat Cq. Bank Rakyat Indonesia (BRI) Cabang Tanah Abang III Jakarta, selaku ----- Tergugat – II.*
3. *Panitia Utang Piutang Negara (PUPN) Jakarta Pusat, Selaku ----- Tergugat –III.*

Hal. 10 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Kantor Lelang Negara.  
Selaku ----- Tergugat-IV.
5. Yan A. Adin / Suhan Wijaya, selaku ----- Tergugat-V.

Bahwa gugatan tersebut mulai dari Pemeriksaan di Tingkat Pengadilan Negeri, Tingkat Banding sampai Kasasi Register Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 dimenangkan atau mengabulkan Gugatan Saudara H. Muhabar bin H. Tafsir.

**Selengkapnya amar putusan-putusan perkara tersebut dikutip sebagai berikut :**

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM yang diputus tanggal 31 Maret 1992, dengan amarnya berbunyi :

### M E N G A D I L I :

*Dalam Eksepsi :*

- Menolak seluruh eksepsi Para Tergugat ;

*Dalam Pokok Perkara :*

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebahagian ;
2. Menyatakan bahwa jual beli tanah sawah seluas dua kotak yang terletak di Ujung Menteng Desa Medan Satria, Kecamatan dan Kabupaten Bekasi yang sekarang Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, Girik C No. 1333 dengan batas-batas tersebut diatas, yang dilakukan antara MIAN bin SAMAT dan H. MUHABAR bin H. Tafsir tertanggal 13 Juni 1968 adalah sah. Dan jual beli tanah sawah seluas dua kotak yang terletak di Ujung Menteng Desa Medan Satria, Kecamatan dan Kabupaten Bekasi yang sekarang Kelurahan ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, antara Mian bin Samat dengan H. Sinin bin Tongsan, dan antara H. Simin bin Tongsan dengan H. Muhabar bin H. Tafsir tertanggal 25 Maret 1973 adalah sah ;
3. Menetapkan bahwa tanah sawah seluas 4 (empat) kotak yang terletak di Ujung Menteng Desa Medan Satria, Kecamatan dan Kabupaten Bekasi yang sekarang Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur Girik C No. 1333 tersebut diatas adalah Hak Milik Penggugat ;
4. Menyatakan bahwa ; Penyitaan terhadap tanah sawah tersebut oleh PUPN tertanggal 21 April 1983 No. 17/BA/PUPN/1983, Serta Pelelangan di muka umum oleh

Hal. 11 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Kantor Lelang Negara Jakarta Pusat ( Tergugat IV ) tertanggal 28 Juli 1983 No. 100 adalah tidak sah, dan oleh karena itu harus dibatalkan ;*

5. *Menyatakan perbuatan Tergugat III dan Tergugat IV yang telah melakukan penyitaan dan pelelangan milik Penggugat tersebut adalah melanggar hukum dan merugikan Penggugat ;*
  6. *Menghukum Para Tergugat membayar ongkos perkara ini sebesar Rp.100.000,- (seratus ribu rupiah) secara tanggung renteng ;*
  7. *Menolak gugatan selainya.*
- *Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 63/PDT/1993/PT.DKI yang diputus tanggal 5 April 1993, yang amarnya berbunyi :*

#### **MENGADILI :**

- *Menerima permohonan banding para Pembanding semula para Tergugat tersebut ;*
- *Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM yang dimohonkan banding tersebut, dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara ;*
- *Menghukum para Pembanding semula para Tergugat untuk membayar ongkos perkara ini untuk kedua tingkat pemeriksaan atas bagian yang sama besarnya, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah) ;*
- *Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 89 K/PDT/1994 yang diputus tanggal 14 November 1995, yang amarnya berbunyi :*

#### **MENGADILI :**

- *Menolak permohonan Kasasi dari Para Pemohon Kasasi : I. YAN A. ADIN / SUHAN WIJAYA, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya Nuryanto, SH., Pengacara, II. PANITIA UTANG PIUTANG NEGARA (PUPN) JAKARTA PUSAT, dalam hal ini diwakili kuasanya : 1. Ny. A. E. J. Nisnasi, SH., 2. Sudardjo, SH., 3. Sri Muljo Rahartani, SH., III. BANK RAKYAT INDONESIA (BRI) CABANG TANAH ABANG III JAKARTA, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya Bakri Sulistio tersebut ;*
- *Menghukum para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah) ;*

*Hal. 12 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa sejak H. Muhabar bin H. Tafsir menerima Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut, Saudara H. Muhabar bin H. Tafsir sudah pernah 2 (dua) kali mengajukan Permohonan hak atas tanah tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Timur dengan mempergunakan Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995, **akan tetapi ditolak / tidak dipenuhi dengan alasan :**

a) ***Diatas tanah tersebut sudah diterbitkan sertipikat dan tidak benar hilang, tetapi sedang dihypotekkan pemiliknya ke Bank INA Perdana.***

b) ***Dalam Putusan Perkara Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut, tidak ada amarnya yang membatalkan Sertipikat Hak Milik No. 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik No. 10/Ujung Menteng.***

c) ***Dalam Putusan Perkara Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut tidak ada amarnya yang bersifat Comdenatoir / Eksekutoir.***

15. Bahwa ketika Bank INA Perdana selaku Pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Nomor : 10 / Ujung Menteng sebagai jaminan pinjaman, mengetahui bahwa H. Muhabar bin H. Tafsir mengajukan permohonan Sertipikat Pengganti atas tanah tersebut berdasarkan Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 bermaksud untuk mengkonversi hak milik adat Girik C No. 1333 Persil 41 S-II atas nama Mi'an bin Samat menjadi Sertipikat, maka Bank INA Perdana mengirim **Surat Keberatan** ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Nomor : BIP/070/PPK/VII/03 tanggal 16 Juli 2003 Perihal ; Keberatan, dengan alasan karena objek tanah tersebut dengan Bukti Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng sebagai **Jaminan Kredit di BANK INA Perdana** oleh pemiliknya Saudara Rudy Santoso.

Keberatan Bank INA Perdana tersebut, mendapat respons yang positif dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sehingga Permohonan H. Muhabar **tidak terpenuhi.**

16. Bahwa oleh karena permohonan H. Muhabar bin H. Tafsir untuk penerbitan Sertipikat Pengganti selalu ditolak Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, maka H. Muhabar bin

Hal. 13 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Tafsir tidak berani mengajukan keberatan kepada R.E. Baringbing, SH., ketika melakukan pengurusan atas tanah tersebut.

Walau pun melihat tanah tersebut diuruk / ditinggikan R.E. Baringbing, SH., MH., tetapi tidak berani melarang R.E. Baringbing, SH., MH., malahan beberapa kali mengajak R.E. Baringbing, SH., MH., agar mampir ke rumahnya yang berdekatan dengan lokasi tanah tersebut.

## **17. Terbukti kejahatan H. Muhabar bin H. Tafsir.**

Terjadi permasalahan antara Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat dengan H. Muhabar bin H. Tafsir, karena H. Muhabar bin H. Tafsir tidak konsisten menepati janjinya ( membagi dua tanah tersebut ) dengan ahli waris almarhum Mi'an bin Samat setelah putusan perkara tersebut sudah dimenangkan H. Muhabar bin H. Tafsir.

a) Pada tahun 2000, Saudara Bakri bin Mi'an mengadukan H. Muhabar bin H. Tafsir ke Polres Metro Jakarta Timur dengan tuduhan bahwa H. Muhabar bin H. Tafsir bisa memenangkan perkara gugatannya No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992 Jo. No. 63/PDT/ 1993/PT.DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1994, tersebut **karena mempergunakan Surat Bukti Palsu yaitu ;**

- Kwitansi pembelian tanah dari Mi'an bin Samat kepada H. Muhabar seharga Rp. 50.000,- tertanggal 13 Juni 1976.
- Surat Pernyataan para ahli waris Mi'an bin Samat yang dibuat dan ditandatangani / Cap Jempol oleh H. Muhabar bin H. Tafsir sendiri.
- TIDAK BENAR TANAH ORANG TUANYA TERSEBUT DIJUAL KEPADA H. MUHABAR BIN H. TAFSIR, DAN TANAH TERSEBUT SUDAH BERSERTIPIKAT.

b) Hasil pemeriksaan Kepolisian atas tuduhan pemalsuan yang dilakukan

H. Muhabar bin H. Tafsir tersebut sampai diperiksa di pengadilan.

c) Ternyata dan Terbukti dalam Putusan Perkara Pidana yang didakwakan terhadap H. Muhabar bin H. Tafsir yang diperiksa mulai dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai Kasasi Nomor: 44/K/PID/2005 tanggal 12 April 2005, menyatakan H. Muhabar bin H. Tafsir **terbukti bersalah membuat dan**

Hal. 14 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mempergunakan Surat Palsu sebagaimana diancam dengan Pasal 263 Ayat (1) dan Ayat (2) KUHP. Dan H. Muhabar bin H. Tafsir dijatuhi hukuman pidana penjara selama 4 (empat) bulan dan 6 (enam) bulan percobaan, karena usianya sudah lanjut, maka hukuman penjaranya tidak perlu dijalankan.

## c. PENGAJUAN PENINJAUAN KEMBALI ( PK ).

18. Bahwa setelah terbukti melalui peradilan Pidana perbuatan H. Muhabar bin H. Tafsir, dinyatakan bersalah membuat dan mempergunakan Surat Palsu dan dihukum penjara, maka sesuai arahan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, kemudian Pihak Para Tergugat yang dikalahkan dalam Perkara Perdata No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992 Jo. No. 63/PDT/1993/PT.DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 supaya mengajukan Permohonan Peninjauan Kembali (PK), sehingga Para Tergugat yang dikalahkan dalam Perkara Perdata No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 Jo. No. 63/PDT/1993/PT. DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992 mengajukan Peninjauan Kembali (PK) ke Mahkamah Agung dengan mempergunakan Putusan Perkara Pidana No. 1390/PID/2002/PN.JKT-TMR tanggal 21 April 2003 Jo. No. 100/PID/2004/PT.DKI tanggal 18 Agustus 2004 Jo. No. 44/K/PID/2005 tanggal 12 April 2005 sebagai **Bukti NOVUM**.

**Maka diajukanlah Permohonan Peninjauan Kembali (PK)** pada tanggal 11 Desember 2006 dengan Register Perkara No. 371 PK/PDT/2007.

Perkara Permohonan Peninjauan Kembali No. 371 PK/PDT/2007 **telah diputus** pada tanggal 27 Desember 2007, dengan putusannya sebagai berikut :

### MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : YAN A. DIN / SUHAN WIJAYA tersebut ;
- **Membatalkan putusan Mahkamah Agung No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 ;**

### MENGADILI SENDIRI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Termohon Peninjauan Kembali / Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan

Hal. 15 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 2.500.000,- ( dua juta lima ratus ribu rupiah).

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN AHLI WARIS MI'AN BIN SAMAT / TERGUGAT – I.

19. Bahwa tiba-tiba muncul gangguan dari Saudara Bakri bin Mian yang bertindak atas nama Ahli Waris almarhum Mian bin Samat mengajukan permohonan Sertipikat Pengganti atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria.

### PERBUATAN TERGUGAT – I TERSEBUT ;

#### a. Bertentangan dengan Hukum :

Bahwa Para Ahli Waris Mian bin Samat TIDAK BERHAK mempergunakan Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut, **sebab TIDAK IKUT SEBAGAI PIHAK dalam perkara tersebut**, mulai dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT TIM tanggal 31 Maret 1992 maupun di Tingkat Banding No. 63/PDT/1993/PT.DKI tanggal 5 April 1993 maupun dalam Pemeriksaan Kasasi dengan Register No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995.

- **Perbuatan melawan hukum yang ke – 1 ( satu ).**

b. Para Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat tidak mempunyai hak lagi atas objek tanah yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut, **sebab :**

Dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria TELAH DISITA Bank BRI dan di lelang melalui Balai Lelang Negara pada tahun 1983. Dengan Risalah Lelang Nomor : 100 tanggal 28 Juli 1983.

**Jadi tanah tersebut bukan lagi milik Mi'an bin Samat atau ahli warisnya.**

- **Perbuatan Melawan Hukum yang ke – 2 ( dua ).**

c. Bahwa dalam Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut **tidak ada yang bersifat Comdenatoir / Eksekutoir**, semua Diktum Putusan hanya bersifat **Declaratoir**.

- **Perbuatan melawan Hukum yang ke – 3 ( tiga ).**

d. DIATAS TANAH TERSEBUT SUDAH ADA SERTIPIKAT yang tercatat dan tertulis dapat dibaca dengan jelas dalam Warkah Buku Tanah, Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bekasi tanggal 12 Juli 1967 sudah

Hal. 16 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibalik nama pada tahun 1984 atas nama Yan A. Adin selaku Pemenang Lelang dan telah dimutasi ke Wilayah Provinsi DKI Jakarta **menjadi** Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 / Ujung Menteng atas tanah seluas 6.145 M2 yang diterbitkan tanggal 07 Agustus 1984, kemudian Sertipikat Hak Milik Nomor : 08 / Ujung Menteng telah dipecah menjadi 2 (dua) Sertipikat, yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng atas tanah seluas 3.095 M2 dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng atas tanah seluas 3.050 M2 dan telah beberapa kali terjadi peralihan hak.

- **Perbuatan melawan Hukum yang ke – 4 (empat).**

e. Bahwa dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng, Tergugat – I menjual tanah yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur seluas 5.971 M2 kepada Tergugat – III seharga Rp. 2.352.544.000,- ( dua miliar tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus empat puluh empat ribu rupiah ) yang dibuat dengan Akta Jual Beli dihadapan PPAT Harjono Moekiran, SH., Nomor : 3254 / 2004 tertanggal 9 Juni 2004.

- **Perbuatan melawan Hukum yang ke – 5 (lima)**

### III. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TERGUGAT – II / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA TIMUR.

20. “ ANEH BIN AJAIB “, Permohonan Para Ahli Waris almarhum Mian bin Samat tersebut **dikabulkan** Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur ( Bapak H.M. KHUHLORI SH., M. Hum ) dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta / Turut Tergugat I, telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng pada tanggal 19 April 2002 dengan Surat Ukur Nomor : 01 / 2002 Luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 atas nama Mi'an bin Samat, seharusnya permohonan Tergugat – I / Ahli Waris almarhum Mian bin Samat tersebut “ **DITOLAK** “, dengan alasan :

– “ PEMOHON / Saudara Bakri bin Mi'an dan Para Ahli waris Mi'an bin Samat yang lainnya TIDAK IKUT SEBAGAI PIHAK DALAM PERKARA Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 yang dipergunakan Pemohon sebagai dasar permohonannya. “

- **Perbuatan melawan Hukum yang ke – 1 (satu).**

Hal. 17 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa dengan Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 yang dipergunakan Pemohon / Para Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat sebagai dasar permohonannya ; **TIDAK ADA AMARNYA yang bersifat Comdenatoir tetapi hanya bersifat Deklatoir.**

Maka seharusnya TERGUGAT – II MENOLAK PERMOHONAN PEMOHON / Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat.

- ***Perbuatan Melawan Hukum yang ke – 2 (dua).***

22. **Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng** atas nama Mian bin Samat tersebut, pada kolom paling bawah ditulis **dasar penerbitan** Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut **tertulis sebagai berikut :**

i) **PENUNJUK** : Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tgl. 31-3-1992 No. 89/PDT/G/1991/PN.Jak Tim. yo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tgl.5-4-1993 No.63/PDT/1993/ PT.DKI. yo. Putusan Mahkamah Agung tgl. 14-11-1995 No. 89/K/Pdt/1994 **dan** Surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tgl. 28-9-2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001.

**NOTE** : **Maka dengan demikian** ; Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM, karena DASAR Penerbitannya TELAH DIBATALKAN **PUTUSAN PK** NOMOR : 371 PK/PDT/2007 tanggal 27 Desember 2007.

Sehingga bagaimana pun, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut, TIDKA MUNGKIN DIPERGUNAKAN.

23. **DENGAN DITERBITKANNYA SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR : 1112 / UJUNG MENTENG ATAS NAMA MI'AN BIN SAMAT TERSEBUT, MAKA TERDAPAT 3 (TIGA) MACAM SERTIPIKAT ATAS SATU TANAH YANG SAMA, YAITU :**

1) Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng Luas 3.095 M2.

2) Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng Luas 3.050 M2.

***Kedua Sertipikat tersebut milik R.E. Baringbing, SH., MH., yang dibeli dari Rudy Santoso ( yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria yang asal perolehannya dari LELANG NEGARA ) “ SAH MENURUT HUKUM “.***

3) **Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng Luas 5.195 M2 yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur berdasar Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14**

Hal. 18 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**November 1995, adalah “ CACAT HUKUM / TIDAK SAH MENURUT HUKUM “.**

24. Bahwa dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 371 PK/PDT/2007 tanggal 27 Desember 2007 atas Putusan Mahkamah Agung Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut, maka **semakin jelas terbukti** menurut hukum **kesalahan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng** atas permohonan Saudara Bakri bin Mi'an atas nama ahli waris almarhum Mi'an bin Samat tersebut, karena dalam Amar Putusan PK tersebut dikatakan ;  
“ **Membatalkan Putusan Kasasi Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 Nopember 1995** “, **sedangkan** dasar utama yang dipergunakan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut adalah Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 sebagaimana tertulis dalam Halaman “Pertama” Kolom paling bawah Huruf i) PETUNJUK, dituliskan dengan **sangat jelas** :

i) **PETUNJUK : “ Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tgl. 31-3-1992 No. 89/PDT/G/1991/PN.Jak.Tim., yo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tgl. 5-4-1993 No. 63/PDT/ 1993/PT.DKI yo. Putusan Mahkamah Agung tgl. 14-11-1995 No. 89 K/PDT/1994 dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN.DKI. Jakarta tgl. 28-9-2001 No. 1.711.72/1249/ 09/PT/2001.“**

**Maka ; Bagaimana pun Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang diterbitkan tanggal 19 April 2002 dengan Surta Ukur Nomor : 01/2002 Luas 5.971 M2 tanggal 27-02-2002 atas nama Mi'an bin Samat adalah CACAT HUKUM, TIDAK SAH serta TIDAK BERKEKUATAN HUKUM.**

**Sehingga harus dicabut dan dibatalkan TERGUGAT – II.**

#### **IV. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN H. MUHAMMAD ISHAK / AYAH PARA TERGUGAT – III.**

25. Bahwa setelah Kepala Kantor Kota Administrasi Jakarta Timur MENGABULKAN PERMOHONAN Saudara Bakri bin Mi'an atas nama ahli waris almarhum Mi'an bin Samat dengan menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng atas nama Mi'an bin Samat pada tanggal 19 April 2002, kemudian **Para Ahli Waris Mi'an bin Samat / Tergugat – I menjual tanah tersebut kepada H. Muhammad Ishak /**

Hal. 19 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Tergugat – III** dengan Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tertanggal 9 Juni 2004 yang dibuat oleh Harjono Moekiran, SH / Turut Tergugat II.

**Waktu** pembuatan Akta Jual Beli tanah tersebut dapat dipastikan **dibuat mundur**, dengan bukti / fakta sebagai berikut :

a. Dilihat dari sifat dan karakter H.M. Ishak yang sudah diketahui banyak orang, **paling suka membeli tanah** yang SELEBOR atau **berbisnis tanah yang ada masalah** dan berkemampuannya mempengaruhi Pejabat Pemerintah dan Hakim.

b. Sampai tanggal 20 bulan Desember tahun 2007 kurang lebih 3 (tiga) tahun setelah R.E. Baringbing, SH., MH., melakukan pengurusan atas tanah tersebut, **TIDAK ADA MASALAH**, barulah pada tanggal 20 Desember 2007 H. Muhammad Ishak **berani membuang Papan Plang** yang dibuat R.E. Baringbing, SH., MH., diatas tanah tersebut.

- **Perbuatan Melawan Hukum yang ke – 1 (satu)**

c. Selama dua minggu pada bulan September 2005, Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut **berada ditangan R.E. Baringbing, SH., MH / Penggugat** yang diberikan seorang bernama Pak Subur / Pengusaha Pabrik Roti yang mendanai penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng, dengan tujuan agar R.E. Baringbing, SH., MH., mengembalikan uangnya yang dipergunakan Saudara Bakri bin Mi'an dan seorang MAFIA TANAH / Pokrol Bambu seorang yang mengaku **Pengacara bernama ANDI** untuk mengurus penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut.

d. Jual beli tersebut diperkirakan dibuat sekitar awal tahun 2007, setelah mengetahui Perkara PK Nomor : 371 PK/PDT/2007 yang diputus tanggal 27 Desember 2007 atas permohonan Para Pihak Tergugat yang kalah dalam perkara Nomor : 89/PDT/G/1991/PN.JKT.TIM **dikabulkan Mahkamah Agung pada tanggal 27 Desember 2007.**

e. Bahwa dari hasil pemeriksaan / penelitian PENGGUGAT dalam Warkah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng, **ternyata dan terbukti** bahwa Harjono Moekiran, SH., selaku PPAT Jakarta Timur yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tanggal 9 Juni 2004 dari Para Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat kepada H. Muhammad Ishak, **TERNYATA tidak melakukan prosedur** yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebab tanpa didahului

Hal. 20 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan keabsahan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, sebab ternyata dalam Warkah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut tidak terdapat permohonan dan atau pencatatan permintaan SKT ( Surat Keterangan Tanah ) dan juga dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut tidak ada ditulis ; “ Telah diperiksa dan sesuai dengan Asli “ yang terdapat di Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur “ ataupun “ Kantor Pertanahan Kota Jakarta Timur tidak pernah menerbitkan Surat Keterangan Tanah (SKT) untuk tanah tersebut. ( Ketentuan pada waktu itu harus / diwajibkan memeriksakan sertipikat yang hendak dijual ).

26. Bahwa dengan mempergunakan Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Harjono Moekiran, SH., selaku PPAT, dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang penerbitannya melawan hukum sebagaimana diuraikan perbuatan Tergugat – I dan Tergugat – II diatas, kemudian Tergugat – III / H. M. Ishak menguasai tanah milik Penggugat dengan mengerahkan preman dari Etnis Madura kurang lebih ± 50 orang.

- *Perbuatan Melawan Hukum yang ke – 2 (dua)*

Selanjutnya Tergugat – III menguasai dan memanfaatkan tanah milik Penggugat tersebut sebagai tempat usaha sejak bulan Desember 2007 sampai Gugatan Perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 14 Maret 2023.

- *Perbuatan melawan Hukum yang ke – 3 (tiga).*

❖ **TERGUGAT – III SUPAYA SEGERA MENYERAHKAN TANAH OBJEK PERKARA.**

Bahwa dari bukti–bukti kepemilikan PENGGUGAT atas objek tanah sengketa yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur berasal dari hasil Lelang Negara sehingga **keabsahannya dijamin 100%** dan **sebaliknya** bukti–bukti hak perolehan TERGUGAT – III atas objek tanah sengketa dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng terbukti penerbitannya 100% **bertentangan dengan hukum (Cacat Hukum).**

- Kemudian dengan mempergunakan Sertipikat yang Cacat Hukum tersebut mengambil alih penguasaan tanah milik Penggugat dengan

Hal. 21 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa dengan mengerahkan preman kurang lebih 50 (lima puluh) orang dari Etnis Madura ( sama dengan Tergugat – III ).

- ❖ Maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar supaya penguasaan tanah objek sengketa segera diserahkan / dikembalikan kepada Penggugat, walaupun perkara a quo belum diputus atau tidak perlu menunggu putusan perkara ini sampai berkekuatan hukum tetap ( *Inkracht Van Gewijsde* ), sebab apabila Tergugat – III menguasai terus tanah milik Penggugat tersebut, kerugian PENGGUGAT semakin bertambah apalagi jika menunggu putusan perkara aquo sampai berkekuatan tetap bahkan sampai Putusan PK ( Peninjauan Kembali ) dan Eksekusi.

Apalagi penguasaan Tergugat – III atas tanah milik Penggugat dikategorikan perbuatan kejahatan sehingga apabila menunggu sampai putusan perkara ini sampai eksekusi, maka kejahatan tersebut seolah-olah dibenarkan.

## **VI. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TURUT TERGUGAT – I / KEPALA KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA.**

- Bahwa berdasarkan usulan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, maka Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Penetapan No. 1.711.72/1249/09/PT/2001 tanggal 28 September 2001 untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik diatas tanah Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur.

## **VI. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN TURUT TERGUGAT – II / NOTARIS PPAT / HARJONO MUKIRAN, SH.**

27. Bahwa Turut Tergugat – II untuk memenuhi permintaan Tergugat – III telah membuat Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tanggal 9 Juni 2004 dengan melanggar hukum sebagaimana dijelaskan dalam Angka Romawi IV No. 25 diatas.

Bahwa PPAT wajib melakukan pemeriksaan keaslian Sertipikat tersebut ke Kantor Pertanahan dan mencocokkannya ke objek tanah untuk mengetahui ada atau tidak sengketa atas tanah yang akan dibuat akta jual belinya. Oleh karena penerbitan Akta Jual Beli Nomor : 3254/2004 tanggal 9 Juni 2004 tersebut bertentangan dengan ketentuan Jabatan Notaris dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang

Hal. 22 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, **maka Akta tersebut haruslah dibatalkan**, sebab perbuatan Turut Tergugat – II adalah Perbuatan Melawan Hukum.

## VII. TURUT TERGUGAT – III / SAUDARA RUDY SANTOSO.

- Turut Tergugat – III tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum.
- Turut Tergugat – III ikut sebagai Pihak dalam perkara aquo, supaya menjelaskan kebenaran dan keabsahan peralihan hak atas tanah tersebut dari Turut Tergugat – III kepada Penggugat yang dibuat secara sah menurut hukum jual beli.

## VIII. TELAH DITEMPUH UPAYA PENYELESAIAN DENGAN UPAYA DAMAI.

28. **UPAYA DAMAI KE – I** ; Bahwa atas permintaan Kuasa Hukum H. M. Ishak kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, kemudian Kepala Seksi Sengketa dan Hukum ( Bapak Admiral, SH ) mengundang R.E. Baringbing, SH dan H. Muhammad Ishak melakukan Mediasi untuk penyelesaian sengketa tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng atas nama Mi'an bin Samat / Tergugat – I yang telah dialihkan kepada H. Muhammad Ishak / Tergugat – III untuk dapat berdamai dengan R.E. Baringbing, SH., MH., selaku pemilik tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng.
29. Upaya Damai Ke – I tersebut tidak berhasil, karena R.E. Baringbing, SH., MH., menolak permintaan H. Muhammad Ishak yang waktu pertemuan Mediasi tersebut memintauang pembeliannya dikembalikan R.E. Baringbing, SH., MH., sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah), sebab tidak mungkin pengembaliannya diminta lagi kepada Para Ahli Waris almarhum Mi'an bin Samat / Tergugat – I karena telah dihabiskan bersama Kuasanya bernama Saudara Andi yang telah lari entah kemana.
30. **UPAYA DAMAI KE – II** : Bahwa atas Permohonan Kuasa Hukum Saudara H. M. Ishak, kemudian dilakukan lagi Mediasi di Kantor Kepala Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta di Ruang Rapat Bagian Sengketa dan Hukum Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta. Mediasi yang dipimpin Ka. Bag. Hukum dan Sengketa di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta tersebut pun tidak berhasil, karena H. M. Ishak meminta ganti rugi sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah), sama dengan uang pembeliannya.

Hal. 23 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mediasi dilakukan 2x (dua) kali, terakhir pada tanggal .... Juli 2011 dinyatakan gagal / tidak berhasil.

- Dari fakta upaya damai tersebut Tergugat – III Saudara H. Muhammad Ishak dan Kuasa Hukumnya sudah betul-betul menyadari perbuatannya yang salah tersebut dan menyadari betul kekuatan bukti hak kepemilikan R.E. Baringbing, SH., MH., yang berasal dari LELANG NEGARA.
- 2 (dua) hari kemudiannya Kuasa Hukum Tergugat – III / H. Muhammad Ishak datang ke Kantor R.E. Baringbing, SH., MH., membujuk agar R.E. Baringbing, SH., MH., bersedia BERDAMAI dan meminta ganti rugi, kalau pun tidak Rp. 2.000.000.000,- tetapi dikurangi sedikit tidak apalah. Ketika itu R.E. Baringbing, SH., MH., yang sekarang sebagai Penggugat “menolak tawaran tersebut”. Dengan alasan bahwa perbuatan H. M. Ishak dan Sdr. Bakri bin Mian tersebut adalah perbuatan kejahatan.

## **IX. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT MENURUT PASAL 1365 KUHPDT ( B.W. ) :**

### **31. Perbuatan TERGUGAT – I sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi – II telah memenuhi Syarat-Syarat Pasal 1365 KUHPdt (B.W.).**

#### **➤ Syarat – Syarat yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdt (BW) ( Bersifat KUMULATIF )**

##### **a. Ada Perbuatan**

TERGUGAT – I sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi II diawali dengan melakukan perbuatan mengajukan permohonan untuk mendapatkan sertipikat hak kepemilikan ke Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, atas tanah seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur, sampai menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat – III.

##### **b. Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum**

1) Perbuatan TERGUGAT – I mempergunakan Putusan Kasasi No. 89 K/ PdT/1994 tanggal 14 November 1995 adalah perbuatan melawan hukum, sebab Tergugat – I tidak berhak mempergunakan Putusan perkara tersebut karena Tergugat – I tidak ikut sebagai pihak dalam perkara tersebut.

Hal. 24 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2) Dengan mempergunakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum tersebut, TERGUGAT – I menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat – III.
- 3) Perbuatan TERGUGAT – I tersebut adalah perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian terhadap PENGGUGAT.

c. Ada Kesalahan

- 1) Tergugat – I mengaku sebagai pemilik tanah ( objek perkara dalam perkara yang telah diputus Kasasi tersebut ) **padahal tanah tersebut bukan miliknya** / Tergugat – I, tetapi milik Penggugat.
- 2) Tergugat – I mempergunakan Putusan Kasasi Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995, **padahal tidak ada hak untuk mempergunakan Putusan Kasasi** tersebut, **sebab tidak ikut sebagai pihak dalam perkara tersebut.**
- 3) Dalam putusan perkara Kasasi Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 Jo. No. 63/PDT/1993/PT.DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992 **tidak ada yang bersifat Comdenatoir** sebab semuanya bersifat **Deklatoir**, sehingga Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang diterbitkan tanggal 19 April 2022 dengan Surat Ukur Nomor : 01 / 2002 Luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 atas nama Mi'an bin Samat adalah **cacat hukum** dan **tidak berkekuatan hukum.**

d. TELAH menjual tanah milik Penggugat dengan mempergunakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng **yang cacat hukum.**

e. Ada hubungan Causal antara perbuatan Tergugat – I tersebut dengan kerugian yang timbul terhadap Penggugat.

**Syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang tersebut telah terpenuhi seluruhnya.**

➤ **Unsur-Unsur dalam Pasal 1365 KUHPdt ( B.W. )**

**Unsur yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdt (B.W.) bersifat Alternatif, artinya salah satu unsur terbukti, maka unsur yang lain tidak perlu lagi dibuktikan.**

- Perbuatan Tergugat – I tersebut telah terbukti melanggar ketentuan Undang-Undang yang melarang Pihak / Orang yang

Hal. 25 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak berhak mempergunakan Putusan Hukum apabila Pihak / Orang tersebut tidak ikut sebagai Pihak dalam perkara tersebut **dan** telah terbukti pula Tergugat – I mengaku sebagai pemilik atas tanah yang sudah disita oleh Balai Lelang atas permintaan Bank Rakyat Indonesia (BRI), karena TERGUGAT – I tidak dapat mengembalikan pinjamannya ( kredit ).

- Perbuatan Tergugat – I mempergunakan Putusan Mahkamah Agung RI No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 untuk memohon hak tanah atas nama orang tuanya / Mi'an bin Samat yang sudah milik Penggugat melalui Lelang Negara telah terbukti salah dan melanggar hukum.
- Perbuatan Tergugat – I telah melakukan perbuatan yang melanggar hak Subjektif Penggugat, karena telah menjual tanah milik Penggugat dengan Sertipikat yang cacat hukum.

## **32. Perbuatan Tergugat – II / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur.**

- a. TERGUGAT – II **telah terbukti salah** mengabulkan permohonan Tergugat – I menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tanggal 19 April 2002 dengan Surat Ukur Nomor : 01 / 2002 Luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 atas nama Mi'an bin Samat berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995, padahal Tergugat – I / Pemohon tidak ikut sebagai PIHAK dalam perkara tersebut.
- b. Dalam Putusan Kasasi No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut **TIDAK ADA YANG BERSIFAT CONDEMNATOIR**, semuanya hanya bersifat **DECLATOIR**.
- c. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan Tergugat – II tersebut telah dipergunakan TERGUGAT – I untuk **menjual tanah** milik Penggugat ( merugikan Penggugat ).
- d. Perbuatan TERGUGAT – II tersebut mempunyai hubungan Causal dengan KERUGIAN TERGUGAT – I.

## **Perbuatan TERGUGAT – II tersebut telah memenuhi Syarat – Syarat Pasal 1365 KUHPdt (B.W.)**

### **➤ Syarat – Syarat yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdt (BW) ( Bersifat KUMULATIF ).**

- a. Ada Perbuatan

Hal. 26 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat – II telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik No. 1112 / Ujung Menteng.

b. Perbuatan tersebut bertentangan dengan hukum, karena penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng melanggar Putusan Kasasi Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995, sebab :

- Pemohon / Saudara Bakri bin Mi'an atas nama ahli waris Mi'an bin Samat, tidak berhak mempergunakan Putusan Kasasi Mahkamah Agung tersebut karena TIDAK IKUT SEBAGAI PIHAK.
- Perbuatan Tergugat – II tersebut tidak sesuai dengan Azas – Azas Umum Pemerintah yang baik (AAUPB).
- Objek tanah yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur **bukan milik Pemohon / Tergugat – I.**
- Diatas tanah tersebut sudah ada diterbitkan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng.

c. Ada Kesalahan

Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut bertentangan dengan Putusan Kasasi Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 Jo. No. 63/PDT/1993/PT.DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992 dan telah melanggar Undang-Undang serta Peraturan-Peraturan yang berlaku dilingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI.

d. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang diterbitkan Tergugat – II tersebut telah dipergunakan Tergugat – I menjual tanah milik Penggugat kepada Tergugat – III.

e. Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang diterbitkan Tergugat–II telah dipergunakan Tergugat–III menguasai dan mengambil manfaat dari tanah milik Penggugat, sehingga telah merugikan Penggugat.

**Syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang tersebut telah terpenuhi seluruhnya.**

➤ **Unsur-Unsur dalam Pasal 1365 KUHPdt (BW) ( Bersifat ALTERNATIF )**

Hal. 27 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

( Apabila salah satu Unsur terbukti, maka unsur yang lain tidak perlu lagi dibuktikan ).

- a. Perbuatan Tergugat – II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut telah terbukti melanggar Putusan Kasasi Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 Jo. No. 63/PDT/1993/PT.DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992, Undang-Undang dan Peraturan-Peraturan yang berlaku dalam lingkungan Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional RI.
- b. Perbuatan Tergugat – II menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut telah terbukti tidak sesuai dengan Azas – Azas Umum Pemerintah ( AAUP ) yang baik sebagaimana diatur dan ditentukan dalam Undang – Undang Nomor : 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Oleh karena itu Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang diterbitkan tanggal 19 April 2002 dengan Surat Ukur Nomor : 01 / 2002 Luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 adalah **cacat hukum** dan **tidak berkekuatan hukum**, sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini harus **memerintahkan Tergugat – II** untuk mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng.

### 33. Perbuatan Tergugat – III / Para Ahli Waris Almarhum H. Muhammad Ishak.

Perbuatan Tergugat – III sebagaimana diuraikan pada Angka Romawi IV telah terbukti salah, sebab tidak teliti pada saat membeli tanah dari Tergugat – I yang mempergunakan sertipikat **yang cacat hukum** tersebut, kemudian Tergugat – III telah mengambil alih penguasaan tanah milik Penggugat dengan **paksa**, mengerahkan ± 50 (lima puluh) orang dari Etnis Madura ( sama dengan Tergugat – III ), kemudian memanfaatkan tanah tersebut sebagai usaha dagang besi tua diatas tanah milik Penggugat mulai tanggal 20 Desember 2007 sampai perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur dan belum diketahui kapan berakhirnya, dengan mempergunakan Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tertanggal 9 Juni 2004 yang dibuat oleh Harjono Moekiran, SH / Turut Tergugat – II, dengan objek jual beli berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang **cacat hukum** dan **batal demi hukum**.

Hal. 28 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan Tergugat – III tersebut telah mengakibatkan kerugian terhadap Penggugat sejak tanggal 20 Desember 2007 sampai gugatan dalam perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sehingga harus dihukum membayar Ganti Rugi kepada Penggugat.

**Perbuatan Tergugat – III tersebut telah memenuhi Syarat – Syarat dan Unsur-Unsur Pasal 1365 KUHPdt (B.W.), yang dirinci sebagai berikut :**

➤ **Syarat – Syarat yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUPdt (B.W.) ( Bersifat KUMULATIF )**

a. Ada Perbuatan

Tergugat – III telah membeli tanah dari orang / pihak yang bukan pemilik yang sebenarnya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang penerbitannya Cacat Hukum.

b. Tergugat – III tidak meneliti terlebih dahulu keabsahan bukti hak dan objek tanah yang akan dibelinya.

c. Tergugat – III telah mengetahui dengan pasti sejak tanggal 20 Desember 2007 bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang dibelinya tersebut “ **Cacat Hukum** “, melalui :

1) Penjelasan dari R.E. Baringbing, Sh., MH., dengan memperlihatkan bukti-bukti pembelian R.E. Baringbing, SH., MH., **berasal dari hasil LELANG.**

2) Ketidak absahan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang dibelinya dari Saudara Bakri bin Mi'an / ahli waris Mi'an bin Samat.

3) Putusan Mahkamah Agung Peninjauan Kembali No. 317 PK/PDT/2007 tanggal 27 Desember 2007 yang telah membatalkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 **yang merupakan dasar** penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut ( sebagaimana ditulis pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng tersebut ).

4) Melalui Acara Perdamaian yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur maupun di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.

*Akan tetapi TERGUGAT - III terus menguasai tanah seluas 6.145 M2 milik Penggugat tersebut.*

d. Bahwa dengan mempergunakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang cacat hukum dan tidak berkekuatan

*Hal. 29 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum tersebut, Tergugat – III menguasai dan mengambil manfaat dari tanah seluas 6.145 M2 milik R.E. Baringbing, SH., MH / Penggugat sejak tanggal 20 Desember 2007 sampai sekarang / waktu perkara aquo didaftarkan tanggal 14 Maret 2023.

e. Perbuatan Tergugat – III tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Penggugat.

**Syarat-syarat yang ditentukan Undang-Undang tersebut telah terpenuhi seluruhnya.**

➤ **Unsur-Unsur dalam Pasal 1365 KUHPDT ( bersifat ALTERNATIF ).**

( Salah satu Unsur terbukti, maka unsur yang lain tidak perlu lagi dibuktikan )

- Perbuatan Tergugat – III / H. Muhammad Ishak telah terbukti mempergunakan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang cacat hukum untuk menguasai tanah hak milik Penggugat dengan mengerahkan ± 50 (lima puluh) orang Preman dari Etnis Madura, yang selanjutnya memanfaatkan tanah tersebut untuk tempat bisnisnya dengan mempergunakan Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tanggal 9 Juni 2004 dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng atas nama Mi'an bin Samat yang **Cacat Hukum**.
- Perbuatan Tergugat – III tersebut telah melanggar Hak Subjektif Penggugat.

**34. Perbuatan Turut Tergugat – I / Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta.**

- Turut Tergugat – I telah salah, sebab tidak teliti dan tidak cermat membaca surat usulan dari Tergugat – II, sehingga memberikan persetujuan kepada Tergugat – II untuk menerbitkan Sertipikat Hak Milik sebagai Pengganti Sertipikat Hak Milik Nomor : 21 / Medan Satria diatas tanah yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur, padahal tanah tersebut sudah ada Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng yang masih sah menurut hukum.
- Dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 tersebut Tergugat – I / Para Ahli Waris Mi'an bin Samat tidak ikut sebagai pihak dalam Perkara Perdata Nomor : 89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 Jo. No.

Hal. 30 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

63/PDT/1993/PT. DKI tanggal 5 April 1993 Jo. No. 89/PDT.G/1991/PN.JKT.TIM tanggal 31 Maret 1992 tidak ada amarnya yang bersifat Comdenatoir, sebab semua amar putusan tersebut hanya bersifat Declatoir.

**35. Perbuatan Turut Tergugat – II / Notaris / PPAT H. Harjono Moekiran, SH.**

- Turut Tergugat – II telah salah, sebab tidak melakukan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain ketentuan melakukan pengecekan keabsahan hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng dan apakah objek tanah yang akan dibuat akta jual belinya dalam keadaan sengketa atau tidak.

**36. Perbuatan Turut Tergugat – III / Saudara Rudy Santoso** ikut dibuat sebagai Turut Tergugat – III dalam perkara ini, untuk menjelaskan proses perolehannya atas tanah dengan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik No. 9 / Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik No. 10 / Ujung Menteng serta proses peralihannya kepada Penggugat.

**X. TUNTUTAN GANTI RUGI**

**37. Bahwa oleh karena TERGUGAT – III telah merampas penguasaan tanah tersebut dari penguasaan PENGGUGAT sejak tanggal 20 Desember 2007 sampai perkara ini didaftarkan ke Kepaniteraan , dengan mempergunakan bukti hak berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng yang CACAT HUKUM, dengan mengerahkan lebih dari 50 (lima puluh) orang dari Etnis Madura dan telah mengambil manfaat tanah tersebut untuk keperluan bisnisnya, **sehingga Penggugat sebagai pemilik telah dirugikan, karena tidak dapat mengambil manfaat dari tanah milik Penggugat tersebut sampai sekarang.****

**38. KERUGIAN MATERIIL yang diderita Penggugat** dihitung secara standar umum / kebiasaan yang berlaku di masyarakat sekitar **yaitu berdasarkan harga sewa untuk bisnis**, karena tanah tersebut dipergunakan Tergugat – III untuk bisnisnya dengan perhitungan sebagai berikut :

- a. Lamanya Tergugat – III menguasai tanah sengketa mulai tanggal 20 Desember 2007 sampai tanggal Gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada **tanggal 14 Maret 2023, sebesar :****

**Dasar Perhitungan :**

Hal. 31 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Harga jual tanah tersebut pada tahun 2007 seharga Rp.12.000.000,- per meter persegi.  
Harga seluruh bidang tanah = 6.145 M2 X Rp. 12.000.000,- = Rp. 73.740.000.000,-.
- 2) Harga sewa tanah seluas 6.145 M2 tersebut pada tahun 2008 = Rp. 400.000.000,- pertahun. ( Rata-rata yang berlaku secara umum disekitarnya ), berpatokan sebagaimana pernah pada tahun 2004 ( beberapa hari setelah selesai dilakukan pengurukan ) ditawarkan Pengusaha Bus Antar Kota untuk Pool Kendaraan.
- 3) Harga jual tanah tersebut **sekarang** tahun 2023, ketika gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur rata-rata Rp. 26.000.000,- permeter persegi.  
Harga jual tanah seluas 6.145 M2 x Rp.26.000.000,- = Rp. 159.770.000.000,-.
- 4) Harga sewa tanah pada tahun 2023 seluas 6.145 M2 tersebut = Rp.1.100.000,- / pertahun.
- 5) Harga sewa tanah seluas 6.145 M2 tersebut dari tahun 2008 sampai dengan tahun 2023, rata-rata pertahun :  
Rp. 400.000.000,- + Rp. 1.100.000,- = Rp. 750.000.000,- setiap tahun.

2

Maka sewa mulai tahun 2008 sampai dengan tahun 2023 = 15 tahun x Rp.750.000.000,- = Rp.11.250.000.000,- ( sebelas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah).

b. Sejak perkara perdata ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada **tanggal 14 Maret 2023 sampai dilakukan penyerahan tanah** sengketa kepada Penggugat tanpa ada beban-beban apapun di atasnya sebesar 6% / setiap tahun dari harga jual yang berpatokan pada UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (B.W.).

39. Melihat dari perilaku Tergugat – III sejak orang tuanya / H. Muhammad Ishak meninggal dunia, yang diduga kuat akan berupaya membuat ulah menunda-nunda pelaksanaan putusan perkara ini baik penyerahan penguasaan tanah seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur maupun membayar ganti rugi pemanfaatan tanah, maka harus diantisipasi dengan membuat Upaya Paksa (Dwangsom) apabila terlambat melaksanakan isi putusan perkara ini dijatuhkan SANKSI

Hal. 32 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berupa denda sebesar Rp. 60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) setiap 6 (enam) hari keterlambatan.

40. Bahwa agar supaya gugatan ganti rugi dalam perkara ini tidak sia-sia ( Iluisoner ), maka perlu ditetapkan sebagai JAMINAN, berupa tanah dan bangunan rumah peninggalan almarhum H. Muhammad Ishak yang ditempati Tergugat – III tinggal yang terletak di Jalan Tambun Rengas RT. 001 RW.008 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung – Jakarta Timur.

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Bapak Ayut.
- Sebelah Timur : Kantor Perikanan.
- Sebelah Selatan : Gudang Rongsokan milik Bapak Supri.
- Sebelah Barat : Jalan Tambun Rengas

Harga jualnya ditaksir sekitar Rp.12.500.000.000,- ( dua belas miliar lima ratus juta rupiah).

**Bahwa dari hal-hal yang diuraikan diatas, maka PENGGUGAT memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur cq. Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan kiranya memutus perkara ini dengan Putusan sebagai berikut :**

## **A. PUTUSAN PROVISIONIL :**

- Memerintahkan Tergugat – III segera mengembalikan penguasaan tanah seluas 6.145 M2 milik Penggugat yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur kepada Penggugat tanpa beban – beban apapun diatasnya, bila perlu dengan Aparat Kepolisian Republik Indonesia.

## **B. PETITUM GUGATAN :**

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah menurut hukum perolehan PENGGUGAT atas tanah seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT.009 RW.002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berupa :
  - a. **Sertipikat Hak Milik Nomor : 9 / Ujung Menteng** atas tanah seluas 3.095 M2 tanggal 7 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor : 2034 / 1984 tanggal 2 Agustus 1984, dari Rudy Santoso kepada R.E. Baringbing, SH., MH., yang dilakukan dengan **Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21** tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH ;

Hal. 33 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. **Sertipikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng** tanggal 7 Agustus 1984 atas tanah seluas 3.050 M2 dengan Gambar Situasi Nomor : 2033 / 1984 tanggal 2 Agustus 1984, dari Rudy Santoso kepada R.E. Baringbing, SH., MH., yang dilakukan dengan **Akta Pengikatan Jual Beli** Nomor : 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH ;
3. Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng pada tanggal 19 April 2002 dengan Surat Ukur Nomor : 01/2002 Luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 atas nama Mi'an bin Samat ;
4. Memerintahkan Tergugat – II supaya segera mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112 / Ujung Menteng, dengan Surat Ukur Nomor : 01/2002 Luas 5.971 M2 atas nama Mi'an bin Samat ;
5. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli Nomor : 3254 / 2004 tertanggal 9 Juni 2004 yang dibuat oleh Harjono Moekiran, SH / Turut Tergugat – II ;
6. Menyatakan Tergugat – I, Tergugat – II, Tergugat – III dan Turut Tergugat – I serta Turut Tergugat – II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
7. Menyatakan tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat – III menguasai tanah milik Penggugat seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur, sejak tanggal 20 bulan Desember 2007 sampai dikembalikan penguasaan tanah tersebut kepada Penggugat secara sempurna tanpa ada beban-beban apapun di atasnya ;
8. Memerintahkan Tergugat–III **segera** menyerahkan tanah sengketa seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur kepada Penggugat tanpa syarat dan tanpa beban-beban apapun di atasnya walaupun Tergugat – III, Tergugat – II dan Tergugat – I serta Para Turut Tergugat mengajukan Banding ataupun upaya-upaya hukum lainnya, bila perlu mempergunakan Aparat Kepolisian atau Aparat Pemerintah lainnya ;
9. Menghukum Tergugat – III membayar ganti rugi kepada Penggugat, sejak Tergugat – III menguasai dan memanfaatkan tanah seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur milik Penggugat mulai tanggal 20 Desember 2007 sampai gugatan perkara ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur sebesar Rp. 11.250.000.000,- (sebelas miliar dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Hal. 34 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat – III membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar 6% setiap tahun atau 0.5% setiap bulan dari **harga jual** pasaran tanah pada saat itu seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur tersebut tahun 2022, sejak perkara ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur sampai putusan perkara ini selesai dieksekusi secara sempurna ;
11. Menghukum Tergugat – III membayar Upaya Paksa ( *Dwangsom* ) apabila terlambat melaksanakan isi Putusan perkara ini berupa denda sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah) setiap 6 (enam) hari keterlambatan ;
12. Menyatakan sah dan mengikat Sita Jaminan / Conservatoir Beslag ( CB ) atas tanah sengketa seluas 6.145 M2 yang terletak di Jalan PGJ RT. 009 RW. 002 Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung - Jakarta Timur, dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Kios-kios / Irigasi.
  - Sebelah Timur : Tanah H.M. Zein Tarid dan Tanah H. Salam.
  - Sebelah Selatan : Tanah Sdr. Nasrin Rahmad dan Tanah H. Tahroji / H. Maswati.  
Tanah Sekolahn BKU dan Sekolahn Al Falah.
  - Sebelah Barat : Jalan Raya Menteng Metropolitan yang lazim disebut Jalan PGJ.
13. Menyatakan sah dan mengikat Sita Jaminan *Conservatoir Beslag* (C.B) yang diletakkan atas tanah dan bangunan milik Tergugat – III yang terletak di Jalan Tambun Rengas Kampung Rukem RT. 001 RW. 008 Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung – Jakarta Timur dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Rumah Bapak Ayut.
  - Sebelah Timur : Kantor Perikanan.
  - Sebelah Selatan : Gudang Rongsokan milik Bapak Supri.
  - Sebelah Barat : Jalan Tambun Rengas.
14. Memerintahkan Turut Tergugat – I, II, III wajib tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini ;
15. Menghukum Tergugat – I membayar semua biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Hal. 35 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat-I hadir kuasanya, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I juga hadir kuasanya, sedangkan untuk Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III tidak pernah hadir di persidangan meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Doddy Hendrasakti, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 22 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat-I telah mengajukan Jawaban tertanggal 26 September 2023 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

### 1. *PIHAK TERGUGAT I TIDAK LENGKAP / KURANG PARA PIHAK*

Bahwa PENGGUGAT Menggugat PARA AHLI WARIS Almarhum MI'AN Bin SAMAT yang HANYA digugat / diwakili oleh TUAN KOHAR Bin MI'AN ( Selaku TERGUGAT I ) sedangkan Faktanya Almarhum MI'AN Bin SAMAT mempunyai 3 (Tiga) Orang Anak antara lain sebagai berikut :

- 1.1. BAKRI HANAPI Bin MI'AN
- 1.2. NUNUNG NURHAYATI Binti MI'AN
- 1.3. ABDUL KOHAR Bin MI'AN ( TERGUGAT I )

Bahwa Gugatan PENGGUGAT tidak lengkap dan kurang Para Pihak oleh karenanya Almarhum MI'AN Bin SAMAT mempunyai Anak-Anak Kandung sebanyak 3 (Tiga) Orang sebagaimana nama-namanya tersebut telah terurai diatas, dan sedangkan yang hanya Digugat oleh PENGGUGAT adalah pada Nomor : 1.3. ( ABDUL KOHAR Bin MI'AN) yang dipertanyakan dan membuat Gugatan ini Kurang Para Pihak, tidak lengkap dan tidak sempurna, mengapa Anak-Anak yang lainnya tidak Digugat ( 1.1, dan 1.2.) ?;

### 2. *GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR*

Bahwa dalam Gugatannya pada pokoknya PENGGUGAT menyatakan adalah satu-satunya pemilik sah atas tanah objek sengketa yang telah

Hal. 36 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibelinya dari RUDY SANTOSO ( TURUT TERGUGAT III ) pada tanggal 5 September 2003 dengan dan melalui Akta Notaris HASIHOLAN SIAGIAN, SH masing-masing dengan Akta Nomor 21 dan Akta Nomor 19, sedangkan Faktanya Akta Nomor 21 dan Nomor 19 *aquo* hanyalah merupakan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris dan atau bukan merupakan Akta Jual Beli atas tanah yang seharusnya dibuat oleh dan di muka Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) yang merupakan syarat mutlak dan keharusan untuk sah dan adanya jual beli terhadap tanah yang telah merupakan Azas Hukum Umum dalam Hukum Pertanahan sebagaimana tegas diatur antara lain dalam :

- PP Nomor 24/1997 jo PP Nomor 10/1961 jo UUPA Nomor 5/1960 yang pada pokoknya menentukan : Setiap Peralihan Hak ( ic. Jual Beli ) terhadap tanah harus dilakukan di hadapan PPAT ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 544 K/Sip/1976 tanggal 26 Juni 1979 dengan kaedah hukum yang pada pokoknya menentukan : berdasarkan Pasal 19 PP Nomor 10/1961 setiap pemindahan hak terhadap tanah harus dilakukan di hadapan PPAT ;
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 380 K/Sip/1975 tanggal 15 April 1976 dengan kaedah hukum yang pada pokoknya : untuk sahnya jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )

Bahwa dengan demikian tampak jelas baik faktanya maupun hukumnya yang pada pokoknya bahwa sesuai ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku PENGGUGAT belumlah dapat diklasifikasikan sebagai Pembeli dan Pemilik atas tanah objek sengketa, sehingga Gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT yang mengaku-ngaku sebagai Pembeli dan Pemilik tanah objek sengketa, senyatanya adalah cacat hukum dan bersifat prematur, karenanya dan demi hukum Gugatan *aquo* haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

### 3. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN SUBJECT

Bahwa berdasarkan dalil dan pengakuan PENGGUGAT sendiri dihubungkan dengan bukti-bukti yang telah diketahui secara nyata, yang pada pokoknya dan antara lain bahwa:

- PENGGUGAT mengaku membeli ( ic. Surat Tanah ) Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10 / Ujung Menteng pada tanggal 5 September 2003 dari RUDY SANTOSO ( TURUT TERGUGAT III ) dan seterusnya yang bermula dari YAN A. DIN / SUHAN WIJAYA :

Hal. 37 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sedangkan Hak YAN A. DIN / SUHAN WIJAYA tersebut sebelumnya telah digugurkan dan dikalahkan oleh H. MUHABAR dengan Putusan Kasasi Nomor 89 K/PDT/1994 tanggal 1 November 1995 ;
- Ditambah lagi Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10 / Ujung Menteng tersebut telah dimatikan / dibatalkan Hak nya oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur (TERGUGAT II) yang diumumkan Kepada khalayak ramai baik melalui Pengumuman Resmi di Kantor Pertanahan Jakarta Timur maupun melalui Media Cetak / Koran pada tanggal 28 Januari 2002 dan tanggal 30 Januari 2002 ;

Maka atas ketidakpatutan, ketidaktelitian dan ketidakhati-hatian (Azas Patiha) atas kecerobohan dan atau kenekatan secara membabi buta / hantam keromo PENGGUGAT untuk tetap saja melakukan transaksi jual beli *aquo*, maka segala konsekwensi atau kerugian yang dialami PENGGUGAT "Quod Non" tidak seharusnya dibebankan Kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang telah melakukan jual beli atas tanah objek sengketa secara jelas-jelas dan sah ( terang dan tunai ) diikuti Serah Terima ( *Levering* ) tanah berikut Sertipikatnya ic. Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng yang juga telah diterbitkan secara sah oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur ( TERGUGAT II ) pada tanggal 27 Februari 2002, kalaulah benar "Quod Non" PENGGUGAT dirugikan atas transaksi jual beli nekat tersebut seharusnya PENGGUGAT Menggugat Penjualnya, yakni RUDY SANTOSO ( TURUT TERGUGAT III ) dan kolega-koleganya yang sebelumnya telah memeralih-alihkan Sertipikat tanah yang telah dimatikan / dibatalkan haknya tersebut, dan bukannya Menggugat TERGUGAT I dan TERGUGAT III yang mendapatkan haknya secara sah dan sesuai prosedur hukum yang berlaku.

Maka dengan demikian telah menjadi terbukti pula bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT III subjek hukum yang dijadikan TERGUGAT oleh PENGGUGAT dalam Perkara ini jelas telah salah dan keliru ( *error in person* ) sehingga Gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### 4. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*) MENGENAI LUAS TANAH

Bahwa PENGGUGAT mendalilkan luas tanah objek sengketa yang dituntutnya dalam Posita adalah seluas 6.145 M2, sedangkan fakta yang sesungguhnya berdasarkan pengukuran yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur ( TERGUGAT II ) dengan Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 27 Februari 2002 luas tanah objek sengketa *aquo* adalah

Hal. 38 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 5.971 M2 dan bukan 6.145 M2 sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT, maka dengan demikian telah terbukti dan tampak pula dengan jelas bahwa dasar Gugatan PENGGUGAT mengenai luas tanah objek sengketa dan perhitungan-perhitungan ganti rugi yang dituntutnya dan didalilkan dalam Gugatannya jelas pula telah tidak sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Sehingga menurut Hukum Gugatan yang demikian jelas-jelas terklasifikasi Kepada Gugatan yang tidak sempurna dan kabur (*obscur libel*), sehingga demi Hukum harus pula dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan pada seluruh uraian dalil-dalil Eksepsi tersebut diatas, sudah tidak dapat disangkal kebenarannya secara factual dan yuridis formal bahwa dasar Gugatan PENGGUGAT secara keseluruhan mengandung cacat formal secara nyata, karenanya mohon dan dapatlah kiranya Majelis Hakim yang terhormat yang memeriksa dan mengadili perkara ini demi hukum berkenan memutuskan ; Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I mohon agar segala sesuatu yang telah diuraikan pada bagian dalam Eksepsi tersebut diatas secara mutatis mutandis menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dengan segala sesuatu yang akan diuraikan pada bagian dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali sepanjang yang diakui dan dibenarkan secara nyata oleh TERGUGAT I ;
3. Bahwa benar TERGUGAT I adalah Ahli Waris dari Almarhum MI'AN Bin SAMAT Sesuai dan Berdasarkan Surat Keterangan Waris dari Kepala Kelurahan Ujung Menteng dan Camat Kecamatan Cakung Jakarta Timur, tertanggal 20 Juli 1994 No.143/171/1994 ;
4. Bahwa tidak benar Almarhum MI'AN Bin SAMAT mengagunkan / dihipotikkan objek sengketa ke Bank BRI Cabang Tanah Abang III Jakarta Pusat yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 21 / Medan Satria dengan alasan :
  - a) Bahwa Almarhum MI'AN Bin SAMAT adalah Seorang Petani yang tidak mengerti untuk berurusan dengan Pihak Bank ;
  - b) Bahwa apabila benar Almarhum MI'AN Bin SAMAT mengagunkan / menjaminkan objek sengketa Kepada Bank BRI Cabang Tanah Abang III Jakarta Pusat tentu TERGUGAT I dan Para Ahli Waris Almarhum MI'AN

Hal. 39 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bin SAMAT akan mengetahui bahwa objek sengketa tersebut akan dijaminan ;

c) Bahwa dari dulu TERGUGAT I dan Para Ahli Waris Almarhum MI'AN Bin SAMAT adalah selaku Pemilik yang telah bercocok tanam, berkebun dan menguasai objek sengketa tersebut tidak ada satupun orang yang datang untuk melihat objek sengketa seandainya objek sengketa dijadikan jaminan ;

d) Bahwa kalaulah objek sengketa tersebut telah dialihkan dan atau dijual belikan sudah barang tentu di Kantor Kelurahan Ujung Menteng sudah Tercatat di Mutasikan Kepada siapa dan kapan terjadi Mutasi nya, untuk itu sesuai dan berdasarkan Catatan di Buku Leter C Desa Kelurahan Ujung Menteng, Surat Keterangan No. 843/1.711.1 pada tanggal 27 Agustus 1997, lokasi tanah objek sengketa masih tercatat atas nama MI'AN Bin SAMAT, tidak ada perubahan apapun ;

5. Bahwa dari keseluruhan uraian dalil Gugatan PENGGUGAT serta berdasarkan fakta yang ada dan sesungguhnya, maka pada dasarnya telah dapat ditarik fakta hukum tentang ketidak benaran Riwayat Kepemilikan PENGGUGAT, setidaknya sebagaimana ternyata pada :

a) Riwayat perolehan Hak R.E.BARINGBING selaku PENGGUGAT yang berasal dari RUDY SANTOSO ( TURUT TERGUGAT III ) yang juga berasal dari J.L SUHANSYAH JAYA yang nyata-nyata menyimpang dari ketentuan-ketentuan hukum jual beli tanah karena mengandung cacat hukum secara nyata, oleh karena :

- Kesemua transaksi jual beli terhadap tanah objek sengketa *aquo* tidaklah merupakan jual beli terhadap tanah tapi hanya dalam bentuk pengikatan yang belum selesai namun dialihkan lagi ke pengikatan berikutnya dan serta kesemuanya diperbuat hanya oleh dan dimuka Notaris tidak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT )
- Pengikatan-pengikatan jual beli terhadap tanah dimaksud yang ditafsirkan PENGGUGAT sebagai jual beli di samping diperbuat pada tahun 1992 dan 2003, yaitu dalam perkara gugatan H. MUHABAR sampai ke Tingkat Banding dan Tingkat Kasasi, juga transaksi R.E. BARINGBING *aquo* diperbuat pada saat Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10 yang merupakan objek sengketa telah dimatikan / dibatalkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur (TERGUGAT II) pada tahun 2002
- Pengikatan jual beli yang ditafsirkan PENGGUGAT sebagai jual beli *aquo* disamping cacat secara yuridis formal juga cacat secara factual

Hal. 40 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikarenakan tidak diikuti Serah Terima (*Levering*) terhadap tanah yang merupakan objek jual beli sebagaimana diisyaratkan Undang-undang dan ketentuan hukum terkait untuk jual beli tanah yang telah TERGUGAT I uraikan dan jelaskan dalam dalil-dalil Eksepsi diatas ;

- Sehingga dengan demikian perolehan dan pelepasan hak dari J.L SUHANSYAH JAYA Ke RUDY SANTOSO dan dari RUDY SANTOSO Ke R.E. BARINGBING dengan pengakuan kepemilikan, jelas telah cacat hukum dan tidak dapat dibenarkan dan demi hukum terputus serta tidak dapat digunakan sebagai alas hak untuk melakukan tindakan hukum termasuk dalam perkara ini

- b) Sedangkan mengenai Riwayat Perolehan Hak J.L SUHANSYAH JAYA yang berasal dari SURYO BAMBANG SULISTIO dan KRIS HIDAYAT SULISTIO yang sebelumnya berasal dari YAN A. DIN dan berasal pula dari pembelian Lelang yang bermula "*Quod Non*" dari pemberian Kuasa untuk menjaminkan oleh MI'AN Bin SAMAT Kepada SAIMIN PRIODARSONO untuk menjaminkan ke Bank BRI, jelas dan nyata pula mempunyai banyak kejanggalan-kejanggalan dan ketidak laziman di samping menyimpang dari ketentuan-ketentuan penjaminan dan jual beli terhadap tanah, setidaknya-tidaknya atas dasar antara lain :

- Penjaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria *aquo* baik dalam perkara Nomor 60/Pdt.G/PN Jkt.Tim maupun dalam perkara sekarang ini dibantah keras oleh TERGUGAT I dan Para Ahli Waris Almarhum MI'AN Bin SAMAT, oleh karena Para Ahli Waris Almarhum MI'AN Bin SAMAT tidak pernah mengetahuinya apalagi memberikan persetujuan untuk menjaminkan Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria *aquo*, apalagi faktanya MI'AN Bin SAMAT hanyalah Seorang Petani yang tidak mempunyai pekerjaan lain selain bercocok tanam di atas tanahnya tersebut, sehingga sangat diluar nalar dan logika hukum jika tiba-tiba menjadi Seorang Debitur Bank BRI yang mendapat pinjaman besar tanpa diketahui oleh Istri dan Anak-anaknya ( Para Ahli Waris Almarhum MI'AN Bin SAMAT ) ? ;

Pertanyaannya : Ada rekayasa apakah penjaminan Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria *aquo* pada Bank BRI Cabang Tanah Abang III Jakarta Pusat, yang kemudian dijual lelang serta beralih-alih hak berulang kali tanpa pernah ada penyerahan hak ( *Levering* ) atas fisik tanahnya ?

- Kemudian oleh YAN A. DIN Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria *aquo* dibaliknama ke atas namanya dan menjadi Sertipikat Hak

Hal. 41 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik Nomor 8/Ujung Menteng dan dijual kepada SURYO BAMBANG SULISTIO dan KRIS HIDAYAT SULISTIO serta dipecah menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10 / Ujung Menteng, selanjutnya dijual lagi dan dijual lagi secara berulang kali hingga sampai kepada PENGGUGAT yang dapat ditafsirkan “*Quod Non*” seolah-olah pengaburan dan penghilangan jejak ;

Sedangkan faktanya fisik tanah *aquo* tetap berada dan dikuasai sepenuhnya oleh TERGUGAT I dan Para Ahli Waris Almarhum MI'AN Bin SAMAT dan tidak pernah beralih atau dialihkan kepada YAN A.DIN atau kepada SURYO BAMBANG SULISTIO atau kepada KRIS HIDAYAT SULISTIO atau kepada J.L. SUHANSYAH WIHAYA alias SUHAN WIJAYA dan seterusnya ? ;

Sehingga terbukti secara hukum keseluruhan perjanjian jual beli *aquo* pada dasarnya adalah perjanjian-perjanjian yang tidak beres yang tidak mencerminkan persetujuan kehendak yang bebas dan sebenarnya baik mengenai objeknya ataupun Para Pihaknya ( *Willsoverenstemming* ) dan karenanya menjadi tidak sah serta batal dengan sendirinya / Batal Demi Hukum ( *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI S Nomor 170 K/Sip/1959 tanggal 1 Agustus 1959 tentang perjanjian yang tidak beres ) ;

Tegasnya lagi : Peralihan-peralihan Kepemilikan *aquo* dari satu tangan ke satu tangan tidak pernah sama sekali dilakukan Serah Terima fisik tanahnya ( *Levering* ) baik sebagai objek jaminan Kredit pada Bank Ina Perdana dan atau “*Quod Non*” sama sekali tidak pernah dilakukan pengecekan terhadap kebenaran tanah yang menjadi objek jual beli dan objek jaminan ;

Apalagi fisik tanah *aquo* selalu dan tetap berada dibawah penguasaan TERGUGAT I dan Para Ahli Waris MI'AN Bin SAMAT ( *ic.* Semenjak tahun 1967 ) sampai dijualnya secara sah kepada TERGUGAT III tahun 2004 dan menjadi milik serta menguasai sepenuhnya hingga sekarang ini ;

- c) Sedangkan disisi lain Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10/Ujung Menteng *aquo* atas dasar permohonan dari Para Ahli Waris MI'AN Bin SAMAT yang secara terus menerus menguasai tanah *aquo* dan tidak pernah menjual / mengalihkan kepada pihak lain sesuai Surat Kuasanya untuk itu kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur ( TERGUGAT II ) tanggal 04 Mei 2001 dan serta Berita Acara Penelitian Lapangan Nomor 61/BA/PPT/JT/2001 tanggal 7 Desember 2001 yang

Hal. 42 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur ( TERGUGAT II ) tanggal 7 Desember 2001, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10 *aquo* telah dimatikan / dibatalkan dan selanjutnya dihidupkan kembali Sertipikat Hak Milik Asal Nomor 21/Medan Satria yang kemudian menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng atas nama MI'AN Bin SAMAT dengan catatan sebagai penunjuk dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng *aquo* yang pada pokoknya bahwa atas tanah dengan Sertipikat tersebut terdapat Perkara Nomor 89/Pdt.G/1991/PN.Jkt.Tim jo Nomor 63/PDT/1993/PT.DKI jo Nomor 89/K/PDT/1994 dan SK Kanwil BPN DKI Jakarta;

Maka dengan demikian secara hukum peralihan-peralihan / jual beli yang didalilkan PENGGUGAT tidaklah memenuhi syarat sahnya jual beli terhadap tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1457 jo Pasal 1459 BW yang diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 516 K/Pdt/1995 tanggal 27 Juni 1997 ( *tentang Levering* ) dengan kaedah hukumnya : jual beli yang tidak diikuti Levering, maka berdasarkan Pasal 1459 BW, Hak Milik atas tanah sengketa tersebut belum berpindah kepada Pembeli, jadi masih tetap berada pada pemilik lama ;

Dan dengan demikian pula terbukti PENGGUGAT tidak dapat dikualifikasikan sebagai pembeli yang beritikad baik ( pembeli yang ceroboh ), Mohon dibandingkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816 K/Pdt/1989 tanggal 22 Oktober 1992 dengan kaedah hukumnya : Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu;

Sehingga dari dan karenanya gugatan PENGGUGAT demi hukum harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya ;

6. Bahwa dari keseluruhan fakta dan bukti hukum yang TERGUGAT I uraikan diatas, telah menjadi teranglah kiranya bahwa tidak ada satupun perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I dalam mempergunakan haknya atas objek sengketa, kecuali hanya prasangka dan praduga buruk saja dari PENGGUGAT yang sama sekali tidak berdasar dikarenakan juga konsekwensi dari keteledoran dan kenekatannya dalam melakukan transaksi jual beli atas tanah yang telah dimatikan / dibatalkan haknya secara resmi oleh Kantor Pertanahan

Hal. 43 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Timur ( TERGUGAT II ), sehingga demi Hukum sangat patut dan layak pula keseluruhan dalil gugatan PENGGUGAT *aquo* dinyatakan ditolak ;

## DALAM REKONVENS!

1. Bahwa TERGUGAT I KONVENS! semula, sekarang hendak mengajukan gugatan Rekonvensi sebagai PENGGUGAT REKONVENS! terhadap PENGGUGAT Dalam Konvensi semula sebagai TERGUGAT REKONVENS! ;
2. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENS! dalam Konvensi semula secara keseluruhan tidak ada yang dikecualikan baik dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, adalah termasuk dan merupakan kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari Pokok Perkara ini ;
3. Bahwa objek sengketa perkara *aquo* yang dikenal Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng atas nama MI'AN Bin SAMAT milik PENGGUGAT REKONVENS! yang diwarisi dari Ayah PENGGUGAT REKONVENS! ( Almarhum MI'AN Bin SAMAT) yang dahulu dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria ;
4. Bahwa terhadap objek sengketa yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng yang tercatat atas nama MI'AN Bin SAMAT, PENGGUGAT REKONVENS! dan Para Ahli Waris Almarhum MI'AN Bin SAMAT Jual Kepada H. MUHAMMAD ISHAK ( TERGUGAT III KONVENS! ), jual beli antara PENGGUGAT REKONVENS! dengan TERGUGAT III KONVENS! tersebut dilaksanakan dengan cara terang dan tunai yang diperbuat oleh, di muka dan di hadapan TURUT TERGUGAT II KONVENS! ( H. HARJONO MOEKIRAN, SH ) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) dengan dan melalui Akta Jual Beli Nomor 3254/2004 tanggal 9 Juni 2004, dimana TERGUGAT III KONVENS! pada saat itu juga telah membayar lunas seluruh harga jual beli yang disepakati kepada PENGGUGAT REKONVENS! sebesar Rp. 2.352.574.000,- ( dua milyar tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah ) diikuti dengan Serah Terima objek jual beli oleh PENGGUGAT REKONVENS! kepada TERGUGAT III KONVENS! berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng yang diterbitkan oleh TERGUGAT II KONVENS! selaku Instansi yang berhak dan berwenang untuk itu tanggal 19 April 2002, Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 4 Februari 2002, berikut penyerahan penguasaan atas bidang tanahnya dalam keadaan kosong seluas 5.971 M2 ;

Hal. 44 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa oleh karenanya jual beli *aquo* seumumnya dan sewajarnya telah dilaksanakan dengan baik dan sempurna berikut penyerahan objek jual beli ( *Levering* ) sebagaimana diatur pada Pasal 1459 KUHPerdota yang dikuatkan dan ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 27 Juni 1997 Nomor 516 K/Pdt/1995 dengan pokok kaedah hukumnya : Jual Beli yang tidak diikuti *Levering*, maka berdasarkan Pasal 1459 BW, hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada pembeli, jadi masih tetap berada pada pemilik lama ;
6. Bahwa atas fakta hukum yang sedemikian telah tampak jelas bahwa jual beli antara PENGGUGAT REKONVENSII dengan TERGUGAT III KONVENSII terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng (semula Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria ) yang masih tercatat atas nama MI'AN Bin SAMAT telah memenuhi syarat sahnya jual beli sebagaimana diatur dalam Buku Ketiga Bab Kelima KUHPerdota dan bersesuaian dengan ketentuan-ketentuan Hukum Pertanahan ( vide PP Nomor 24/1997 jo PP Nomor 10/1961 jo UUPA Nomor 5/1960 ) dan serta dikuatkan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI tanggal 15 April 1976 Nomor 380 K/Sip/1975 dengan kaedah hukumnya : untuk sahnya jual beli tanah diperlukan syarat terang dan penguatan dari Pejabat yang berwenang ( ic. PPAT )
7. Bahwa terhadap jual beli yang telah dilakukan antara PENGGUGAT REKONVENSII dengan TERGUGAT III KONVENSII, yaitu H. MUHAMMAD ISHAK / Para Ahli Waris Almarhum H. MUHAMMAD ISHAK secara Administrasi belum dilakukan balik nama oleh TERGUGAT II KONVENSII ( Kantor Pertanahan Jakarta Timur ), untuk menghindari tuntutan hukum dari TERGUGAT III KONVENSII / Para Ahli Waris Almarhum H. MUHAMMAD ISHAK, maka PENGGUGAT REKONVENSII Memohon Kepada TERGUGAT II KONVENSII ( Kantor Pertanahan Jakarta Timur ) untuk membalik nama Kepada TERGUGAT III KONVENSII / Para Ahli Waris Almarhum H. MUHAMMAD ISHAK ;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah diuraikan diatas, maka sangatlah beralasan menurut hukum bagi TERGUGAT I / PENGGUGAT REKONVENSII untuk memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan *aquo* berkenan mengadili dan menjatuhkan Putusan sebagai berikut :

## I. DALAM KONVENSII :

### A. DALAM EKSEPSII :

- Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya ;

Hal. 45 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima ;

## B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul ;

## II. DALAM REKONVENSİ :

- Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSİ untuk seluruhnya ;
- Menyatakan proses jual beli antara PENGGUGAT REKONVENSİ dengan TERGUGAT III KONVENSİ Selaku Para Ahli Waris Almarhum H.MUHAMMAD ISHAK yang diperbuat di muka dan di hadapan Notaris / PPAT H. HARJONO MOEKIRAN, SH ( TURUT TERGUGAT II KONVENSİ ) sesuai Akta Jual Beli Nomor 3254/2004 tanggal 9 Juni 2004, adalah berdasarkan prosedur dan ketentuan hukum jual beli dan Hukum Pertanahan yang berlaku ;
- Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 3254/2004 tanggal 9 Juni 2004, adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap apapun dan siapapun ;
- Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng atas nama MI'AN Bin SAMAT, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Timur, adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
- Menyatakan Balik Nama Sertipikat Nomor 1112/Ujung Menteng dari atas nama MI'AN Bin SAMAT menjadi atas nama H. MUHAMMAD ISHAK / TERGUGAT III KONVENSİ dapat diproses di Kantor Pertanahan Jakarta Timur terhitung semenjak diputusnya perkara ini di Tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Timur ;
- Menyatakan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 9 dan Nomor 10/Ujung Menteng atas nama SURYO BAMBANG SULISTIO dan KRIS HIDAYAT SULISTIO yang diumumkan Kantor Pertanahan Jakarta Timur tanggal 28 Januari 2002 adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat dengan segala akibat hukumnya ;
- Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya Banding, Kasasi dan ataupun Upaya Hukum lainnya ( *uit voerbaar bij voorraad* ) ;

## III. DALAM KONVENSİ / REKONVENSİ :

Hal. 46 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Turut Tergugat Konvensi untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini Kepada TERGUGAT REKONVENSI / PENGGUGAT KONVENSI ;

Dan/Atau :

Jika Pengadilan berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya ( *ex aequo et bono* ) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat-II telah mengajukan Jawaban tertanggal 24 November 2022 sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa dalam Posita dan Petitum gugatan PENGGUGAT, mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 18 s/d 19

22. *Dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng atas nama Mian bin Samat, tersebut, pada kolom paling bawah ditulis dasar penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1112/Ujung Menteng tersebut tertulis sebagai berikut:*

*Penunjuk: berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tgl. 31-3-1992 No.89/PDT/G/1991/PN.Jak.Tim yo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tgl. 5-4-1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo Putusan Mahkamah Agung tgl. 14-11-1995 No.89/K/1994 dan surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tgl.28-9-2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001.*

*NOTE: Maka dengan demikian; Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng tersebut adalah BATAL DEMI HUKUM, karena DASAR Penerbitannya TELAH DIBATALKAN PUTUSAN PK NOMOR : 371 PK/PDT/2007 tanggal 27 Desember 2007.*

23. *Dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng atas nama Mi'an bin Samat tersebut, maka terdapat 3 (tiga) macam Sertipikat atas satu tanah yang sama, yaitu:*

- 1) *Sertipikat Hak Milik Nomor: 9/Ujung Menteng luas 3.095 M<sup>2</sup>*
- 2) *Sertipikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng luas 3.050 M<sup>2</sup>*

Hal. 47 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

#### 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)



*Kedua Sertipikat tersebut milik R.E. Baringbing, S.H., M.H., yang dibeli dari Rudy Santoso (yang berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor: 21/Medan Satria yang asal perolehannya dari LELANG NEGARA) "SAH MENURUT HUKUM".*

- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng luas 5.195 M<sup>2</sup> yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur berdasar Putusan Kasasi No.89 K/PDT/1994 tanggal 14 November 1995 adalah "CACAT HUKUM/TIDAK SAH MENURUT HUKUM"

Halaman 37

- 4) Memerintahkan TERGUGAT-II supaya segera mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng, dengan Surat Ukur Nomor: 01/2002 luas 5.971 M<sup>2</sup> atas nama Mi'an bin Samat;
2. Bahwa Sertipikat merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana Pasal 1 angka 9 Undang-Undang No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:
- Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.*
3. Bahwa PENGGUGAT telah keliru dalam mengajukan gugatan di Peradilan Umum, dikarenakan dalam posita dan petitum gugatannya berisi tuntutan agar Sertipikat yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara dinyatakan batal demi hukum, tidak sah menurut hukum, dan meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan TERGUGAT-II supaya segera mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng, sebagaimana posita dan petitum PENGGUGAT tersebut pada angka 1 di atas.

Hal. 48 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat adalah sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), dan terhadap sengketa atau perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Angka 4 dan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2 Tahun 2019 yang berbunyi :

#### Pasal 1 Angka 4

*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

#### Pasal 2 Ayat (1)

*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.*

5. Selanjutnya kewenangan dari Peradilan Tata Usaha Negara diatur dalam ketentuan Pasal 53 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi:

**(1)** *Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau direhabilitasi.*

6. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka cukup beralasan bagi Yang Mulia Majelis Hakim untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang memeriksa dan mengadili

Hal. 49 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara *a quo* dan menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

## B. LEGAL STANDING

1. Bahwa dalam Posita dan Petitum gugatan PENGGUGAT, mendalilkan sebagai berikut:

Halaman 8 s/d 9

9. Bahwa ketika Saudara Rudy Santoso membeli kedua bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 9/Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng tersebut, sebagian uang pembeliannya dengan meminjam uang kepada Bank INA Perdana Jalan Abdul Muis No.40 – Jakarta Pusat, sehingga kedua Sertipikat Hak Milik tersebut diagunkan sebagai Jaminan Pinjaman.

10. Bahwa oleh karena Rudy Santoso tidak dapat mengembalikan pinjaman/kreditnya, sehingga akan dilelang oleh Bank INA Perdana, akan tetapi Saudara Rudy Santoso tidak mau kedua Sertipikat Hak Milik yang menjadi jaminannya tersebut dilelang, dengan alasan pasti harga lelangnya sangat rendah, sehingga Sudara Rudy Santoso meminta tolong kepada R.E. Baringbing, SH., untuk menebus kedua Sertipikat Hak Milik tersebut (Sertipikat Hak Milik Nomor: 9/Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng) dari Bank INA Perdana, permintaan Saudara Rudy Santoso tersebut dipenuhi R.E. Baringbing, SH., kemudian bersama-sama dengan 2 (dua) orang pejabat dari Bank INA Perdana menghadap ke Notaris untuk membuat Akta Peralihan Hak Atas kedua Sertipikat Hak Milik tersebut, yang kemudian dilakukan jual beli kedua SHM tersebut dari Saudara Rudy Santoso kepada R.E. Baringbing, SH., masing-masing dengan:

- a) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 5 September 2003 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 9/Ujung Menteng, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH., Notaris di Jakarta.
- b) Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 5 September 2003 atas tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH., Notaris di Jakarta.

Halaman 29

Hal. 50 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

❖ *Maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar supaya penguasaan tanah objek sengketa diserahkan/dikembalikan kepada Penggugat, walaupun perkara a quo belum diputus atau tidak perlu menunggu putusan perkara ini sampai berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde), sebab apabila TERGUGAT – III menguasai terus tanah milik Penggugat tersebut, kerugian PENGGUGAT semakin bertambah apalagi jika menunggu putusan perkara a quo sampai berkekuatan tetap bahkan sampai Putusan PK (Peninjauan Kembali) dan Eksekusi.*

2. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT mengklaim sebagai pemilik dan menembus jaminan Rudy Santoso pada Bank INA Perdana atas Sertipikat Hak Milik No.9/Ujung Menteng berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.21 tanggal 5 September 2003 dan Hak Milik No.10/Ujung Menteng berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No.19 tanggal 5 September 2003.

3. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli/Akta Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk perjanjian, bukan merupakan suatu bukti peralihan hak atas tanah, hal tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah RI No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi:

*Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.*

4. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 huruf B angka 7 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata yang berbunyi:

*Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.*

Hal. 51 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.*

6. Bahwa ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 pada angka 4 di atas, dipertegas dalam Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi:

*Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah:*

- a. Akta Jual Beli;
  - b. Akta Tukar Menukar;
  - c. Akta Hibah;
  - d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
  - e. Akta Pembagian Hak Bersama;
  - f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
  - g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
  - h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dapat dimaknai:
- Bahwa dalam Petitum gugatan Penggugat pada Halaman 36 yang memohon kepada Majelis Hakim yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk: *"Memerintahkan TERGUGAT III segera mengembalikan penguasaan tanah seluas 6.145 M<sup>2</sup> milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan PGJ RT.009 RW.002, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota Administrasi Jakarta Timur kepada Penggugat ..."*. Dimana berdasarkan Petitum PENGGUGAT tersebut sudah sangat jelas PENGGUGAT tidak menguasai bidang tanah objek sengketa, serta terhadap dalil PENGGUGAT pada Halaman 8 s/d 9 yang mengklaim sebagai pemilik atas Sertipikat Hak Milik No.9/Ujung Menteng berdasarkan

Hal. 52 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 5 September 2003 dan Hak Milik No.10/Ujung Menteng berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 19 tanggal 5 September 2003 yang ditembus dari Bank INA Perdana atas jaminan dari Rudy Santoso, diketahui PENGGUGAT tidak menjelaskan terhadap pembayaran tanah objek perkara a quo sudah lunas atau belum, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 huruf B angka 7.

- Akta Perikatan Jual Beli/Akta Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dibuatnya Akta Jual Beli, bukan merupakan suatu bukti peralihan hak atas tanah, sebagaimana Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 dan Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.
8. Untuk memenuhi syarat formil gugatan, maka PENGGUGAT harus terlebih dahulu dapat membuktikan *legal standing* PENGGUGAT yang mengklaim sebagai pemilik Sertipikat Hak Milik No.9/Ujung Menteng dan Hak Milik No.10/Ujung Menteng, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PARA PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan TERGUGAT II mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo tentang apa yang disampaikan dalam Eksepsi di atas menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.8/Ujung Menteng:
  - Hak Milik No.8/Ujung Menteng diterbitkan pada tanggal 7 Agustus 1984 atas nama Yan A. Adin, seluas 6.145 M<sup>2</sup> sebagaimana Situasi No.2031/1984 tanggal 1 Agustus 1984, dalam kolom penunjuk menurut Peraturan Pemerintah No.45/1974 yo. Surat Keputusan Mendagri No.51/1975 yo. Surat Kep.Gub.Kep.DKI.Jakarta No.D.I.7805/a/30/75 (dahulu M.21/Medan Satria), terletak di Jl.

Hal. 53 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P.G./Kp. Ujung Menteng RT.0010/01, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jawa Barat.

- Selanjutnya terdapat catatan hapus karena pemisahan sempurna. Pemisahan-pemisahannya kini lihat:

1. M.9/Ujung Menteng, Situasi No.2034/1984, luas: 3.095 M<sup>2</sup> a.n.

Yan A. Adin.

2. M.10/Ujung Menteng, Situasi No.2033/1984, luas: 3.095 M<sup>2</sup> a.n.

Yan A. Adin.

- Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan Surat Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jak.Tim yo. Surat Putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta Tanggal 5 April 1993 No.63/Pdt/1993/PT.DKI yo surat Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1995 No.89/K/Pdt/1994 yo. Surat dari Kakanwil DKI Jakarta tanggal 28 September 2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001 dan telah diumumkan di harian pos metro edisi hari Rabu tanggal 30 Januari 2002, Sertipikat dan Buku Tanah ini di matikan dan di diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria su No.01/2002 luas 5.971 M<sup>2</sup> atas nama Mian bin Samat.

3. Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.9/Ujung Menteng:

- Hak Milik No.9/Ujung Menteng diterbitkan pada tanggal 7 Agustus 1984 atas nama Yan A. Adin, seluas 3.095 M<sup>2</sup>, berasal dari M.8/Ujung Menteng, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.2034/1984 tanggal 2 Agustus 1984, sebagaimana kolom penunjuk pemisahan atas namanya sendiri, terletak di Jln. P.G.J. Kp. Ujung Menteng, RT.010/01, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.
- Selanjutnya terdapat catatan Jual Beli Akte Penjnb Anasrul Jambi, SH. No.117/VIII/1984 tanggal 16 Agustus 1984, Hak Milik No.9/Ujung Menteng telah beralih kepada Suryo Bambang Sulisto.
- Terdapat catatan bersama dengan M 8, 10/Ujung Menteng mohon penangguhan jual beli tanah a.n. Suryo Bambang Sulistio berdasarkan surat dari Djamhuri bin Marjukih dengan suratnya tanggal 24 April 1993.
- Terdapat catatan dimohon pencabutan dan pemblokiran atas sertipikat ini bersama-sama dengan M.8, M.10/Ujung Menteng

Hal. 54 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan surat dari Sdr. Chandra M. Hamzah, SH., tanggal 1-4-98 karena ada gugatan di PN Jakarta Timur.

- Terdapat catatan berdasarkan surat putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jak.Tim yo. surat putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 5 April 1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. surat putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1995 No.89/K/Pdt/1994 yo. surat dari Kakanwil DKI Jakarta tanggal 28 September 2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001 dan telah diumumkan di harian Pos Metro edisi hari rabu tanggal 30 Januari 2002, Sertipikat dan Buku Tanah ini dimatikan dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria Su. No.01/2002 luas 5.971 M<sup>2</sup> atas nama Mian Bin Samat.
4. Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.10/Ujung Menteng:
- Hak Milik No.10/Ujung Menteng diterbitkan pada tanggal 7 Agustus 1984 atas nama Yan A. Adin, seluas 3.050 M<sup>2</sup>, berasal dari Pemisahan dari M.8/Ujung Menteng, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.2033/1984 tanggal 2 Agustus 1984, sebagaimana kolom penunjuk pemisahan atas namanya sendiri, terletak di Jln. P.G.J. Kampung Ujung Menteng, RT.010/01, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.
  - Selanjutnya terdapat catatan Jual Beli Akte penjb. Anasrul Jambi, SH, No.118/VIII/1984 tanggal 16 Agustus 1984, Hak Milik No.10/Ujung Menteng telah beralih kepada Kris Hidayat Sulisto.
  - Selanjutnya terdapat catatan Jual Beli Akta Pejabat H.M.D. Harahap, SH. No.103/Cakung/1991 tanggal 11 Oktober 1991, Hak Milik No.10/Ujung Menteng telah beralih kepada Johannes Leonardes Suhansyahjaya.
  - Terdapat catatan bersama dengan M 8, 9/Ujung Menteng mohon penangguhan jual beli tanah a.n. Suryo Bambang Sulistio dan Kris Hidayat Sulistio kepada Johanes Leonardes S. berdasarkan surat dari Djamhuri bin Marjukih tanggal 25 April 1993.
  - Terdapat catatan dimohon pencabutan dan pemblokiran atas sertipikat ini bersama-sama dengan M.8, M.9/Ujung Menteng berdasarkan surat dari Sdr. Chandra M. Hamzah, SH., tanggal 1-4-98 karena ada gugatan di PN Jakarta Timur.

Hal. 55 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan surat putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jak.Tim yo. surat putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 5 April 1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. surat putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1995 No.89/K/Pdt/1994 yo. surat dari Kakanwil DKI Jakarta tanggal 28 September 2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001 dan telah diumumkan di harian Pos Metro edisi hari rabu tanggal 30 Januari 2002, Sertipikat dan Buku Tanah ini dimatikan dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria Su. No.01/2002 luas 5.971 M<sup>2</sup> atas nama Mian Bin Samat.
- 5. Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.1112/Ujung Menteng dengan seri blanko AP 092573:
  - Hak Milik No.21/Medan Satria diterbitkan pada tanggal 19 April 2002 atas nama Mi'an Bin Samat, seluas 5.971 M<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur No.01/2002 tanggal 27-2-2002, berdasarkan Surat Keputusan Kinag.Djabar No.133/A/VIII-51/64 tanggal 10-12-64, sebagaimana kolom penunjuk berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31-3-1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jak.Tim yo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5-4-1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 14-11-1995 No.89 K/Pdt/1994 dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 28-9-2001 No.1.711.72/1249/09/FT/2001, terletak di Jl. PGJ Rt.009/02 Kp. Ujung Menteng, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Bekasi, Jawa Barat.
  - Terdapat catatan menurut Peraturan Pemerintah No.45/1974 yo. Surat Keputusan Mendagri No.51/1975 yo. Surat Keputusan Gubernur K.DKI Jakarta No.D.I.7805/a/30/75, tanah ini masuk dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Timur, Kec. Cakung, Kel. Ujung Menteng dan sebagai Hak Milik No.1112/Ujung Menteng.
  - Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 10-07-2017 No.60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim Jo. No.11/CB/2007 Jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 11-7-2007 dengan nomor yang sama, atas tanah ini diletakkan Sita Jaminan.
  - Terdapat catatan blokir dari DITRESKRIMUM POLDA METRO JAYA surat tanggal 27-11-2007 Nomor B./15592/XI/2007/

Hal. 56 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

Ditreskrimum, terhitung sejak tanggal 10-12-2007 (tanggal diterimanya surat).

- Berdasarkan Surat Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31-3-1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Timur yo. Surat Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5-4-1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. Surat Putusan Mahkamah Agung tanggal 14-11-1995 No.89/Pdt/1995 yo. Surat dari Kakanwil BPN DKI Jakarta tanggal 28-9-2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001, mematikan Sertipikat Hak Milik No.8/Ujung Menteng atas nama Yan A.Din, Sertipikat Hak Milik No.9/Ujung Menteng atas nama Suryo Bambang Sulistio dan Sertipikat Hak Milik No.10/Ujung Menteng atas nama Johannes Leonardes Suhansyahjaya. Telah diumumkan di harian Pos Metro Edisi Hari Rabu tanggal 30-01-2002 dan menerbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria Su. No.01/2002 Luas 5.971 M<sup>2</sup> atas nama Mi'an Bin Samat.
- Terdapat catatan blokir dari Dit Reskrimum POLDA METRO JAYA surat tanggal 9-5-2005 Nomor Pol B/4171/V/2005/Dit Reskrimum, terhitung sejak tanggal - (tanggal diterimanya surat) berlaku sampai dengan tanggal -.
- Terdapat catatan blokir dari H. Muhabar Bin Tafsir surat tanggal 15-03-2007 Nomor -, terhitung sejak tanggal 13-04-2007 (tanggal diterimanya surat) berlaku sampai dengan tanggal - (30 hari ke depan) Jo. Surat dari Kejaksaan Negeri Jakarta Timur tanggal 27-03-2007 No.B.724/0.1.B/EPP.1/3/2007.
- Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 10-07-2017 No.60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim Jo. No.11/CB/2007 Jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 11-7-2007 dengan nomor yang sama, atas tanah ini diletakkan Sita Jaminan.
- Terdapat catatan blokir dari DITRESKRIMUM POLDA METRO JAYA surat tanggal 27-11-2007 Nomor B./15592/XI/2007/Dit Reskrimum, terhitung sejak tanggal 10-12-2007 (tanggal diterimanya surat).
- Berdasarkan surat dari R.E. Baringbing, SH., tanggal 7-6-2012 No.021/REB-BPN.TIM/VI/2012 untuk tidak melakukan balik nama. Perkara No.416/Pdt.G/PN.Jkt.Tim tanggal 15-5-2012.
- Terdapat catatan pada tanggal 03 Mei 2023 dan jam 13 menit 36 detik 00 telah dicatat perkara, berdasarkan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.156/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Tim Jo. Nota

Hal. 57 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dinas Nomor 149/ND-31.75.600.02.01/IV/2023 tanggal 10 April 2023 dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, maka TERGUGAT II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, agar berkenan memutus dengan amar putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT II untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
- Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau

Apabila Majelis Hakim yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka TERGUGAT II memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Tergugat III, telah mengajukan jawaban tertanggal 17 Oktober 2023 sebagai berikut:

### A. DALAM KOMPENSI

#### I. DALAM EKSEPSI

#### 1. PENGADILAN NEGERI JAKARTA TIMUR TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA *A QUO* (*KOMPETENSI ABSOLUT*).

Bahwa cukup jelas dari dalil PENGGUGAT dalam Gugatannya pada Posita Angka Romawi III yaitu : "Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan TERGUGAT II/ Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur", pada halaman 17 angka 20 sampai dengan halaman 20 angka 24 yang memuat Dalil yang pada intinya berkeberatan atas proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112/ Ujung Menteng seluas 5.971 M<sup>2</sup> (*Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh puluh Satu Meter Persegi*) Atas Nama TERGUGAT I dan Meminta TERGUGAT II untuk Mencabut Produk Sertipikat tersebut, bahwa terhadap dalil tersebut telah memasuki Ranah Kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berdasarkan kewenangan secara Absolut berdasarkan Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 47:

*Hal. 58 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”, secara Relatif berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara ini; Bahwa dari dalil PENGGUGAT tersebut TERGUGAT II sebagai Instansi Eksekutif mengeluarkan Keputusan Tata Usaha Negara (K – Tun) yang sifatnya Individual, Konkret Dan Final Dan yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang – Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (“UUPTUN”) yang menyebutkan :“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku, yang bersifat Konkret, Individual, Dan Final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”;

Bahwa dengan demikian dalil – dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT adalah ranahnya Pengadilan Tata Usaha Negara Bukan Ranah Pengadilan Negeri, hal tersebut juga sejalan dengan Kaidah Hukum Himpunan Hasil Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung R.I. dengan Jajaran Pengadilan dari 4 (Empat) Lingkungan Peradilan Diseluruh Indonesia Tahun 2007 dan Tahun 2008 Mengenai Rumusan Hasil Diskusi Kelompok Bidang Peradilan Tata Usaha Negara Di Romawi II Substansi/ Hukum Materiil TUN Huruf D Kewenangan Mengadili : *“Dalam Hal Gugatan Menyangkut Sertipikat Tanah, maka disepakati apabila Sertipikat tersebut digugat dengan alasan cacat hukum dan aspek kewenangan, Prosedur dan atau Substansi, maka Gugatan tersebut adalah merupakan kewenangan/ kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, akan tetapi apabila yang dipermasalahkan adalah kepemilikan atas tanahnya maka itu adalah kewenangan Peradilan Umum.”*

Bahwa selanjutnya dalil PENGGUGAT pada PETITUM Angka 4 (empat), Halaman 37 (*Tiga Puluh Tujuh*) yang isinya memohon kepada Majelis Hakim untuk :

“Memerintahkan TERGUGAT II Supaya Segera “MENCABUT” Dan “MEMBATALKAN” Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/ Ujung Menteng,

*Hal. 59 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan Surat Ukur Nomor: 01/2002 LUAS 5.971 M2 Atas Nama MI'AN bin SAMAT".

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 8 Undang - Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa Tindakan Administrasi Pemerintah yang selanjutnya disebut tindakan adalah perbuatan pejabat pemerintahan atau penyelenggaraan negara lainnya untuk melakukan dan atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan;

Bahwa unsur dalam rangka penyelenggaraan dalam ketentuan UU Nomor 30 Tahun 2014 dimaksud adalah Badan dan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang melakukan tindakan sesuai dengan tugas dan fungsinya sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan; Kemudian Tergugat II dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan Kota Adinistrasi Jakarta Timur merupakan Instansi Vertikal di Kota/ Kabupaten dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia dalam hal ini Pejabat Negara yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang Agraria/ Pertanahan;

Bahwa sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016, bagian Rumusan Hukum Kamar Tata Usaha Negara angka 1 huruf b, menyatakan sebagai berikut: "*Perubahan paradigma beracara di Pengadilan Tata Usaha Negara pasca berlakunya Undang – undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara meliputi:*

- a. *Berwenang mengadili perkara berupa gugatan dan permohonan;*
- b. *Berwenang mengadili perbuatan melanggar hukum oleh Pemerintah yaitu perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh pemegang kekuasaan (Badan atau Pejabat Pemerintahan) yang biasa disebut dengan onrechmatigeoverheidsdaad*".

Bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung No. 2 Tahun 2019, menyatakan bahwa "*Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan atau batal tindakan Pejabat Pemerintah atau tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat beserta tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan*" Jo. Pasal 2 ayat 1 menyebutkan bahwa "*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan atau*

Hal. 60 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pejabat Pemerintahan merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”, Jo. Pasal 11 menyatakan “Perkara perbuatan melawan hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan yang sedang diperiksa oleh Pengadilan Negeri, maka Pengadilan Negeri harus menyatakan tidak berwenang mengadili”;*

Bahwa ketentuan tersebut diatas telah diikuti dan diterapkan oleh Pengadilan Negeri untuk memutus perkara tindakan administrasi Badan dan atau Pejabat Pemerintahan, hal tersebut sebagaimana dalam pertimbangan hukum pengadilan negeri berikut:

**a.** Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 541/Pdt.G/2018/PN Jkt.Tim Tanggal 5 September 2019.

*“.....maka oleh karena itu sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (On rechtmatige Overheidsdaad) dalam Pasal 1 Angka 4 disebutkan “Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum yang dilakukan oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan atau batal tindakan Pejabat Pemerintah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta tuntutan gantirugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Menimbang bahwa Tergugat II dan Turut Tergugat I merupakan Pejabat Tata Usaha Negara sedangkan Tergugat III merupakan pihak swasta, sehingga Gugatan Para Penggugat harus dipisahkan pihak tergugatnya, sementara dalam perkara a quo masih jadi satu dan juga petitumnya, sehingga menjadi rancu karena kompetensi absolute Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tata Usaha Negara, berdasarkan pertimbangan tersebut diatas karena ada sengketa tata usaha negara, maka secara absolute menjadi kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara”.*

**b.** Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 585/ Pdt.G/ 2019/ PN Dps Tanggal 27 April 2020.

*“Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat IV dan Tergugat V dalam hal ini adalah Pejabat Pemerintahan yang melaksanakan fungsi Pemerintahan baik dilingkungan pemerintahan maupun penyelenggaraan negara lainnya, dimana selaku Pejabat*

Hal. 61 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Pemerintahan Tergugat I, Tergugat IV, Tergugat V memiliki kewenangan untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan Pemerintahan.*

*Menimbang. Bahwa berdasarkan Pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) menyatakan bahwa "Perkara melanggar hukum oleh Badan dan atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga terhadap perkara yang diperiksa oleh PN, PN harus menyatakan tidak berwenang mengadili (Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019).*

*Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas, maka segala bentuk gugatan (termasuk gugatan a quo) terhadap sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan atau batal tindakan pejabat pemerintahan atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN)";*

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat disimpulkan bahwa dalil Posita dan Petitum Gugatan PENGGUGAT yang menyatakan untuk membatalkan tindakan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur telah berkaitan dengan tindakan Administrasi Pejabat dan atau Badan Tata Usaha Negara, maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan Gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN), karena Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara mengenai tindakan administrasi pemerintahan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur selaku Penyelenggara Tata Usaha Negara;

Dengan mempertimbangkan ketentuan Pasal 11 PERMA No. 2 Tahun 2019, Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara a quo untuk memutus dan menyatakan menolak perkara a quo dan menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tidak berwenang mengadili perkara a quo.

## **2. GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM.**

Hal. 62 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan PENGGUGAT yang telah didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Register Perkara Nomor : 156/ Pdt.G/ 2023/ PN. JKT. TIM tertanggal 14 Maret 2023 adalah NEBIS IN IDEM, hal tersebut dikarenakan PENGGUGAT pernah mengajukan Gugatan yang sama kepada PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Perkara Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. JKT. TIM, Tanggal, 09 April 2012 Jo Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT.DKI, Tanggal, 04 Juni 2013 Jo Putusan Kasasi Nomor : 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014 yang telah berkekuatan Hukum Tetap;

Bahwa Eksepsi tentang *Nebis In Idem* adalah eksepsi tentang Kasus perkara yang sama tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus perkara telah pernah diajukan kepada pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali. Agar unsur nebis in idem melekat pada putusan, harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan Pasal 1917 KUH Perdata. Syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif, apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi, pada putusan tidak melekat *ne bis in idem*, yaitu:

- Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
- Terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
- Putusan bersifat positif;
- Subjek atau pihak yang berpekarakan sama, bahwa dimaksud dengan subyek/pihak yang sama dalam perkara terdahulu dengan perkara yang diajukan kemudian, serta yang dianggap sama pihaknya meliputi:
  - orang yang mendapat hak dari putusan berdasarkan titel umum dari pihak yang berperkara, seperti ahli waris.
  - orang yang mendapat hak dari titel khusus dari para pihak yang berperkara, seperti pembeli, penerima hibah dan sebagainya; Objek gugatan sama.

Bahwa sesuai Pasal 1917 KUHPPerdata yang menyebutkan "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang*

Hal. 63 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama di dalam hubungan yang sama pula"; dan sesuai pula dengan SEMA No.3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang terkait dengan Azas Ne Bis In Idem serta untuk terwujudnya kepastian hukum dan menghindari putusan yang saling bertentangan;*

### 3. GEMIS AANHOEDA NIGHEID (TERGUGAT III BUKAN ORANG BERKEPENTINGAN UNTUK DIGUGAT).

Bahwa di dalam Surat Gugatan PENGGUGAT dengan Register Perkara No.156/PDT.G/2023/ PN.Jkt.Tim yang didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 14 Maret 2023 adalah Gugatan yang *Salah Sasaran Pihak Yang Digugat (GEMIS AANHOEDA NIGHEID)*, karena jelas mengenai objek tanah yang disengketa didalam perkara *Aquo* sudah jelas secara hukum Sah Milik TERGUGAT III (Para Ahli Waris Alm. Haji Muhammad Ishak), berdasarkan Akta Jual Beli No.3254/2004, tertanggal, 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) antara Alm. Haji Muhammad Ishak dengan Para Ahli Waris Mi'an Bin Samat yaitu 1. Nyonya Hasanah Binti Usup, 2. Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, 3. Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, dan 4. Abdul Kohar Bin Mi'an (TERGUGAT I);

Bahwa secara Hukum TERGUGAT III tidak mempunyai hubungan Hukum dengan PENGGUGAT bukan Para Pihak dan juga tidak mempunyai kaitan hukum dengan permasalahan Objek Perkara *a quo*, sebab Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) antara Alm. Haji Muhammad Ishak dengan Para Ahli Waris Alm. Mi'an Bin Samat yaitu 1. Nyonya Hasanah Binti Usup, 2. Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, 3. Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, dan 4. Abdul Kohar Bin Mi'an (TERGUGAT I) dan Akta Perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak tersebut menjadi Undang – Undang bagi Para Pihak yang membuatnya, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata : *"Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang – undang berlaku sebagai undang – undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan –*

Hal. 64 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*alasan yang ditentukan oleh undang – undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;*

*Bahwa berdasarkan keterangan tersebut diatas, maka cukup beralasan hukum TERGUGAT III tidak dapat ditarik sebagai PIHAK dalam Perkara a quo, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1340 KUHPerdara yaitu : “Persetujuan hanya berlaku antara Para Pihak – pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan Pihak Ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada Pihak Ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317”;*

*Bahwa berdasarkan Penjelasan tersebut diatas secara Fakta Hukum Gugatan PENGGUGAT telah Salah Sasaran Pihak Yang Digugat dengan menarik TERGUGAT III sebagai Para Pihak dalam Gugatan a quo, hal tersebut sesuai dengan: Putusan Mahkamah Agung No. 4 / K / Rup /1958, tertanggal 13 Desember 1958 menyebutkan bahwa : “untuk dapat mengajukan menuntut seseorang didepan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”, Bahwa hal tersebut juga dikuatkan dengan Bahwa Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 601 K/Sip/1975 Yang mana pada Pokoknya menegaskan: “bahwa Penggugat keliru menarik Pengurus Yayasan sebagai Tergugat, karena hubungan hukum terjadi antara Pengugat dan yayasan tersebut, bukan antara Penggugat dengan Pengurus Yayasan”, bahwa untuk itu telah nyata dan jelas bahwa Gugatan PENGGUGAT merupakan Gugatan Error In Persona, maka cukup beralasan hukum dan Patut kiranya Surat Gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).*

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang TERGUGAT III kemukakan pada bagian Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERGUGAT III menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERGUGAT III;
3. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan Perolehan Objek sengketa Bahwa PENGGUGAT pada hal. 6 s/d hal. 9 dalam Posita Gugatannya mendalilkan Riwayat Perolehan Kepemilikan PENGGUGAT atas tanah, yang pada intinya :

*Hal. 65 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Mi'an bin Samat memiliki tanah milik adat girik C Nomor : 1333 Persil 41 S-II dengan luas 8.110 m2 di Konversi Sertifikat Hak Milik Nomor : 21/ Medan Satria dengan Gambar situasi Nomor: 888/ 1967 tanggal 12 Juli 1967 yang terletak di Desa Medan satria Kecamatan Bekasi, Kabupaten Bekasi Provinsi Jawa Barat.
- Pada tahun 1975 Sertifikat Hak Milik Nomor : 21/ Medan Satria dengan Gambar situasi Nomor : 888/ 1967 atas nama Mian Bin Samat dihypotekan/ diagunkan ke Bank BRI Cabang Tanah abang III Jakarta Pusat;
- Bahwa oleh karena telah terjadi Kredit macet, sehingga pada tahun 1981 Bank BRI melimpahkan ke Balai Lelang Negara untuk dilakukan Lelang dan pelaksanaannya dilakukan pada tanggal 28 Juli 1983 melalui Balai Lelang Negara dan Lelang tersebut dimenangkan oleh Yan A. Adin berdasarkan risalah Lelang Nomor 100 tanggal 28 Juli 1983;
- Bahwa setelah adanya perluasan wilayah provinsi DKI Jakarta pada tahun 1974, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 21/ Medan Satria dengan Gambar Situasi Nomor : 888/ 1967 atas nama Yan A. Adin, maka dilakukan perubahan/mutase dari kabupaten Bekasi masuk Wilayah Administrasi Jakarta Timur, disesuaikan Sertifikat Hak Milik Nomor : 8/ Ujung Menteng dengan luas 6.145 m2 atas nama Yan A. Adin;
- Bahwa pada tanggal 16 Agustus 1984 Yan A. Adin menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 8/ Ujung Menteng kepada 2 (dua) orang, sehingga Sertifikat Hak Milik Nomor : 8/ Ujung Menteng dipecah 2 (dua) yaitu :
  1. Sebagian dijual kepada Saudara Suryo Bambang luas 3.095 m2, kemudian dibuat sertipikat hak milik Nomor 9/ Ujung Menteng berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 117/ VIII/ 1984 Tanggal 16 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Anasrul Jambi S.H. PPAT Jakarta;
  2. Sebagian dijual kepada Saudara Kris Hidayat Sulistio luas 3.050 m2, kemudian dibuat sertipikat hak milik nomor 10/ Ujung Menteng berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 118/ VIII/ 1984 Tanggal 16 Agustus 1984 yang dibuat dihadapan Anasrul Jambi S.H. PPAT Jakarta;

Hal. 66 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada tanggal 11 Oktober 1991, Bambang Sulistio Dan Kris Hidayat Sulistio menjual tanah sertifikat miliknya kepada Johannes Leonardes Suhansyahjaya yang dibuat dihadapan H.M.D. Harahap, S.H. PPAT Jakarta, yaitu :
  1. Akta Jual Beli Nomor : 103/ Cakung/ 1991 Tanggal 11 Oktober 1991;  
Sertifikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng an Kris Hidayat Sulistio telah dibalik nama ke atas nama Johannes Leonardes Suhansyahjaya;
  2. Akta Jual Beli Nomor : 104/ Cakung/ 1991 Tanggal 11 Oktober 1991;  
Sertifikat Hak Milik Nomor : 10 / Ujung Menteng an Bambang Sulistio belum sempat balik nama ke atas nama Johannes Leonardes Suhansyahjaya;
- Bahwa RUDY SANTOSO (*TURUT TERGUGAT III*) mendapatkan dari Johannes Leonardes Suhansyahjaya berdasarkan Akta yang dibuat di hadapan Nyonya Poerbaningsih Adi Warsito, S.H., yaitu :
  1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 74 tanggal 18 April 1992;
  2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 73 tanggal 18 April 1992;Bahwa untuk pembelian tanah Sertifikat Nomor 9 dan 10/Ujung Menteng, sebagian uang pembeliannya dengan meminjam uang dari Bank INA Perdana Jalan Abdul Muis No. 40 – Jakarta Pusat, sehingga kedua sertifikat tersebut diagunkan sebagai Jaminan Pinjaman;
- Bahwa PENGGUGAT memperoleh Objek Sengketa dari RUDY SANTOSO (*TURUT TERGUGAT III*) berdasarkan Akta yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H.,:
  1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003;
  2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 19 tanggal 5 September 2003;
- Bahwa sangat jelas proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Johannes Leonardes Suhansyahjaya kepada Rudy Santoso maupun proses peralihan hak atas tanah obyek sengketa dari Rudy Santoso kepada R.E. Baringbing, S.H. (PENGGUGAT) terjadi hanya berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli, maka proses Peralihan Hak Atas Tanah Obyek Sengketa belum

Hal. 67 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan menurut ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan bahwa *“Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: pejabat). Akte tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria”*.

*Bahwa secara Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah bukan bukti Peralihan secara Mutlak tanpa adanya Bukti Akta Jual Beli, Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Paragraf 1 Pemindahan Hak Pasal 37 Ayat (1) Jo Pasal 38 Ayat (1), yaitu :*

*Pasal 37 Ayat (1) :*

*“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”*

*Pasal 38 Ayat (1) :*

*“Pembuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”;*

Bahwa oleh karena proses peralihan hak atas tanah Obyek Sengketa dari Rudy Santoso kepada R.E. Baringbing, S.H. (PENGUGAT) syarat dan prosedur sebagaimana ditentukan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah RI Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Pemerintah (PP) R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua

Hal. 68 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pendaftaran Peralihan dan Pembebanan Hak Paragraf 1 Pemindahan Hak Pasal 37 Ayat (1) Jo Pasal 38 Ayat (1), maka secara Yuridis Formil PENGGUGAT belum dapat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah Obyek Sengketa, sehingga dalil - dalil PENGGUGAT yang menyatakan pemilik yang sah tidak dibenarkan menurut hukum dan haruslah Ditolak atau setidak-tidaknya Tidak Dapat Diterima;

Bahwa berdasarkan Putusan Perkara Nomor: 416/Pdt.G/ 2011/ PN. JKT. TIM diketahui bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Ujung Menteng atas tanah seluas 3.095 M2 tanggal 07 Agustus 1984 tanggal 02 Agustus 1984 dengan gambar situasi Nomor 2034 / 1984 tanggal 02 Agustus 1984 Dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng tanggal 07 Agustus 1984 atas tanah seluas 3.050 M2 dengan Gambar Situasi Nomor: 2033 / 1984 tanggal 2 Agustus 1984 telah DICABUT Dan DIBATALKAN berdasarkan :

- Surat Nomor 1.711.72/ 1249/ 09/ PT/ 2001 Tanggal 28 September 2001 Perihal : Permohonan Pencabutan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/ ujung Menteng asal pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 21/ Medan Satria yang dibuat dan ditanda tangani Harjono Suhardi, S.H. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
- Pengumuman Pembatalan Sertipikat Nomor : 02/ 600/ III/ PT/ JT/ 2002 Tanggal 28 Januari 2002;

Bahwa dengan telah Batalnya Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/ Ujung Menteng, maka secara hukum Objek yang di Perjual Belikan melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H. adalah Cacat Hukum/ Tidak Sah, sehingga PENGGUGAT tidak dapat mempergunakan Kedua Akte tersebut sebagai dasar untuk mengaku memiliki Objek Perkara, dikarenakan Alas Hak yang dijadikan dasar didalam pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut telah DICABUT dan DIBATALKAN;

Bahwa seharusnya sebelum PENGGUGAT melakukan Proses Akta Pengikatan Jual Beli terhadap Obyek Sengketa tanah, PENGGUGAT harus terlebih dahulu meneliti dan mengecek

Hal. 69 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keabsahan Data Yuridis Maupun Data Fisik terhadap Objek Sengketa tersebut, bahwa dengan tidak dilakukan syarat – syarat dalam hal tersebut, maka dengan Demikian PENGGUGAT dikategorikan sebagai PEMBELI YANG TIDAK BERETIKAD BAIK;

Bahwa menurut Pendapat RIDWAN KHAIRANDY “Untuk mengetahui apakah Pembeli beritikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli dimana Pembeli berkewajiban meneliti Fakta material dan fakta yuridis dari Objek Transaksinya itu, apabila Pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari Objek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli yang beritikad baik yang mendapatkan perlindungan hukum;

*Bahwa menurut Urip Santoso menegaskan “Ketentuan Peralihan Hak atas tanah, bahwa konsep jual beli tanah pada masa berlakunya Hukum Kolonial sebagaimana diatur dalam Overschrijving Ordonnatie Stb. 1934 Nomor 27 tersebut, peralihan tidak terjadi pada saat Perjanjian Jual Beli dilakukan, akan tetapi peralihan terjadi pada saat penyerahan Yuridis (Juridische Levering) diselenggarakan dengan pembuatan akta balik nama dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku (Overschrijving Ambtenaar) (Urip Santoso “Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Cet.14, hlm. 362);*

*Bahwa hal senada juga dikuatkan oleh Pendapat SUBEKTI merujuk Pendapat BOEDI HARSONO menegaskan “Bahwa Peralihan Hak milik atas tanah dalam KUHPerduta salah satunya terjadi melalui transaksi Jual Beli, menurutnya, untuk barang tetap (barang tidak bergerak), cara peralihan hak milik ini terjadi dengan perbuatan yang disebut “balik nama” (Overschrijving) dimuka Pegawai Kadaster ata Pegawai Balik nama sesuai Pasal 616 KUHPerduta dan Pasal 620 KUHPerduta. Bahwa SUBEKTI memperjelas lebih lanjutnya “Bahwa menurut BW peralihan hak milik melalui jual beli atas barang tidak bergerak ini disebut Levering, untuk sah Levering didalam sistem kausal terdapat dua persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu :*

- 1. Sahnya Titel (dasar hukum) yang menjadi dasar dilakukannya Levering;**

Hal. 70 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*Beschikkingsbevoegd*) terhadap barang yang diserahkan itu;

Bahwa berdasarkan uraian diatas mengenai Pembeli Yang Beritikad baik dan Sahnya Perbuatan Hukum Jual Beli, maka Cukup jelas dan beralasan Hukum bahwasanya PENGGUGAT Tidak Mempunyai *Legal Standing* dalam Mengajukan Gugatan a quo;

Bahwa dengan demikian secara jelas bahwasanya PENGGUGAT tidak mempunyai *Legal Standing* atau Tidak Mempunyai Kedudukan Sebagai PENGGUGAT (*Ekseptie Disqualifikatoir*), dimana hal tersebut sejalan dengan *Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor : 6/ Sip/ 1973, tanggal 21 Agustus 1973 : "Gugatan Harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar Gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena Hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas"*;

Bahwa menurut Retnowulan Sutantio, S.H., Dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., didalam buku berjudul *Hukum Acara Perdata : Dalam Teori Dan Praktek, hlm.3*) Mengatakan PENGGUGAT adalah seorang yang "merasa" bahwa haknya dilanggar dan menarik orang yang "dirasa" melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim. Didalam hukum acara perdata, insiatif yaitu ada atau tidak adanya suatu perkara, harus diambil oleh seseorang atau beberapa orang yang merasa, bahwa haknya atau hak mereka dilanggar, yaitu oleh Penggugat atau Para Penggugat;

Dan menurut M. YAHYA HARAHAP, S.H., didalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata (Hal. 111 – 136)* mengatakan bahwa yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar – benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang menurut hukum. Keliru dan Salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan Gugatan mengandung Cacat formil. Cacat Formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak sebagai Penggugat inilah yang dikatakan sebagai z";

Bahwa dari pendapat – pendapat tersebut, dapat TERGUGAT III jelaskan bahwa yang dimaksud dengan PENGGUGAT tidak berkapasitas atau Tidak mempunyai *Legal Standing* adalah Pihak

Hal. 71 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sebenarnya tidak ada hubungannya dengan perkara yang mana terdapat suatu yang dilanggar, atau Pihak tersebut tidak mengalami kerugian dengan adanya perbuatan dari seseorang yang digugat tersebut, dengan kata lain PENGGUGAT tidak mempunyai kapasitas adalah orang yang tidak berhak untuk melakukan Gugatan;

4. Bahwa PENGGUGAT dalam Gugatannya telah mendalilkan atau menjadikan dasar Gugatannya yang pada pokoknya PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) yang menyatakan berkeberatan atas proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor : 1112/ Ujung Menteng seluas 5.971 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi) atas nama TERGUGAT I, karena PENGGUGAT merasa sebagai Pemilik Sah atas bidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 9 /Ujung Menteng atas tanah seluas 3.095 M<sup>2</sup> tanggal 07 Agustus 1984 tanggal 02 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor 2034/1984 tanggal 02 Agustus 1984 dari Rudy Santoso kepada R.E Baringbing, S.H., yang dilakukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H. dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10 /Ujung Menteng tanggal 07 Agustus 1984 atas tanah seluas 3.050 M<sup>2</sup> dengan Gambar Situasi Nomor: 2033/1984 tanggal 2 Agustus 1984 dari Rudy Santoso kepada R.E Baringbing, S.H., M.H., yang dilakukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H.;

Bahwa PENGGUGAT pernah mengajukan Gugatan yang sama kepada PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Perkara Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. Jkt. Tim, Tanggal, 09 April 2012 Jo Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT. DKI, Tanggal, 04 Juni 2013 Jo Putusan Kasasi Nomor : 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkract Van Gewisjde*) dan diketahui didalam Pembuktian TERGUGAT I pada Hal. 88 dari 127 hal.Put.No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim, yaitu angka 7. Bukti T.I-4, angka 8. Bukti T.I-5, angka 9. Bukti T.I-6, dan Pembuktian TERGUGAT II Hal. 89 dari 127 hal. Put.No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim yaitu angka 2. Bukti T.II-2, angka 3. Bukti T.II-3, angka 4. Bukti T.II-4, bahwa sangat jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Ujung Menteng atas tanah

Hal. 72 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 3.095 M2 tanggal 07 Agustus 1984 tanggal 02 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor: 2034/1984 tanggal 02 Agustus 1984 Dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng tanggal 07 Agustus 1984 atas tanah seluas 3.050 M2 dengan Gambar Situasi Nomor : 2033/1984 tanggal 2 Agustus 1984 telah DICABUT Dan DIBATALKAN berdasarkan :

- Surat Nomor 1.711.72/ 1249/ 09/ PT/ 2001 Tanggal 28 September 2001 Perihal : Permohonan Pencabutan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/Ujung Menteng asal pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria yang dibuat dan ditanda tangani Harjono Suhardi, S.H. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;
- Pengumuman Pembatalan Sertipikat Nomor : 02/600 /III /PT /JT / 2002, Tanggal 28 Januari 2002;

Bahwa oleh Karena Rudy Santoso bukanlah Subyek Hukum yang tercatat didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/Ujung Menteng telah DICABUT dan DIBATALKAN, maka secara Hukum Objek Sengketa yang di Perjual Belikan antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H., (PENGGUGAT) melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Hasiholan Siagian, S.H. adalah CACAT HUKUM /TIDAK SAH, karena transaksi tersebut tidak sesuai dengan yang *dipersyaratkan pada Pasal 1320 KUHPerdata*, yaitu:

1. *Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus);*
2. *Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity);*
3. *Ada suatu hal tertentu (a certain subject matter);*
4. *Ada suatu sebab yang halal (legal cause);*

Dan menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata "*Jual Beli adalah Suatu Persetujuan Yang Mengikat Pihak Penjual Berjanji Menyerahkan Sesuatu Barang/ Benda, Dan Pihak Lain Yang Bertindak Sebagai Pembeli Mengikat Diri Berjanji Untuk*

Hal. 73 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Membayar Harga*”, dan Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat mengenai asas – asas hukum Jual Beli. Bahwa menurut Abdulkadir Muhammad (Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, hlm. 34) merincikan unsur - unsur dalam perjanjian Jual Beli ke dalam Empat Unsur, sebagai berikut :

- *Subyek Jual Beli;*
- *Status Pihak – pihak;*
- *Peristiwa Jual Beli; dan*
- *Objek Jual Beli*

Dan perbuatan tersebut merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum sebagaimana dilarang dalam Pasal 1471 KUHPerdata, yaitu : “Jual beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian dan bunga, jika si pembeli tidak telah mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”, Jo Pasal 1335 KUHPerdata yaitu : “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”;

Bahwa oleh karena Kedua Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Hasiholan Siagian, S.H. antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H. (PENGGUGAT) CACAT HUKUM/ TIDAK SAH, maka PENGGUGAT tidak dapat mempergunakan Kedua Akte tersebut sebagai dasar untuk mengakui memiliki Objek Perkara;

5. Bahwa PENGGUGAT pernah mengajukan Gugatan yang sama kepada PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Perkara Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. JKT. TIM, Tanggal, 09 April 2012 Jo Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT.DKI, Tanggal, 04 Juni 2013 Jo Putusan Kasasi Nomor : 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014 yang telah berkekuatan Hukum Tetap dan diketahui didalam positanya gugatan PENGGUGAT pada Hal. 14 dari 127 hal. Put.No.416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim, pada angka 14. Penggugat mengaku sebagai Penasehat Hukum PT. Bank Ina Perdana ..... dan hal tersebut dikuatkan dengan Bukti Penggugat didalam Pembuktiannya pada Hal. 82-83 dari 127 hal. Put. No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. pada angka 5, 6 dan 7 Bukti P-5, P-6, dan Bukti P-7, pada angka 19, 20, 21, 22, 23 dan 25 Bukti P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, dan Bukti P-25 dan

Hal. 74 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta didalam Putusan Hal 12 dari 18 hal Put. No.577/PDT/ 2012/PT.DKI, Tanggal, 04 Juni 2013, yaitu :

*Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-19 adalah surat keberatan dari PT Bank Ina Perdana terhadap adanya permohonan hak atas tanah objek sengketa membuktikan bahwa yang mempunyai kepentingan dengan tanah objek sengketa adalah PT Bank Ina Perdana;*

*Menimbang, bahwa demikian pula bukti P-20, P-21, P-22, P-23, P-24 dan P-25 adalah surat permohonan pencabutan SHM No. 1112 a.n. Mian bin Samat dan surat pemberitahuan/pengumuman permohonan pencabutan atau pembatalan SHM No. 1112 a.n. Mian bin Samat sekalipun berasal atau dibuat oleh Pemanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi, namun dalam bukti-bukti surat tersebut secara jelas menyatakan bahwa kedudukan Pemanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi adalah selaku kuasa dari PT Bank Ina Perdana dan dari Rudy Santoso, sehingga bukti-bukti surat tersebut justru membuktikan bahwa pada tahun 2004 Pemanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekompensi bukan sebagai pemilik tanah objek sengketa;*

6. Bahwa TERGUGAT III dengan tegas menolak dalil Gugatan PENGGUGAT pada hal. 20 angka 25..... huruf a. Dilihat dari Sifat Dan Karakter H.M. Ishak yang sudah diketahui banyak orang paling suka membeli tanah yang SELEBOR atau berbisnis tanah yang ada masalah dan berkemampuannya mempengaruhi Pejabat Pemerintah dan Hakim. Bahwa dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT tersebut adalah tuduhan yang serius terhadap Alm. H. Muhammad Ishak dimana beliau saat ini sudah meninggal dunia dan tidak bisa membela diri terhadap tuduhan serius tersebut, bahwa berdasarkan hal tersebut dengan ini TERGGUGAT III MENSOMER kepada PENGGUGAT untuk membuktikan Tuduhannya di depan Persidangan dan apabila PENGGUGAT tidak dapat membuktikannya maka TERGUGAT III akan melakukan Upaya Hukum Baik Secara Hukum Perdata Maupun hukum Pidana untuk membersihkan nama baik orang tua TERGUGAT III;
7. Bahwa cukup jelas secara hukum Objek Sengketa dengan Alas Hak Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112/Ujung Menteng tanggal 19 April

Hal. 75 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002 (semula Sertifikat Hak Milik Nomor 21/ Medan Satria), dengan Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 27 Februari 2002 dengan luas 5.971 M<sup>2</sup> (*Lima Ribu Sembilan Ratus TujuhPuluh Satu Meter Persegi*) tercatat atas nama Mi'an Bin Samat dengan Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT) NOP : 31.72.060.004.005-0140.0 atas nama Muhammad Ishak, H, yang dikenal dan terletak di Jalan PGC Rt. 009/002, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota administrasi Jakarta Timur, Provinsi Dearah Khusus Ibukota Jakarta, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur :  
Berbatasan dengan Tanah Ust. H.M. Zein Tarid Dan Tanah H. Salam;
- Sebelah Barat :  
Berbatasan dengan Jalan Raya Menteng Metropolitan;
- Sebelah Utara :  
Berbatasan dengan Ruko-ruko Irigasi;
- Sebelah Selatan:  
Berbatasan dengan Tanah Nasron Rohmad dan Tanah H.Fahroji/H.Maswati/ Tanah Sekolah BKU dan Tanah Sekolah Al – Falah.

sah milik TERGUGAT III (*Para Ahli Waris Alm. Haji Muhammad Ishak*), berdasarkan Akta Jual Beli No. 3254/ 2004, Tanggal, 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (*TURUT TERGUGAT II*) Dengan Harga Rp. 2.352.574.000,- (Dua Milyar Tiga Ratus Lima Puluh Dua Juta Lima Ratus Tujuh Puluh Empat Ribu Rupiah) antara Alm. Haji Muhammad Ishak (Pembeli) dengan Para Ahli Waris Mi'an Bin Samat yaitu 1. Nyonya Hasanah Binti Usup, 2. Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, 3. Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, dan 4. Abdul Kohar Bin Mi'an (Penjual) (TERGUGAT I);

Dan Alm. Haji Muhammad Ishak sebelum membeli Obyek Sengketa dari Para Ahli Waris Mi'an Bin Samat yaitu 1. Nyonya Hasanah Binti Usup, 2. Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, 3. Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, dan 4. Abdul Kohar Bin Mi'an (Penjual) (TERGUGAT I) telah melakukan pemeriksaan Obyek Tanah Fisik dan telah pada tanggal 9 Februari 2004 (SKPT No. 17/II/SKPT/2004 telah melakukan pemeriksaan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor : 1112/Ujung Menteng tanggal 19 April 2002 (*semula Sertifikat Hak*

Hal. 76 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Milik Nomor 21/ Medan Satria*), dengan Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 27 Februari 2002 dengan luas 5.971 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Sembilan Ratus TujuhPuluh Satu Meter Persegi) tercatat atas nama Mi'an Bin Samat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) di Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Timur (TERGUGAT II) DAN Pada Sertifikat tidak terdapat catatan apapun termasuk dari PENGGUGAT sehingga seluruh Proses JUAL BELI telah memenuhi Prosedur hukum yang berlaku, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Paragraf 1 Pemindahan Hak Pasal 37 Ayat (1) Jo Pasal 38 Ayat (1), yaitu:

*Pasal 37 Ayat (1) :*

*"Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku"*

*Pasal 38 Ayat (1) :*

*"Pembuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu";*

Maka dengan demikian Transaksi Jual Beli antara Alm. Haji Muhammad Ishak (TERGUGAT III) dengan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 1457 KUHPerdara "Jual Beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga", dan Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat mengenai Asas – asas hukum jual beli. Bahwa menurut Abdulkadir Muhammad (Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, hlm. 34) merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut :

- *Subyek Jual Beli;*

Hal. 77 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Status Pihak – Pihak;
- Peristiwa Jual Beli; dan
- Objek Jual Beli

Bahwa cukup beralasan hukum Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) Dan Jual Beli tersebut telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60 /Pdt.G /2007 /PN. Jkt. Tim, Tanggal 27 september 2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) adalah Suatu Perjanjian yang Sah dan dilindungi Hukum, bahwa Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi: "Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya", dan Jual Beli antara TERGUGAT III dengan TERGUGAT I telah memenuhi apa yang dipersyaratkan Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus);
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity);
3. Ada suatu hal tertentu (a certain subject matter);
4. Ada suatu sebab yang halal (legal cause);

Bahwa dengan dibelinya Objek Tanah dan Turutannya oleh Alm. Haji Muhammad Ishak dari Ahli Waris Mi'an Bin Samat dan telah dibayar dengan terang dan tunai (lunas) serta telah terjadi penyerahan Objek Jual Beli (Levering) kepada Alm. Haji Muhammad Ishak dan sampai saat ini masih dikuasai oleh TERGUGAT III (Para Ahli Waris Alm. Haji Muhammad Ishak), maka tidak terbantahkan secara hukum bahwa TERGUGAT III (alm. Haji Muhammad Ishak) adalah PEMBELI YANG BERETIKAT BAIK;

Bahwa menurut Pendapat RIDWAN KHAIRANDY "Untuk mengetahui apakah Pembeli beretikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli dimana Pembeli berkewajiban meneliti Fakta material dan fakta yuridis dari Objek Transaksinya itu, apabila Pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari Objek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli yang beretikad baik yang mendapatkan perlindungan hukum;

Hal. 78 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa menurut URIP SANTOSO menegaskan "Ketentuan Peralihan Hak atas tanah, bahwa konsep Jual Beli Tanah pada masa berlakunya Hukum Kolonial sebagaimana diatur dalam *Overschrijving Ordonnatie Stb. 1934 Nomor 27* tersebut, peralihan tidak terjadi pada saat perjanjian jual beli dilakukan, akan tetapi peralihan terjadi pada saat Penyerahan Yuridis (*Juridische Levering*) diselenggarakan dengan Pembuatan Akta Balik Nama dimuka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran tanah selaku (*Overschrijving Ambtenaar*) (Urip Santoso "Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, Cet.14, Hlm. 362);

Bahwa hal senada juga dikuatkan oleh Pendapat SUBEKTI merujuk Pendapat BOEDI HARSONO menegaskan "Bahwa Peralihan Hak Milik Atas Tanah dalam KUHPerdata salah satunya terjadi melalui transaksi Jual Beli, menurutnya, untuk barang tetap (barang tidak bergerak), cara peralihan hak milik ini terjadi dengan perbuatan yang disebut "balik nama" (*Overschrijving*) dimuka Pegawai Kadaster atau Pegawai Balik nama sesuai Pasal 616 KUHPerdata dan Pasal 620 KUHPerdata. Bahwa SUBEKTI memperjelas lebih lanjutnya "bahwa menurut BW peralihan hak milik melalui jual beli atas barang tidak bergerak ini disebut *Levering*, untuk sah *Levering* didalam sistem kausal terdapat dua persyaratan yang harus dipenuhi, yaitu :

1. Sahnya Titel (dasar hukum) yang menjadi dasar dilakukannya *Levering*;
2. *Levering* tersebut dilakukan oleh orang yang berhak berbuat bebas (*Beschikkingsbevoegd*) terhadap barang yang diserahkan itu;

Bahwa berdasarkan uraian diatas mengenai Pembeli Yang Beritikad Baik dan Sahnya Perbuatan Hukum Jual Beli, maka Cukup jelas Dan beralasan Hukum bahwasanya TERGUGAT III (Alm. Haji Muhammad Ishak) adalah Pembeli Yang Beritikad Baik Yang dilindungi Undang-undang;

Oleh karena TERGUGAT III (Alm. Haji Muhammad Ishak) adalah Pembeli Yang Beritikad Baik Yang dilindungi Undang-undang, maka apa yang dituduhkan oleh PENGGUGAT didalam dalil - dalil pada Posita Gugatannya terhadap diri PARA TERGUGAT yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap diri PENGGUGAT

Hal. 79 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terbukti, sehingga PARA TERGUGAT tidak dapat dituntut telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana sesuai dengan Pasal 1365 KUHPPerdata sebagai berikut : *"Tiap - Tiap Perbuatan Melawan Hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"*;

Bahwa berdasarkan uraian diatas maka cukup beralasan hukum apabila PENGGUGAT sebagai orang yang Menggugat dan yang menyatakan haknya terhadap Objek Sengketa wajib dan harus dapat membuktikan didalam persidangan, hal tersebut sesuai dengan Pasal 163 HIR/ 283 Rbg/ 1865 KUHPPerdata "Barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebutkan suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu" hal tersebut juga sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung R.I. No.1121 K/Sip/1971 Tanggal 15 April 1972 "Siapa yang membuktikan sesuatu haruslah membuktikan dalilnya" Hak atau Peristiwa yang harus dibuktikan dipersidangan, harus dimuat didalam Fundamentum Petendi sebagai dasar tuntutan yang memberikan gambaran tentang kejadian materiil yang merupakan dasar tuntutan itu (Prof. DR. Sudikno Mertokusumo, S.H.);

Bahwa menurut Munir Fuady, S.H., M.H., LL.M dalam Bukunya "Perbuatan Melawan Hukum" agar seseorang dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga dapat dikenakan pasal 1365 KUHPPerdata, maka unsur-unsur dari Pasal 1365 KUHPPerdata haruslah terpenuhi seluruhnya"

Jika salah satu unsur tidak terpenuhi atau tidak dapat dibuktikan oleh PENGGUGAT maka oleh Hukum haruslah dianggap tidak terjadi "PERBUATAN MELAWAN HUKUM", maka oleh karena itu kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. (Niet Onvankelijk Verklaard).

## B. DALAM REKONVENSII

1. Bahwa TERGUGAT III KONVENSII dalam kedudukannya, sekarang sebagai PENGGUGAT REKONVENSII, akan mengajukan GUGATAN

Hal. 80 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BALASAN/ REKONVENSİ terhadap PENGGUGAT KONVENSİ dalam kedudukannya sekarang sebagai TERGUGAT REKONVENSİ;

2. Bahwa dalil-dalil PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT III KONVENSİ semula secara keseluruhan tidak ada kecualikan baik Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara, adalah termasuk dan merupakan satu kesatuan serta bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;

3. Bahwa Gugatan TERGUGAT REKONPENSİ/ PENGGUGAT KONPENSİ telah salah alamat dan tidak jelas atau kabur (*Obscuur Libel*), PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT III KONVENSİ tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan TERGUGAT REKONVENSİ/ PENGGUGAT KONVENSİ;

4. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSİ/ TERGUGAT III KONVENSİ (Alm. Haji Muhammad Ishak) sebelum membeli Obyek Sengketa dari Para Ahli Waris Mi'an Bin Samat yaitu 1. Nyonya Hasanah Binti Usup, 2. Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, 3. Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, dan 4. Abdul Kohar Bin Mi'an (Penjual) (TERGUGAT I) telah melakukan pemeriksaan Fisik lokasi pada Obyek Tanah dan pada tanggal 9 Februari 2004 (SKPT No. 17/II/SKPT/2004 telah melakukan pemeriksaan keabsahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng tanggal 19 April 2002 (semula Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria), dengan Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 27 Februari 2002 dengan luas 5.971 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Sembilan Ratus TujuhPuluh Satu Meter Persegi) tercatat atas nama Mi'an Bin Samat melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) di Kantor Badan Pertanahan Jakarta Timur (TERGUGAT II) dan Sertifikat tersebut bersih tanpa ada Perkara dari Pihak Manapun termasuk dari TERGUGAT REKONPENSİ/PENGGUGAT KONVENSİ, sehingga seluruh Proses Transaksi JUAL BELI telah memenuhi Prosedur hukum yang berlaku, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah (PP) R.I. Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Paragraf 1 Pemindahan Hak Pasal 37 Ayat (1) Jo Pasal 38 Ayat (1), yaitu:

*Pasal 37 Ayat (1) :*

*"Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam*

Hal. 81 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”*

*Pasal 38 Ayat (1) :*

*“Pembuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”;*

Maka dengan demikian Jual Beli antara Alm. Haji Muhammad Ishak (PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII) dengan TERGUGAT I telah sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 1457 KUHPerdara “Jual Beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga”, dan Jual Beli tersebut telah memenuhi syarat mengenai Asas – asas hukum jual beli. Bahwa menurut Abdulkadir Muhammad (Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, hlm.34) merincikan Unsur - unsur dalam Perjanjian Jual Beli ke dalam Empat unsur sebagai berikut :

- Subyek Jual Beli;
- Status Pihak – Pihak;
- Peristiwa Jual Beli; dan
- Objek Jual Beli

Bahwa cukup beralasan hukum Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) Dan Akte Jual Beli tersebut telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor : 60 /Pdt.G /2007 /PN. Jkt. Tim, Tanggal 27 september 2007 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) adalah Suatu Perjanjian yang Sah dan dilindungi Hukum, bahwa Menurut ketentuan Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya”, dan Jual Beli antara PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III

Hal. 82 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KONVENSI dengan TERGUGAT I telah memenuhi apa yang dipersyaratkan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu :

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus);
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity);
3. Ada suatu hal tertentu (a certain subject matter);
4. Ada suatu sebab yang halal (legal cause);

Bahwa dengan dibelinya Objek tanah dan turutannya oleh Alm. Haji Muhammad Ishak dari Ahli Waris Mi'an Bin Samat dan telah dibayar dengan terang dan tunai (lunas) serta telah terjadi Penyerahan Objek Jual Beli (Levering) kepada Alm. Haji Muhammad Ishak dan sampai saat ini masih dikuasai oleh PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT III KONVENSI, maka tidak terbantahkan lagi secara hukum bahwa PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT III KONVENSI adalah PEMBELI YANG BERETIKAT BAIK;

5. Bahwa cukup jelas secara hukum Objek Sengketa dengan Alas Hak Sertipikat Hak Milik Nomor :1112/Ujung Menteng tanggal 19 April 2002 (semula Sertifikat Hak Milik Nomor 21/ Medan Satria), dengan Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 27 Februari 2002 dengan luas 5.971 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Sembilan Ratus TujuhPuluh Satu Meter Persegi) tercatat atas nama Mi'an Bin Samat dengan Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT) NOP : 31.72.060.004.005-0140.0 atas nama Muhammad Ishak, H, yang dikenal dan terletak di Jalan PGC Rt. 009/002, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Kota administrasi Jakarta Timur, Provinsi Dearah Khusus Ibukota Jakarta, dengan batas-batas :

- Sebelah Timur :  
Berbatasan dengan Tanah Ust. H.M. Zein Tarid Dan Tanah H. Salam;
- Sebelah Barat :  
Berbatasan dengan Jalan Raya Menteng Metropolitan;
- Sebelah Utara :  
Berbatasan dengan Ruko-ruko Irigasi;
- Sebelah Selatan:  
Berbatasan dengan Tanah Nasron Rohmad dan Tanah H.Fahroji/H.Maswati/ Tanah Sekolah BKU dan Tanah Sekolah AI – Falah.

Hal. 83 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah milik PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII (Para Ahli Waris Alm. Haji Muhammad Ishak), berdasarkan Akta Jual Beli No. 3254/ 2004, Tanggal, 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (*TURUT TERGUGAT II*) dengan harga Rp. 2.352.574.000,- (*dua milyar tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah*) antara Alm. Haji Muhammad Ishak (Pembeli) dengan Para Ahli Waris Mi'an Bin Samat yaitu 1. Nyonya Hasanah Binti Usup, 2. Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, 3. Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, dan 4. Abdul Kohar Bin Mi'an (Penjual) (*TERGUGAT I*);

Dan Jual Beli antara Alm. Haji Muhammad Ishak (*PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII*) dengan *TERGUGAT I* telah sesuai dengan ketentuan menurut Pasal 1457 KUHPerdota "Jual Beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/ benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga", dan jual beli tersebut telah memenuhi syarat mengenai Asas – asas hukum jual beli. Bahwa menurut Abdulkadir Muhammad (Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, hlm. 34) merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut :

- *Subyek Jual Beli;*
- *Status Pihak – Pihak;*
- *Peristiwa Jual Beli; dan*
- *Objek Jual Beli*

Bahwa dengan demikian peralihan Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112/ Ujung Menteng dengan luas tanah 5.971 M<sup>2</sup> (*Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi*) berdasarkan Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/PPAT Jakarta Timur (*TURUT TERGUGAT III KONVENSII*) dengan harga Rp.2.352.574.000,- (*dua milyar tiga ratus lima puluh dua juta lima ratus tujuh puluh empat ribu rupiah*) antara *PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII* dengan *TERGUGAT I KONVENSII* adalah telah memenuhi aturan yang berlaku dan telah sesuai Prosedur yang berlaku, Hal mana telah sangat jelas diterangkan didalam *Peraturan Pemerintah (PP) R.I.*

Hal. 84 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Bagian Kedua Pendaftaran Peralihan Dan Pembebanan Hak Paragraf 1 Pemindahan Hak Pasal 37 Ayat (1) Jo Pasal 38 Ayat (1), yaitu:

Pasal 37 Ayat (1) :

“Peralihan Hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan Akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku”

Pasal 38 Ayat (1) :

“Pembuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang – kurangnya 2 (dua) orang saksi memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu”.

Bahwa cukup beralasan hukum Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 Yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II KONPENSII) adalah Sah Secara Hukum dan dilindungi Hukum;

Bahwa dengan dibelinya Objek tanah dan turutannya oleh Alm. Haji Muhammad Ishak dari Ahli Waris Mi'an Bin Samat dan telah dibayar dengan terang dan tunai (lunas) serta telah terjadi penyerahan Objek Jual Beli (Levering) kepada Alm. Haji Muhammad Ishak dan sampai saat ini masih dikuasai oleh PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII, maka tidak terbantahkan secara hukum bahwa PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII adalah PEMBELI YANG BERETIKAT BAIK;

Bahwa menurut Pendapat RIDWAN KHAIRANDY “Untuk mengetahui apakah Pembeli beretikad baik atau tidak, maka harus ada cara mengukurnya yaitu dengan mencari tahu keaktifan pembeli dimana Pembeli berkewajiban meneliti Fakta material dan fakta yuridis dari Objek Transaksinya itu, apabila Pembeli sudah aktif meneliti terkait dengan fakta material dari Objek transaksi tersebut, maka ia dapat dianggap sebagai pembeli yang beretikad baik yang mendapatkan perlindungan hukum;

Hal. 85 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa TERGUGAT REKONVENS/ PENGGUGAT KONVENS pernah mengajukan Gugatan yang sama kepada PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Perkara Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. Jkt. Tim, Tanggal, 09 April 2012 Jo Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT. DKI, Tanggal, 04 Juni 2013 Jo Putusan Kasasi Nomor : 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkract Van Gewisjde*). dan diketahui didalam positanya gugatan PENGGUGAT pada Hal. 14 dari 127 hal. Put. No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim, pada angka 14. Penggugat mengaku sebagai Penasehat Hukum PT. Bank Ina Perdana ..... dan hal tersebut dikuatkan dengan Bukti Penggugat didalam Pembuktiannya pada Hal. 82-83 dari 127 hal. Put. No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim. pada angka 5, 6 dan 7 Bukti P-5, P-6, dan Bukti P-7, pada angka 19, 20, 21, 22, 23 dan 25 Bukti P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, dan Bukti P-25 dan bukti-bukti tersebut telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta didalam Putusan Hal 12 dari 18 hal Put. No.577/PDT/ 2012/PT.DKI, Tanggal, 04 Juni 2013, yaitu :

*Menimbang, bahwa selanjutnya bukti P-19 adalah surat keberatan dari PT Bank Ina Perdana terhadap adanya permohonan hak atas tanah objek sengketa membuktikan bahwa yang mempunyai kepentingan dengan tanah objek sengketa adalah PT Bank Ina Perdana;*

*Menimbang, bahwa demikian pula bukti P-20, P-21, P-22, P-23, P-24 dan P-25 adalah surat permohonan pencabutan SHM No. 1112 a.n. Mian bin Samat dan surat pemberitahuan/ pengumuman permohonan pencabutan atau pembatalan SHM No. 1112 a.n. Mian bin Samat sekalipun berasal atau dibuat oleh Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi, namun dalam bukti-bukti surat tersebut secara jelas menyatakan bahwa kedudukan Pembanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi adalah selaku kuasa dari PT Bank Ina Perdana dan dari Rudy Santoso, sehingga bukti-bukti surat tersebut justru membuktikan bahwa pada tahun 2004 Pembanding semula Penggugat Kompensi/ Tergugat Rekonpensi bukan sebagai pemilik tanah objek sengketa;*

*Sehingga Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tinggi dan Majelis Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. Yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara tersebut Memutuskan Yaitu :*

*Hal. 86 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim*

#### 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

8.1. Putusan Perkara Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. Jkt. Tim, Tanggal,  
09 April 2012, Amar Putusannya berbunyi;

*Mengadili :*

- Dalam Konvensi :
- Dalam Eksepsi :
  - Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
- Dalam Provisi :
  - Menolak gugatan provisionil Penggugat ;
- Dalam Pokok Perkara :
  - Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Dalam Rekonvensi :
  1. Mengabulkan gugatan para Penggugat I dan Penggugat untuk sebagian ;
  2. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 3254/2004, tanggal 9 Juni 2004 yang dibuat dihadapan : H. Harjono Moekiran, SH., PPAT di Jakarta adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum;
  3. Menyatakan Penggugat II adalah pemilik sah atas 1 (satu) bidang tanah berikut bangunan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 1112 Ujung Menteng, tanggal 19 April 2002, Surat Ukur Nomor 01/2002, tanggal 2 Februari 2002 (semula Sertifikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria), terdaftar atas nama : Mi'an bin Samat, seluas 5.971 M2 (lima ribu sembilan ratus tujuh puluh satu meter persegi), terletak dan setempat dikenal dengan Jalan PGJ, Rt. 009/Rw. 002, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dengan batas-batasnya sebagai berikut :
    - Sebelah Timur :  
Berbatasan dengan Tanah Ust. H.M. Zein Tarid Dan Tanah H. Salam;
    - Sebelah Barat :  
Berbatasan dengan Jalan Raya Menteng Metropolitan;
    - Sebelah Utara :  
Berbatasan dengan Ruko-ruko Irigasi;
    - Sebelah Selatan:  
Berbatasan dengan Tanah Nasron Rohmad dan Tanah H.Fahroji/H.Maswati/ Tanah Sekolah BKU dan Tanah Sekolah AI – Falah.

Hal. 87 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

4. Menetapkan Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur dapat melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/ujung Menteng dari atas nama : Mi'an bin Samat menjadi atas nama : H. Muhammad Ishak ;
5. Memerintahkan Kantor Pertanahan Kodya Jakarta Timur untuk melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng dari atas nama : Mi'an bin Samat menjadi atas nama : H. Muhammad Ishak, setelah putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) ;
6. Menolak gugatan para Penggugat I dan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;
  - Dalam Konvensi Dan Rekonvensi :
    - Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.322.000, (dua juta tiga ratus dua puluh dua ribu rupiah).

8.2. Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT. DKI, Tanggal, 04 Juni 2013,  
Amar Putusannya berbunyi;

Mengadili :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 416/ Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim tanggal 09 April 2012 yang dimohonkan banding tersebut ;

Dengan Mengadili Sendiri :

Dalam Konvensi:-

Dalam Provisi :-

- Menolak gugatan provisi Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ;

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Terbanding II semula Tergugat Konvensi II/ Penggugat Rekonvensi II ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi tidak dapat diterima ;

Hal. 88 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Rekonpensi.

- Menyatakan gugatan Terbanding I semula Tergugat Kompensi I/ Penggugat Rekonpensi I dan Terbanding II semula Tergugat Kompensi II/Penggugat Rekonpensi II tidak dapat diterima;

Dalam Kompensi Dan Rekonpensi.

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini untuk dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

8.3. Putusan Kasasi Nomor : 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014,

Mengadili :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi; I. R.E. BARIMBING,S.H., II. H. MUHAMMAD ISHAK, III, PARA AHLI WARIS ALMARHUM Mi'AN bin SAMAT, yaitu: a. Ny. HASANAH bin USUP (adalah isteri almarhum Mi'an bin Samat), b. BAKRI bin Mi'AN (anak almarhum Mi'AN bin Samat), c. KOHAR bin Mia'AN (anak almarhum bin Samat), d. YUNI binti Mi'an (anak almarhum Mi'AN bin Samat) tersebut;
2. Menghukum Pemohon kasasi I/Terbanding II, Para Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000.00 (Lima Ratus Ribu Rupiah).

7. Bahwa TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII pada tanggal 14 Maret 2023 telah mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Pengadilan Negeri Jakarta Timur terhadap PARA TERGUGAT dengan Nomor Perkara Perdata Nomor : 156/ Pdt.G/ 2023/ PN. Jkt Tim., bahwa dalil-dalil Gugatan dalam Posita dan Petitum dan PARA TERGUGATNYA hampir sama dengan Perkara Putusan Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. Jkt. Tim, Tanggal, 09 April 2012 Jo Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT. DKI, Tanggal, 04 Juni 2013 Jo Putusan Kasasi Nomor: 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkract Van Gewisjde*). Bahwa dalil-dalil dalam Posita Gugatan TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII yang menyatakan berkeberatan atas proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor : 1112/ Ujung Menteng seluas 5.971 M<sup>2</sup> (Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi) atas

Hal. 89 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama TERGUGAT I dan TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII merasa sebagai pemilik sah atas bidang tanah tersebut berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Ujung Menteng atas tanah seluas 3.095 M2 tanggal 07 Agustus 1984 tanggal 02 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor 2034/1984 tanggal 02 Agustus 1984 dari Rudy Santoso kepada R.E Baringbing, S.H., yang dilakukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H. dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10 /Ujung Menteng tanggal 07 Agustus 1984 atas tanah seluas 3.050 M2 dengan Gambar Situasi Nomor: 2033/1984 tanggal 2 Agustus 1984 dari Rudy Santoso kepada R.E Baringbing, S.H., M.H., yang dilakukan dengan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, S.H.; Bahwa PENGGUGAT pernah mengajukan Gugatan yang sama kepada PARA TERGUGAT di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dengan Putusan Perkara Nomor : 416/ Pdt.G/ 2011/ PN. Jkt. Tim, Tanggal, 09 April 2012 Jo Putusan Nomor : 577/ PDT/ 2012/ PT. DKI, Tanggal, 04 Juni 2013 Jo Putusan Kasasi Nomor: 1269 K/ PDT/ 2014 Tanggal, 18 September 2014 yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkract Van Gewisjde*) dan diketahui didalam Pembuktian TERGUGAT I pada Hal. 88 dari 127 hal.Put.No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim, yaitu angka 7. Bukti T.I-4, angka 8. Bukti T.I-5, angka 9. Bukti T.I-6, dan Pembuktian TERGUGAT II Hal. 89 dari 127 hal. Put.No. 416/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Tim yaitu angka 2. Bukti T.II-2, angka 3. Bukti T.II-3, angka 4. Bukti T.II-4, bahwa sangat jelas Sertifikat Hak Milik Nomor 9/Ujung Menteng atas tanah seluas 3.095 M2 tanggal 07 Agustus 1984 tanggal 02 Agustus 1984 dengan Gambar Situasi Nomor: 2034/1984 tanggal 02 Agustus 1984 Dan Sertifikat Hak Milik Nomor: 10/Ujung Menteng tanggal 07 Agustus 1984 atas tanah seluas 3.050 M2 dengan Gambar Situasi Nomor :2033/1984 tanggal 2 Agustus 1984 telah DICABUT Dan DIBATALKAN, berdasarkan :

- Surat Nomor 1.711.72/ 1249/ 09/ PT/ 2001 Tanggal 28 September 2001 Perihal : Permohonan Pencabutan Dan Pembatalan Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/Ujung Menteng asal pemisahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria yang dibuat dan ditanda tangani Harjono

Hal. 90 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suhardi, S.H. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta;

- Pengumuman Pembatalan Sertipikat Nomor : 02/600 /III /PT/JT / 2002, Tanggal 28 Januari 2002;

Bahwa oleh Karena Rudy Santoso bukanlah Subyek Hukum yang tercatat didalam Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/Ujung Menteng dan Sertipikat Hak Milik Nomor 9 Dan Nomor 10/Ujung Menteng telah DICABUT dan DIBATALKAN, maka secara Hukum Objek Sengketa yang di Perjual Belikan antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H., M.H., (PENGGUGAT) melalui Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Hasiholan Siagian, S.H. adalah CACAT HUKUM/TIDAK SAH, karena transaksi tersebut tidak sesuai dengan yang *dipersyaratkan pada Pasal 1320 KUHPerdata*, yaitu:

1. *Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (consensus);*
2. *Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian (capacity);*
3. *Ada suatu hal tertentu (a certain subject matter);*
4. *Ada suatu sebab yang halal (legal cause);*

Dan menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata “Jual Beli adalah Suatu Persetujuan Yang Mengikat Pihak Penjual Berjanji Menyerahkan Sesuatu Barang/ Benda, Dan Pihak Lain Yang Bertindak Sebagai Pembeli Mengikat Diri Berjanji Untuk Membayar Harga”, dan Jual Beli tersebut tidak memenuhi syarat mengenai asas – asas hukum Jual Beli. Bahwa menurut Abdulkadir Muhammad (Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, hlm. 34) merincikan unsur - unsur dalam perjanjian Jual Beli ke dalam Empat Unsur, sebagai berikut :

- Subyek Jual Beli;
  - Status Pihak – pihak;
  - Peristiwa Jual Beli; dan
  - Objek Jual Beli
8. Bahwa oleh karena Kedua Akta Pengikatan Jual Beli Nomor: 21 tanggal 05 September 2003 dan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Notaris

Hal. 91 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hasiholan Siagian, S.H. antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H., M.H. (PENGGUGAT) CACAT HUKUM/ TIDAK SAH, maka PENGGUGAT tidak dapat mempergunakan Kedua Akte tersebut sebagai dasar untuk mengakui memiliki Objek Perkara;

Bahwa oleh karena Kedua Akta Pengikatan Jual Beli tersebut CACAT HUKUM/ TIDAK SAH, maka PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT III KONVENS, memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur *cq* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar Menyatakan Cacat Hukum/ Tidak Sah yaitu : 1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003 dan 2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Hasiholan Siagian, S.H. antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H., M.H., (PENGGUGAT);

9. Bahwa oleh karena TERGUGAT REKONVENS/ PENGGUGAT KONVENS sejak tahun 2004 yang selalu menghalang-halangi PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT III KONVENS (Alm. Haji Muhammad Ishak) dan berulang - ulang MENGGUGAT PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT III KONVENS dengan dalil dan posita yang sama, sehingga berimbas dengan terhambatnya proses balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor : 1112/ Ujung Menteng tanggal 19 April 2002 (*semula Sertifikat Hak Milik Nomor 21/ Medan Satria*), dengan Surat Ukur Nomor 01/2002 tanggal 27 Februari 2002 dengan luas 5.971 M<sup>2</sup> (*Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi*) keatas nama PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT III KONVENS, dan Gugatan tersebut juga telah merusak Nama Baik dari PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT III KONVENS (dan Alm. Muhammad Ishak) menjadi TERCERMAR dikalangan Pejabat – Pejabat, Pengusaha dan Kolega - Kolega dan Tercipta sebuah Opini Publik di masyarakat bahwa PENGGUGAT REKONVENS/ TERGUGAT III KONVENS selaku Pengusaha yang tidak bermoral dengan merampas Hak Orang, padahal selama ini Nama Baik PENGGUGAT REKONVENS/TERGUGAT III KONVENS diwilayah lingkungannya terkenal sebagai Tokoh Dan Pengusaha yang Bijaksana Dan Selalu membantu serta menolong warganya;

Hal. 92 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa Perbuatan yang dilakukan TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONVENSI adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dapat dituntut sesuai dengan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan : *"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut"*;

11. Bahwa dengan demikian terhadap TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONVENSI dapat dimintakan pertanggung jawaban dengan memberikan ganti rugi kepada PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONVENSI karena TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONVENSI telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian pada diri PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONVENSI;

12. Bahwa Perbuatan TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONVENSI adalah perbuatan yang sangat merugikan PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONVENSI baik secara Materiil karena tidak dapat menikmati miliknya sendiri dan *Immateriil* yaitu kehilangan keuntungan yang diharapkan, maka karenanya wajar bila PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONVENSI menuntut Ganti rugi kepada TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONVENSI kerugian *materiil* dan *immateriil* sebesar Rp. 18.465.175.000,- (*Delapan Belas Miliar Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Seratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian *Materiil* :

Apabila tanah tersebut dijual kepada orang lain, tetapi karena diakui oleh TERGUGAT REKONPENSI/ PENGGUGAT KONVENSI sehingga sertifikat tanah tersebut tidak bisa dibalik nama dan digunakan secara maksimal oleh PENGGUGAT REKONPENSI/ TERGUGAT III KONVENSI terhitung sejak tahun 2004 sampai dengan saat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan kalkulasi sebagai berikut:

Apabila tanah tersebut dikelola dan dijual kepada orang lain dengan harga Pasaran tanah saat ini Rp. 2.925.000,-/ M<sup>2</sup> (*Dua Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah Persegi*), maka harga keseluruhannya adalah :

Hal. 93 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Tanah 5.971 M<sup>2</sup> X Rp. 2.925.000,-/ M<sup>2</sup>= Rp. 10.398.000.000,- (Sepuluh Miliar Tiga Ratus Sembilan Puluh Delapan Juta Rupiah)

Kerugian immaterial :

Kerugian immaterial tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam perkara ini menetapkan nilai kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

**13.** Bahwa untuk kepentingannya sendiri maupun kepada yang lain sebelum perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan untuk mencegah agar Gugatan REKONVENSII/ TERGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII tidak menjadi hampa dan tidak sia-sia nantinya, maka PENGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII merasa perlu dan cukup beralasan untuk terlebih dahulu memohon agar Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang mengadili perkara aquo agar meletakkan Sita Jaminan terhadap Harta Milik TERGUGAT REKONVENSII/PENGUGAT KONVENSII yaitu : Sebidang tanah dan bangunan terletak Di Jalan Kodam Raya Nomor 4, Rt.010/ Rw.007, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

**14.** Bahwa untuk menjamin dilaksanakannya putusan perkara ini secara sukarela oleh TERGUGAT REKONVENSII/ PENGUGAT KONVENSII, maka tidak berlebihan jika TERGUGAT REKONVENSII/ PENGUGAT KONVENSII dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangson*) kepada PENGUGAT REKONVENSII/TERGUGAT III KONVENSII sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) Perhari setiap keterlambatan memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

**15.** Bahwa Gugatan ini didasarkan pada fakta dan didukung oleh bukti yang otentik, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR layaklah apabila putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada Upaya hukum Banding, Perlawanan (*Verzet*) ataupun Kasasi (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*).

Berdasarkan uraian – uraian, penjelasan – penjelasan hukum yang didukung dengan dalil-dalil hukum sebagaimana yang telah PENGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII jelaskan diatas, maka beralasan hukum jika Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus

Hal. 94 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara *a quo* untuk memberikan Putusan yang amarnya sebagai berikut :

## A. DALAM KONVENSI

### I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan Formil atau Cacat Formil;

### II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi persyaratan Formil atau Cacat Formil;
2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya tidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaard*);

## B. DALAM REKONVENSI

1. Mengabulkan Gugatan Rekonvensi PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT III KONVENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum TERGUGAT REKONVENSI/ PENGGUGAT KONVENSI bersalah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan Proses Jual Beli antara antara Para Ahli Waris Mi'an Bin Samat Nyonya Hasanah Binti Usup, Tuan Bakri Hanapi Bin Mi'an, Nyonya Nurhayati Binti Mi'an, Dan Abdul Kohar Bin Mi'an Dengan Haji Muhammad Ishak yang dibuat dihadapan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/PPAT Jakarta Timur sesuai Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 adalah berdasarkan Prosedur dan Ketentuan Jual Beli dan hukum yang Pertanahan yang berlaku;
4. Menyatakan Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) dan telah dikuatkan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim., tanggal 27 September 2007 yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) adalah Sah dan berkekuatan hukum mengikat terhadap siapapun;
5. Menyatakan PENGGUGAT REKONVENSI/ TERGUGAT III KONVENSI adalah Pemilik sah atas sebidang tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor Nomor : 1112/ Ujung Menteng seluas 5.971 M<sup>2</sup> (*Lima Ribu Sembilan Ratus Tujuh Puluh Satu Meter Persegi*), Surat Ukur Nomor

Hal. 95 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

01/ 2002 Tanggal 2 Februari 2002 Atas Nama Mi'an Bin Samat berdasarkan Akta Jual Beli No. 3254/2004 tertanggal 09 Juni 2004 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Haji Harjono Moekiran, S.H. Notaris/ PPAT Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT II) yang terletak dan dikenal Jalan PGJ Rt.009/ Rw. 002, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dengan batas – batas :

- Sebelah Timur :  
Berbatasan dengan Tanah Ust. H.M. Zein Tarid Dan Tanah H. Salam;
- Sebelah Barat :  
Berbatasan dengan Jalan Raya Menteng Metropolitan;
- Sebelah Utara :  
Berbatasan dengan Ruko-ruko Irigasi;
- Sebelah Selatan:  
Berbatasan dengan Tanah Nasron Rohmad dan Tanah H.Fahroji/H.Maswati/ Tanah Sekolah BKU dan Tanah Sekolah AI – Falah.

6. Menghukum kepada TERGUGAT REKONPENSII/ PENGGUGAT KONPENSII untuk mengganti kerugian Materiil dan Immateriil sebesar Rp. 18.465.175.000,- (*Delapan Belas Miliar Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Seratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah*), dengan perincian sebagai berikut :

Kerugian Materiil :

Apabila tanah tersebut dijual kepada orang lain, tetapi karena diakui oleh TERGUGAT REKONPENSII/ PENGGUGAT KONPENSII sehingga Sertifikat Tanah tersebut tidak bisa dibalik nama dan digunakan secara maksimal oleh PENGGUGAT REKONPENSII/ TERGUGAT III KONPENSII terhitung sejak tahun 2004 sampai dengan saat Gugatan ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, dengan kalkulasi sebagai berikut :

Apabila tanah tersebut dikelola dan dijual kepada orang lain dengan harga Pasaran tanah saat ini Rp. 2.925.000,-/ M<sup>2</sup> (Dua Juta Sembilan Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah Persegi), maka harga keseluruhannya adalah :

Luas Tanah 5.971 M<sup>2</sup> X Rp. 2.925.000,-/ M<sup>2</sup>= Rp. 17.465.175.000,- (Tujuh Belas Miliar Empat Ratus Enam Puluh Lima Juta Seratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah)

Kerugian Immaterial :

Hal. 96 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

#### 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

Kerugian Immaterial tidak dapat dinilai dengan materi, namun dalam perkara ini menetapkan nilai kerugian sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Miliar Rupiah);

7. Menyatakan Cacat Hukum/ Tidak Sah :

7.1. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21 tanggal 05 September 2003 dan yang dibuat dihadapan Notaris Hasiholan Siagian, S.H. antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H.;

7.2. Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 19 tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Hasiholan Siagian, S.H. antara Rudy Santoso dengan R.E Baringbing, S.H.;

8. Menyatakan Sah Dan Berharga Sita Jaminan terhadap harta TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII yaitu : Sebidang tanah dan bangunan terletak Di Jalan Kodam Raya Nomor 4 Rt.010/ Rw.007, Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSII/ PENGGUGAT KONVENSII untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 2.000.000,- (Dua Juta Rupiah) setiap harinya kepada PENGGUGAT REKONVENSII/ TERGUGAT III KONVENSII atas kelalaiannya melaksanakan putusan ini;

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij vooraad*) meskipun ada upaya perlawanan (*Verzet*), Banding ataupun Kasasi;

C. DALAM KONVENSII DAN REKONVENSII

- Menghukum PENGGUGAT KONVENSII/ TERGUGAT REKONVENSII untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus/ Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa Dan Mengadili Perkara a quo berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*). Dengan iringan ucapan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, pihak Turut Tergugat I, telah mengajukan jawaban tertanggal 3 Oktober 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak seluruh dalil dalam gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya mengenai:

1) KOMPETENSI ABSOLUTE:

Hal. 97 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a) Bahwa TURUT TERGUGAT I perlu mengajukan eksepsi kewenangan / kompetensi absolute karena merupakan pemisahan kewenangan yang menyangkut pembagian kekuasaan antara badan-badan peradilan, dilihat dari macamnya pengadilan, menyangkut pemberian kekuasaan untuk mengadili (*attributie van rechtsmacht*), sebagaimana diatur dalam Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 dan Pasal 18 UU No.48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa kekuasaan kehakiman terdiri dari Peradilan Umum, Peradilan Agama, Peradilan Militer, dan Peradilan Tata Usaha Negara.
- b) Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum yang ditujukan kepada TURUT TERGUGAT I di Pengadilan Negeri Jakarta Timur dalam perkara No.156/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM menyangkut kepemilikannya dikaitkan dengan penerbitan hak atas tanah adalah keliru di Pengadilan Negeri.
- c) Bahwa PENGGUGAT mendalilkan dalam petitum sebagai berikut:
3. *Menyatakan cacat hukum dan tidak sah serta tidak berkekuatan hukum penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng pada tanggal 19 April 2002 dengan Surat Ukur Nomor: 01/2002 luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 atas nama Mi'an bin Samat;*
  4. *Memerintahkan Tergugat II supaya segera mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor: 1112/Ujung Menteng pada tanggal 19 April 2002 dengan Surat Ukur Nomor: 01/2002 luas 5.971 M2 tanggal 27 Februari 2002 atas nama Mi'an bin Samat;*
- d) Bahwa terhadap penetapan tertulis tersebut diatas, yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata adalah Sengketa Tata Usaha Negara (diatur dalam Pasal 1 angka 3 Undang Undang No.5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang No.9 Tahun 2004 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara) dan serta terhadap penerbitan obyek KTUN yang kepentingannya dirugikan dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Peradilan Tata Usaha Negara (*diatur dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang No.9 Tahun 2004 tentang perubahan atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara*).
- e) Bahwa berdasarkan Pasal 2 (dua) Ayat 1 (satu) Peraturan Mahkamah Agung RI No.2 Tahun 2019 tentang pedoman penyelesaian sengketa tindakan pemerintahan dan kewenangan mengadili perbuatan melanggar

Hal. 98 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum oleh badan dan / atau pejabat pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*), menerangkan:

*Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.*

f) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah beralasan TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini menerima Eksepsi Kompetensi Absolute dengan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

g) Untuk itu TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa perkara ini mengenai gugatan PENGGUGAT dapat diberikan Putusan Sela dalam memeriksa kompetensi absolute, hal tersebut diatur dalam SEMA No.2 TAHUN 1991 Romawi III angka 4 yaitu:

*Majelis Hakim yang menangani suatu perkara berwenang sepenuhnya untuk memberikan putusan terhadap perkara tersebut, termasuk memberikan putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (net onvankelijk verklaard) untuk seluruhnya atau sebagian gugatan, meskipun perkara itu telah lolos dari dismissal proses.*

## 2) GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM:

a) Bahwa TURUT TERGUGAT I perlu menyampaikan eksepsi gugatan PENGGUGAT nebis in idem dalam perkara ini dimana perkara sebelumnya terdapat putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap dan memberikan kepastian hukum.

b) Bahwa dalam Yurisprudensi MARI tentang nebis in idem, No.1226.K/Pdt/2001 tanggal 20 Mei 2002 tentang kaidah hukum meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek yang sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan Nebis In Idem.

c) Bahwa sebelum PENGGUGAT mengajukan gugatan di Pengadilan Negeri Jakarta Timur perkara No.156/PDT.G/2023/PN.JKT.TIM terdapat putusan antara lain:

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.89/Pdt.G/1991/PN.JKT.TIM jo. No.63/Pdt/1993/PT.DKI jo. No.89.K/Pdt/1994 jo. No.371.PK/Pdt/1994.

Hal. 99 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.416/Pdt.G/2011/PN.JKT.TIM jo. No.577/Pdt/2012/PT.DKI jo. No.1269.K/Pdt/2014.

d) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah beralasan TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

### 3) GUGATAN PENGGUGAT KADALUWARSA:

a) Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1112/Ujung Menteng atas nama Mi'an bin Samat telah lewat tenggang waktu / kadaluwarsa dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan.

b) Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Milik No.1112/Ujung Menteng atas nama Mi'an bin Samat dalam catatan buku tanah diriwayatkan sebagai berikut:

- Hak Milik No.21/Medan Satria diterbitkan pada tanggal 19 April 2002 atas nama Mi'an bin Samat, seluas 5.971 M sebagaimana Surat Ukur No.01/2002 tanggal 27-2-2002, berdasarkan Surat Keputusan Kinag.Djabar No.133/A/VII1-51/64 tanggal 10-12-64.
- Terdapat catatan menurut Peraturan Pemerintah No.45/1974 yo. Surat Keputusan Mendagri No.51/1975 yo. Surat Keputusan Gubernur K.DKI Jakarta No.D.I.7805/a/30/75, tanah ini masuk dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Timur, Kec. Cakung, Kel. Ujung Menteng dan sebagai Hak Milik No.1112/Ujung Menteng.

c) Bahwa sebagaimana Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

*"Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut"*.

d) Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka hak menuntut dan/atau mengajukan gugatan ke Pengadilan telah melewati tenggang waktu menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tentang pihak lain yang merasa mempunyai

Hal. 100 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak dengan jangka waktu (5) lima tahun.

- e) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah beralasan TURUT TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

#### 4) GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS / KABUR (OBSCUUR LIBEL):

- a) Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT I adalah cacat formil, yang disebabkan tidak ada perbuatan hukum yang dilanggar dan tidak secara jelas menguraikan kedudukan TURUT TERGUGAT I dijadikan pihak dalam perkara ini (*exceptio obscuur libel dan eksepsi gemis aanhoedanigheid*).
- b) Bahwa gugatan PENGGUGAT dalam perkara ini Obscuur Libel / Gugatan Kabur karena salah satu syarat formil surat gugatan dalam posita harus menguraikan secara jelas dan terang (*fundamentum petendi*) disertai dasar hukum (*rechtgrond*) serta alasan daripada gugatan ini diajukan mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan oleh TURUT TERGUGAT I.
- c) Bahwa TURUT TERGUGAT I keberatan dijadikan pihak dalam perkara ini disebabkan gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi kesimpulan yang jelas dan pasti (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diartikan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 8 Rv.
- d) Bahwa dalam posita gugatan PENGGUGAT yang menjadikan pihak TURUT TERGUGAT I sebagai pihak adalah tidak berdasarkan hukum dan serta tidak mampu menguraikan secara jelas tentang perbuatan TURUT TERGUGAT I mana yang memenuhi kriteria suatu "*perbuatan melawan hukum*" sebagaimana petitum PARA PENGGUGAT.
- e) Dan jika gugatan ini sebagai gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana petitum PENGGUGAT maka harus dapat menjelaskan dengan terang dan jelas mengenai kedudukan TURUT TERGUGAT I serta dasar dan alasan daripada gugatan ini, hal tersebut tidak terdapat dalam uraian posita (*fundamentum petendi*) serta tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) serta kejadian yang mendasari gugatan atau ada dasar hukum tetapi tidak menjelaskan fakta kejadian atau sebaliknya, sehingga menurut hemat kami dalil gugatan yang demikian tentunya tidak memenuhi asal jelas dan tegas (*een duidelijke en bepaalde conclusie*) sebagaimana diatur pasal 8 Rv, maka gugatan PENGGUGAT obscuur libel.

Hal. 101 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- f) Bahwa dalam bukunya M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, halaman 449, menerangkan tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, karena posita atau Fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (*rechtgrond*) sehingga menyebabkan gugatan tersebut kabur (*obscuur libel*).
- g) Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.4.K/RUP/1958 tahun 1958 menyebutkan:  
“untuk dapat menggugat di Pengadilan Negeri maka syarat mutlakanya harus ada perselisihan hukum antara pihak yang berperkara”
- h) Maka sesuai kiadah hukum tersebut diatas, telah terbukti kekaburan gugatan PENGGUGAT dan semakin terang karena tidak memenuhi syarat mutlak pengajuan gugatan yaitu dengan adanya perselisihan hukum antara pihak yang berperkara.
- i) Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, sangatlah beralasan apabila TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenaan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT kabur/tidak jelas (*obscuur libel*) atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

## DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa TURUT TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil dalam gugatan PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT I dan mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan dalam eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini.

### 1) Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.8/Ujung Menteng:

- Hak Milik No.8/Ujung Menteng diterbitkan pada tanggal 7 Agustus 1984 atas nama Yan A. Adin, seluas 6.145 M2 sebagaimana Gambar Situasi No.2031/1984 tanggal 1 Agustus 1984, dalam kolom penunjuk menurut Peraturan Pemerintah No.45/1974 yo. Surat Keputusan Mendagri No.51/1975 yo. Surat Kep. Gub. Kep. DKI. Jakarta No.D.I.7805/a/30/75 (dahulu M.21/Medan Satria), terletak di Jl. P.G.J / Kp. Ujung Menteng RT.010/01, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jawa Barat.
- Selanjutnya terdapat catatan hapus karena pemisahan sempurna pemisahan-pemisahannya kini lihat:
  1. M.9/Ujung Menteng, Situasi No.2034/1984, luas: 3.095 M2 a.n. Yan A. Adin.

Hal. 102 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. M.10/Ujung Menteng, Situasi No.2033/1984, luas: 3.095 M2 a.n. Yan A. Adin.

- Selanjutnya terdapat catatan berdasarkan Surat Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Tim yo. Surat Putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 5 April 1993 No.63/Pdt/1993/PT.DKI yo. surat Putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1995 No.89/K/Pdt 1994 yo. Surat dari Kakanwil DKI Jakarta tanggal 28 September 2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001 dan telah diumumkan di harian pos metro edisi hari Rabu tanggal 30 Januari 2002, Sertipikat dan Buku Tanah ini dimatikan dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria, Surat Ukur No.01/2002 luas 5.971 M2 atas nama Mian bin Samat.

## 2) Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.9/Ujung Menteng:

- Hak Milik No.9/Ujung Menteng diterbitkan pada tanggal 7 Agustus 1984 atas nama Yan A. Adin, seluas 3.095 M2 berasal dari M.8/Ujung Menteng, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.2034/1984 tanggal 2 Agustus 1984, sebagaimana kolom penunjuk pemisahan atas namanya sendiri, terletak di Jl. P.G.J. Kp. Ujung Menteng, RT.010/01, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.
- Selanjutnya terdapat catatan Jual Beli Akte Penjb Anasrul Jambi, SH. No.117/VIII/1984 tanggal 16 Agustus 1984, Hak Milik No.9/Ujung Menteng telah beralih kepada Surya Bambang Sulisto.
- Terdapat catatan bersama dengan M.8, M.10/Ujung Menteng mohon penangguhan jual beli tanah a.n. Surya Bambang Sulistio berdasarkan surat dari Djamhuri bin Marjukih dengan suratnya tanggal 24 April 1993.
- Terdapat catatan dimohon pencabutan dan pemblokiran atas sertipikat ini bersama-sama dengan M.8, M.10/Ujung Menteng berdasarkan surat dari Sdr. Chandra M. Hamzah, SH., tanggal 1-4-98 karena ada gugatan di PN Jakarta Timur.
- Terdapat catatan berdasarkan surat putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jkk.Tim yo. surat putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 5 April 1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. surat putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1995 No.89/K/Pdt/1994 yo. surat dari Kakanwil DKI Jakarta tanggal 28 September 2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001 dan telah diumumkan di harian Pos Metro edisi hari rabu tanggal 30 Januari 2002, Sertipikat dan Buku Tanah ini dimatikan dan diterbitkan Sertipikat Hak

Hal. 103 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Milik No.21/Medan Satria, Surat Ukur No.01/2002 luas 5.971 M2 atas nama Mian Bin Samat.

### 3) Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.10/Ujung Menteng:

- Hak Milik No.10/Ujung Menteng diterbitkan pada tanggal 7 Agustus 1984 atas nama Yan A. Adin, seluas 3.050 M, berasal dari Pemisahan dari M.8/Ujung Menteng, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.2033/1984 tanggal 2 Agustus 1984, sebagaimana kolom penunjuk pemisahan atas namanya sendiri, terletak di Jln. P.G.J. Kampung Ujung Menteng, RT.010/01, Kelurahan Ujung Menteng, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur.
- Selanjutnya terdapat catatan Jual Beli Akte penjb. Anasrul Jambi, SH, No.118/VIII/1984 tanggal 16 Agustus 1984, Hak Milik No.10/Ujung Menteng telah beralih kepada Kris Hidayat Sulisto.
- Selanjutnya terdapat catatan Jual Beli Akta Pejabat H.M.D. Harahap, SH. No.103 / Cakung/1991 tanggal 11 Oktober 1991, Hak Milik No.10/Ujung Menteng telah beralih kepada Johannes Leonardes Suhansyahjaya.
- Terdapat catatan bersama dengan M.8, M.9/Ujung Menteng mohon penangguhan jual beli tanah a.n. Suryo Bambang Sulistio dan Kris Hidayat Sulistio kepada Johanes Leonardes S. berdasarkan surat dari Djamhuri bin Marjukih tanggal 25 April 1993.
- Terdapat catatan dimohon pencabutan dan pemblokiran atas sertipikat ini bersama-sama dengan M.8, M.9/Ujung Menteng berdasarkan surat dari Sdr. Chandra M. Hamzah, SH., tanggal 1-4-98 karena ada gugatan di PN Jakarta Timur.
- Berdasarkan surat putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31 Maret 1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jak.Tim yo. surat putusan dari Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 5 April 1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. surat putusan Mahkamah Agung tanggal 14 November 1995 No.89/ K/ Pdt/ 1994 yo. surat dari Kakanwil OKI Jakarta tanggal 28 September 2001 No.1.711.72/1249/09/PT/2001 dan telah diumumkan di harian Pos Metro edisi hari rabu tanggal 30 Januari 2002, Sertipikat dan Buku Tanah ini dimatikan dan diterbitkan Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria, Surat Ukur No.01/2002 luas 5.971 M atas nama Mian Bin Samat.

### 4) Berdasarkan catatan dalam Buku Tanah Hak Milik No.1112/Ujung Menteng dengan seri blanko AP 092573:

- Hak Milik No.21/Medan Satria diterbitkan pada tanggal 19 April 2002 atas nama Mi'an Bin Samat, seluas 5.971 M2 sebagaimana Surat Ukur No.01/2002 tanggal 27-2-2002, berdasarkan Surat Keputusan

Hal. 104 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kinag.Djabar No.133/A/VIII-51/64 tanggal 10-12-64, sebagaimana kolom penunjuk berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31-3-1992 N0.89/Pdt/G/1991/PN.Jak.Tim yo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5-4-1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. Putusan Mahkamah Agung tanggal 14-11-1995 No.89 K/Pdt/1994 dan Surat Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 28-9-2001 N0.1.711.72/1249/09/FT/2001, terletak di Jl. PGJ Rt.009/02 Kp. Ujung Menteng, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Bekasi, Jawa Barat.

- Terdapat catatan menurut Peraturan Pemerintah No.45/1974 yo. Surat Keputusan Mendagri No.51/1975 yo. Surat Keputusan Gubernur K.DKI Jakarta No.D.I.7805/a/ 30/75, tanah ini masuk dalam Daerah Khusus Ibukota Jakarta, wilayah Jakarta Timur, Kec. Cakung, Kel. Ujung Menteng dan sebagai Hak Milik No.1112/Ujung Menteng.
- Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 10-07-2017 No.60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim Jo. No. I 1/CB/2007 Jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 11-7-2007 dengan nomor yang sama, atas tanah ini diletakkan Sita Jaminan.
- Terdapat catatan blokir dari DITRESKRIMUM POLDA METRO JAYA surat tanggal 27-11-2007 Nomor B./15592/XI/2007/Ditreskrimum, terhitung sejak tanggal 10-12-2007 (tanggal diterimanya surat).
- Berdasarkan Surat Putusan dari Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 31-3-1992 No.89/Pdt/G/1991/PN.Jkt.Timur yo. Surat Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 5-4-1993 No.63/PDT/1993/PT.DKI yo. Surat Putusan Mahkamah Agung tanggal 14-11-1995 N0.89/Pdt/1995 yo. Surat dari Kakanwil BPN DKI Jakarta tanggal 28-9-2001 N0.1.711.72/1249/09/PT /2001, mematkan Sertipikat Hak Milik No.8/Ujung Menteng atas nama Yan A. Din, Sertipikat Hak Milik No.9/Ujung Menteng atas nama Surya Bambang Sulistio dan Sertipikat Hak Milik No.10/Ujung Menteng atas nama Johannes Leonardes Suhansyahjaya. Telah diumumkan di harian Pos Metro Edisi Hari Rabu tanggal 30-01-2002 dan menerbitkan Kembali Sertipikat Hak Milik No.21/Medan Satria Su. No.01/2002 Luas 5.971 M2 atas nama Mi'an bin Samat.
- Terdapat catatan blokir dari Dit Reskrimum POLDA METRO JAYA surat tanggal 9-5-2005 Nomor Pol.B/4171/V/2005 /Dit Reskrimum, terhitung sejak tanggal - (tanggal diterimanya surat) berlaku sampai dengan tanggal.
- Terdapat catatan blokir dari H. Muhabar Bin Tafsir surat tanggal 15-03-2007 Nomor -, terhitung sejak tanggal 13-04-2007 (tanggal diterimanya

Hal. 105 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim

### 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

surat) berlaku sampai dengan tanggal- (30 hari ke depan) Jo. Surat dari Kejaksaan Negeri Jakarta Timur tanggal 27-03-2007 No.B.724/0.1.B/EPP.1/3/2007.

- Berdasarkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 10-07-2017 No.60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim Jo. No.11/CB/2007 Jo. Berita Acara Sita Jaminan tanggal 11-7-2007 dengan nomor yang sama, atas tanah ini diletakkan Sita Jaminan.
- Terdapat catatan blokir dari DITRESKRIMUM POLDA METRO JAYA surat tanggal 27-11-2007 Nomor B./15592/XI/2007/Dit Reskrimum, terhitung sejak tanggal 10-12-2007 (tanggal diterimanya surat).
- Berdasarkan surat dari R.E. Baringbing, SH., tanggal 7-6-2012 No.021/REB-BPN.TIM/VI/2012 untuk tidak melakukan balik nama. Perkara No.416/Pdt.G/PN.Jkt. Tim tanggal 15-5-2012.
- Terdapat catatan pada tanggal 03 Mei 2023 dan jam 13 menit 36 detik 00 telah dicatat perkara, berdasarkan Perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.156/Pdt.G/2023/ PN.Jkt.Tim Jo. Nota Dinas Nomor 149/ND-31.75.600.02.01/1V/2023 tanggal 10 April 2023 dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, untuk itu TURUT TERGUGAT I memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus perkara aquo sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban pada pokok perkara TURUT TERGUGAT I untuk seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo et Bono*).

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 17 Oktober 2023, sedangkan para Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Dupliknya masing-masing dipersidangan pada tanggal 14 November 2023;

Hal. 106 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa **Penggugat** dalam membantah eksepsi yang diajukan oleh pihak Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I, telah mengajukan bukti awal sehubungan eksepsi yaitu fotokopi bukti surat berupa:

1. Sertipikat Hak Milik Nomor 21/Medan Satria atas nama Mi'an Bin Samat, yang diterbitkan tanggal 12 Djuli 1967 oleh Kantor Pendaftaran Tanah Bekasi (bukti P-1);
2. Sertipikat Hak Milik No.9/Ujung Menteng atas nama Suryo Bambang Sulisto, yang diterbitkan tanggal 7 Agustus 1984 oleh Kantor Agraria Wilayah Jakarta Timur (bukti P-4);
3. Sertipikat Hak Milik No.10/Ujung Menteng atas nama Johannes Leonardes Suhansyahjaya, yang diterbitkan tanggal 7 Agustus 1984 oleh Kantor Agraria Wilayah Jakarta Timur (bukti P-5);
4. Akta Jual Beli Nomor: 104/Cakung/1991 tanggal 11 Oktober 1991, yang dibuat dihadapan H.M.D Harahap, SH. Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah DKI Jakarta (bukti P-7);
5. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 74 Tanggal 18 April 1992, yang dibuat dihadapan nyonya Perbaningsih Adi Warsito, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-8);
6. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 73 Tanggal 18 April 1992, yang dibuat dihadapan nyonya Perbaningsih Adi Warsito, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-9);
7. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 21 Tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-10);
8. Akta Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 19 Tanggal 5 September 2003, yang dibuat dihadapan Hasiholan Siagian, SH. Notaris di Jakarta (bukti P-11);
9. Putusan No.89/Pdt/G/1991/PN Jkt.Tim. Tanggal 31 Maret 1992 (bukti P-12);
10. Salinan Putusan No.63/PDT/1993/PT DKI tanggal 5 April 1993 (bukti P-13);
11. Salinan Putusan No.89 K/Pdt/1994 tanggal 14 November 1995 (bukti P-14);
12. Sertipikat Hak Milik No.1112/Ujung Menteng tanggal 19 April 2002 (bukti P-15);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (bukti P-16);

Hal. 107 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (bukti P-17);
15. Surat No.BIP/070-PPPK/VII/03 tanggal 16 Juli 2003 Perihal Keberatan, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Timur dari PT. Bank Ina Perdana (bukti P-18);
16. Surat Nomor: 215/REB-RS/KPJT-PKH/X/2002 Tanggal 10 Oktober 2002 Perihal Penolakan atas konvensi hak, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R.E. Baringbing, SH & Rekan (bukti P-19);
17. Surat Nomor: 009/REB-RS/KPJT-PKH/X/2002 Tanggal 10 Oktober 2002 Perihal Penolakan atas konvensi hak, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R.E. Baringbing, SH & Rekan (bukti P-20);
18. Kliping Koran Harian Suara Pembaruan tanggal 17 Maret 2004 tentang Pemberitahuan (bukti P-21);
19. Kliping Koran Harian Rakyat Merdeka tanggal 17 Maret 2004 tentang Pemberitahuan (bukti P-22);
20. Kliping Koran Harian Rakyat Merdeka tanggal 24 Maret 2004 tentang Pemberitahuan (bukti P-23);
21. Kliping Koran Harian Rakyat Merdeka tanggal 27 April 2004 tentang Pemberitahuan/Pengumuman (Lanjutan) (bukti P-24);
22. Surat Nomor: 010/REB-RS/KPJT-S/III/2004 Tanggal 10 Maret 2004 Perihal Susulan, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R.E. Baringbing, SH & Rekan (bukti P-25);
23. Surat Nomor: 016/REB-RS/KPJT-S/III/2004 Tanggal 18 Maret 2004 Perihal Susulan, yang ditujukan kepada Bapak Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R.E. Baringbing, SH & Rekan (bukti P-26);
24. Surat Nomor: 027/REB-RS/III/2005 Tanggal 18 Maret 2005 Perihal Susulan, yang ditujukan kepada Bapak Isyak dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum R.E. Baringbing, SH & Rekan (bukti P-27);

Hal. 108 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol: 1494/K/V/2004/SPK UNIT "III" Tanggal 27 Mei 2004 (bukti P-28);
26. Putusan Nomor 60/PDT.G/2007/PN.JKT.TIM. (bukti P-29);
27. Penetapan No.60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim., jo. No.11/CB/2007 Tanggal 10 Juli 2007 (bukti P-30);
28. Berita Acara Sita Jaminan No.60/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Tim., jo. No.11/CB/2007 Tanggal 11 Juli 2007 (bukti P-31);
29. Putusan Perkara Peninjauan Kembali Perdata No.371 PK/PDT/2007 Tanggal 27 Desember 2007 (bukti P-32);
30. Foto yang diambil gambarnya pada tanggal 6 Januari 2012 (bukti P-33);
31. Pedoman Teknis Administrasi Dan Teknis Peradilan Perdata Umum Dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007, sub judul AI.Eksekusi Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap angka 10-11 halaman 96, yang diterbitkan Mahkamah Agung RI Tahun 2008 (bukti P-34);
32. Himpunan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Dan Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Republik Indonesia Tahun 1951-1997, dihimpun oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia Pebruari 1999 (bukti P-35);
33. Buku Yurisprudensi Hukum Acara Perdata Indonesia Jilid 3 halaman 323, Penulis Chidir Ali, SH. (bukti P-36);

Kesemua bukti surat telah disesuaikan dengan Aslinya ternyata Cocok, kecuali bukti P-1, P-12, P-13, P-14, P-15, P-16, P-17, P-18, P-25, P-27, P-29, P-30, P-31, P-34, P-35, dan P-36 tidak dapat diperlihatkan Aslinya, sedangkan bukti P-2, P-3, dan P-6 tidak jadi diajukan ke persidangan, dan semua bukti surat yang diajukan telah bermeterai cukup, sehingga secara formil dapat diterima sebagai bukti surat di persidangan perkara ini ;

Menimbang bahwa baik pihak para Tergugat maupun para Turut Tergugat tidak mengajukan bukti awal sehubungan dengan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I;

Menimbang bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini

Hal. 109 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap telah termuat dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang bahwa para Penggugat telah mengajukan gugatan kepada para Tergugat sebagaimana terurai dalam posita gugatan;

Menimbang bahwa atas gugatan para Penggugat, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I dalam jawaban telah mengajukan eksepsi kompetensi absolut yang pada pokoknya menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena Penggugat dalam petitum gugatan halaman 37 angka 4 telah meminta agar Tergugat II supaya segera mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng dengan Surat Ukur Nomor : 01/2002 Luas 5.971 m<sup>2</sup> atas nama Mi'an Bin Samat;

Bahwa Sertifikat merupakan Keputusan Tata Usaha berupa suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan Peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga dengan demikian maka bukan kompetensi Pengadilan Negeri untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;

Menimbang bahwa atas eksepsi kompetensi absolut sebagaimana tersebut di atas, Majelis berpendapat sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang dimaksud dengan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa dari ketentuan Pasal 1 angka 8 sebagaimana tersebut di atas, maka yang termasuk dalam kualifikasi Pejabat Tata Usaha Negara menurut Majelis adalah:

Hal. 110 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Secara normatif Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;;
2. Tolok ukur penentuan badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah pada fungsi yang dilaksanakan, dan bukan dari nama jabatan atau kedudukan strukturalnya;
3. Pejabat Tata Usaha Negara harus dimaknai sebagai siapa pun yang melaksanakan fungsi pemerintahan, sehingga harus tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang bahwa menurut doktrin Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang termasuk kategori Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah:

1. Badan atau pejabat instansi resmi pemerintah seperti pemerintah pusat, pemerintah daerah, pemerintah kabupaten/kota dan instansi resmi pemerintah yang berada di lingkungan eksekutif;
2. Badan atau pejabat pemerintah seperti BUMN, BUMD dan lain-lain termasuk yang juga merupakan kerja sama pemerintah dengan swasta
3. Badan atau pejabat swasta yang melaksanakan urusan pemerintahan seperti Yayasan yang bergerak dibidang yang seharusnya menjadi kewajiban pemerintah tetapi dilaksanakan oleh swasta , seperti perguruan tinggi, rumah sakit dll;

Menimbang bahwa menurut Penjelasan Umum Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menyebutkan warga masyarakat dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan dan/atau tindakan badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan;

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintah (*onrechmatige overheidsdaad*) merupakan tindakan pemerintah sehingga menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan. Namun apabila dikaji lebih mendalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tidak mengatur secara terperinci mengenai hokum acara penyelesaian sengketa tindakan pemerintah dan kewenangan mengadili perkara perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintah;

Menimbang bahwa untuk mengetahui pengaturan yang lebih terperinci tentang perbuatan melawan hukum oleh badan dan/atau pejabat pemerintah (*onrechmatige overheidsdaad*) dapat dilihat dalam Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar

Hal. 111 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*);

Menimbang bahwa dalam Bab I Ketentuan Umum angka 4 Perma Nomor 2 Tahun 2019 menyebutkan sengketa perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan pejabat pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

Menimbang bahwa apabila Majelis membaca dengan cermat gugatan para Penggugat terutama di bagian petitum, ternyata dalam petitum Penggugat halaman 37 angka 4 telah meminta agar Tergugat II segera mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor 1112/Ujung Menteng dengan Surat ukur Nomor 01/2002 Luas 5.971 m<sup>2</sup> atas nama Mi'an Bin Samat;

Menimbang bahwa oleh karena Sertifikat Hak Milik adalah produk keputusan dari pejabat tata usaha negara, maka sesuai dengan ketentuan yang UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) maka yang berhak untuk mencabut dan membatalkan sertifikat hak milik adalah Peradilan Tata Usaha Negara;

Menimbang bahwa berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas maka eksepsi absolut yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I beralasan dan dikabulkan oleh Majelis;

Menimbang bahwa karena eksepsi absolut dikabulkan, maka terhadap ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditetapkan dalam amar putusan;

Memperhatikan HIR, UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Peraturan Mahkamah Agung RI nomor 2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*onrechtmatige overheidsdaad*) dan peraturan perundang-undangan yang berkenaan dengan perkara ini;

Hal. 112 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat I;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp9.954.000,00 (sembilan juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Kamis 11 Januari 2024, oleh kami, Bambang Joko Winarno, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, Cokorda Gede Arthana, S.H.M.H., dan Herbert Harefa, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim tanggal 14 Maret 2023, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa, tanggal 23 Januari 2024** oleh Hakim Ketua tersebut dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Heleni Faeriaty, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III.

Hakim-hakim Anggota

Hakim Ketua,

**Cokorda Gede Arthana, SH., MH.**

**Bambang Joko Winarno, SH., MH.**

**Herbert Harefa, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

**Heleni Faeriaty, SH.**

Hal. 113 dari 114 hal. Putusan Perdata Gugatan Nomor 156/Pdt.G/2023/PN Jkt.Tim



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

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp	30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp	100.000,00
3. Panggilan	: Rp	3.500.000,00
4. Iklan	: Rp	6.000.000,00
5. Materai	: Rp	10.000,00
6. Redaksi	: Rp	80.000,00
7. Lainnya	: Rp	234.000,00
Jumlah		Rp 9.954.000,00

(sembilan juta sembilan ratus lima puluh empat ribu rupiah)