



**PUTUSAN**

No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**R. Ricard W. Tumangger**, Tempat lahir: Jakarta, Tanggal Lahir: 25 April 1960, NIK:3174062504600005, Penggugat, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal Jl. MPR III Raya No.8 Rt.05 / Rw. 011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai, Penggugat ;

M e l a w a n :

- 1. Badan Pertanahan Nasional RI, Cq Kakan BPN Jakarta Selatan**,beralamat Jl. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai, Tergugat I ;
- 2. Tn. Sulindro**, beralamat di Jalan Irian No.6 Rt.05 / Rw.08 Kelurahan Gondangdia, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai, Tergugat II ;
- 3. Walikota Jakarta Selatan Cq. Sudin Trantif Jakarta Selatan**, beralamat di Jalan Prapanca Raya No. 9 Keb. Baru, Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai,Tergugat III ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti ;

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 07 Oktober 2013 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 08 Oktober 2013 di bawah Nomor: 577/Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

**I. TENTANG KEWENANGAN MENGADILI :**

**Kewenangan Absolut**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan adalah sudah tepat dan benar diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena perkara ini merupakan perkara Perdata perbuatan melawan Hukum. mengenai gugatan terhadap para Tergugat, dimana :
  - a. **Perbuatan Tergugat I** adalah perbuatan melawan Hukum dalam pokok perkara Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1254/Calandak, tertanggal, 12 Agustus 1998, a.n Tjondro Santoso, diterbitkan dengan tidak sesuai **fakta fisik** dan **data Yuridis** yang sesungguhnya”
  - b. **Perbuatan Tergugat II** adalah perbuatan melawan Hukum atas dugaan Rekayasa data dan pengakuan yang bukan haknya yang digunakan untuk Penyerobotan dan Pembongkaran Bangunan Rumah tempat Tinggal Penggugat.
  - c. **PerbuatanTergugat III** adalah perbuatan melawan Hukum atas dugaan perbuatan mendahului hukum dan sewenang wenang/KKN dalam pelaksanaan perampasan/pembongkaran paksa Bangunan RumahTinggal milik Penggugat.

## Kewenangan Relatif :

2. Bahwa, domisili **Tergugat I** adalah di Jl. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa. *Jakarta Selatan* dan **Tergugat III** yang berdomisili di Jl. Prapanca Raya No.9 Kebayoran Baru Jakarta Selatan, maka gugatan ini adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
3. Bahwa mengingat tempat dan letak objek yang menjadi sengketa yakni perbuatan melawan hukum atas penerbitan, penggunaan Sertifikat HGB Nomor 1254/Cilandak yang digunakan sebagai dasar perampasan dan pembongkaran paksa bangunan tempat tinggal Penggugat/keluarga yang terletak di Jl.MPR III Raya No.10 Rt 05/011 Kel.Cilandak Barat, Kec.Cilandak, Jakarta Selatan.
4. Bahwa hal tersebut diperkuat oleh asas actor secuitur forum rei (domicile) sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (2) HIR / Pasal 142 ayat (2) RBG yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (Indonesian General Principles of Law) dimana ditentukan bahwasanya gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah

### 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)



Hukum Tergugat berdiam atau apabila tergugat berjumlah lebih dari satu maka dapat dipilih salah satu domisili dari para Tergugat.

## II. TENTANG HAK PENGGUGAT:

5. Bahwa, Penggugat '**Ricard.W.Tumangger**'Warga Negara Indonesia, Tempat/Tgl lahir: Jakarta 25 April 1960, Pekerjaan: Wiraswasta, alamat di Jl.MPR III Raya No10 Rt 05/011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, adalah: penguasa fisik bidang tanah dan bangunan tempat tinggal yang fisiknya dikuasai secara terus menerus dengan itikat baik sejak Tahun 1969 yang lamanya telah mencapai 47 Tahun lamanya dan tidak pernah diganggu gugat, tidak pernah menjual maupun mengalihkan/menggadaikan hak/tanah yang dikuasainya kepada siapapun juga, asal: penerus kuasa Tanah Kavling perpindahan Warga Jalan Wijaya I, Surat Izin penggunaan Tanah oleh Walikota '**Muctar Zakaria.BA, Lrh/Bupati No 33/TN/64. Tgl 3 Maret 1964. (AJB No 45b Kota Baru, Keb. Baru dari Nuri Bin Ali Mukmin ke Marisi Tumangger)** tertanggal 30 Maret 1966. dengan alamat: RT/RW; 05/011 Kelurahan: Cilandak. Kecamatan: Kebayoran lama. Kota: Jakarta, adalah yang berhak berdasarkan Psl:610, Psl,1955, Psl1963 KUHPer.

## III. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT:

### Tergugat I.

6. Bahwa, pokok gugatan pada **Tergugat I**, adalah penerbitan Sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santoso, tgl 12 Agustus 1998. Gambar situasi No 3748/1985.dibuat dengan tidak sesuai **fakta fisik** dan **data Yuridis** yang sesungguhnya”
7. Bahwa, dasar penerbitan SHGB 1254/Cilandak yang diterbitkan **Tergugat I** adalah berasal dari Hak Pakai No 1010/Cilandak tgl 23 Nop 1985, Gambar situasi No 3748/1985 yang diterbitkan **Tergugat I** dan telah berakhir masa berlakunya tertanggal 18 Maret 1996 dan diperpanjang kembali tanggal 11-8-1998.dengan alas Gambar situasi No 3748/1985. (Srt.ket.BPN Jaksel)
8. Bahwa, penerbitan kembali SHGB 1254/Cilandak tanggal 11-8-1998oleh **Tergugat I** yang telah 2 Tahun habis masa berlakunya dengan



menggunakan Gambar situasi No 3748/1985, yang diterbitkan dengan tanpa melakukan **Identifikasi** dan **Klarifikasi fisik Tanah**, sehingga alas penerbitan SHGB tersebut adalah tidak sesuai dengan **fakta fisik** dan **data Yuridis** yang sesungguhnya dan layak diduga sengaja direkayasa yang masuk dalam katagori perbuatan melawan Hukum dan Cacat Hukum Administratif yang layak batal demi Hukum.

9. Bahwa, Pemohon penerbitan/Pemilik SHGB 154/Cilandak a,n Tjondro Santoso dan Tergugat I adalah: **“tidak pernah menguasai fisik Tanah baik merawat, mengurus maupun membangun pada lokasi tanah A’quo dan tidak tercatat sebagai penunjuk batas tanah termasuk tidak dikenal Warga sekitar selaku pemilik Tanah”** (Pasal 1955 KUHPer).

10. Bahwa, **Penggugat** telah mengingatkan para Tergugat dan mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat HGB Nomor 1254/Cilandak a.n Tjondro Santoso kepada **Tergugat I**, namun tidak diindahkan sebagaimana mestinya (Bukti Surat kepada Ka.Kan BPN Jakarta Selatan No 66/Lsm-Pk/Jks/V/08 Tgl 18 Agustus 2008. -Surat kepada Ka.Kan BPN Jakarta Selatan No 22/LSM-PK/JS/IV/2013 Tgl 18 April 2013).

Pasal 1955 (1) KUHPer, Pasal 106, Pasal 119. PPRI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMA Agraria/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999. Pasal 37 (1) Tata Cara Perpanjangan Jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan;

#### IV. TERGUGAT II:

11. Bahwa; **Tergugat II: Sulindro. Cs.** beralamat di; Jl Irian No 6 Rt 05/08 Kel. Gondangdia, Kec Menteng, Jakarta Pusat, adalah; “mengaku Pemilik Tanah berdasarkan surat kuasa dari pemilik Sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santoso. tertanggal 15 Oktober 1996, secara “bersama sama dengan **Tergugat III**” telah melakukan perampasan dan pembongkaran paksa Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal permanent milik Penggugat terletak di Jl.MPR III No 10 Rt 05/11 Kel.Cilandak Barat Kec.Cilandak Jakarta Selatan yang dilaksanakan oleh Satpol PP Walikota Jakarta. Selatan, dengan menggunakan alat berat (beco) hingga bangunan rata dengan tanah ditindaklanjuti dengan pemagaran tanah dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemasangan Plank benner bertuliskan “Tanah ini Milik Benjamin Sulindro berdasarkan Sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat” dan penjagaan lokasi oleh Oknum berpakaian Dinas Militer. (Foto, Recman Vidio).

12. Bahwa, **Tergugat II** (Sulindro, Benjamin Sulindro) mengaku Pemilik. dan Pemberi Kuasa/Pemohon sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santoso adalah: “tidak pernah menguasai fisik Tanah baik merawat maupun sebagai penunjuk batas Tanah A.quo dan tidak dikenal oleh Warga lingkungan setempat” (saksi-saksi).

13. Bahwa **Tjondro Santoso/Pemilik Sertifikat** selaku **Pemberi kuasa** kepada **Tergugat II** adalah terdaftar sebagai Orang yang **telah meninggal dunia**.Bukti; kutipan Akta kematian No 914/Umum a.n Tjondro Santoso tertanggal 17 Desember 2007.yang dikeluarkan oleh Dinas Kependudukan Jawa Barat. ( **pasal 1813 KUHPer**).

14. Bahwa pada Tahun 2008 **Tergugat II** (Sdr.Sulindro) telah melakukan upaya proses hukum di Polres Metro Jakarta Selatan yang ditindak lanjuti dengan proses Penyidikan Kepolisian dengan memeriksa Penggugat dan bukti bukti kepemilikan Penggugat, hal ini membuktikan adanya **Sengketa/Perkara** yang semestinya dihormati para Tergugat:

- Srt.panggilan Polres Jaksel No Pol: S.Pgl/3652/V/2007/Reskrim Res Jaksel Tgl 22 Mei 2007;
- Srt Laporan Ricard T .ke Polres Jaksel No LP/174/K/2008 Res Jaksel. Tgl 10 Jan 2008;
- Srt Laporan Tertulis Ke Kapolda Metro Jaya No 74/Lsm-Pk/Jks/VIII/2008, Tgl 2 Agust 2008;

15. Bahwa “**Benjamin Sulindro**” selaku penerima Kuasa dari Tjondro Santoso adalah tidak pernah dihadirkan dalam rapat rapat yang diselenggarakan Walikota Jakarta Selatan terkecuali dihadiri Oleh **Tergugat II** (Sdr.Sulindro) akan tetapi setelah pembongkaran paksa Bangunan tersebut; muncul Plank benner dipasangkan dilokasi Tanah bertuliskan; “**Tanah ini milik Benjamin Sulindro berdasarkan SHGB No 1254 / Cilandak** ” (absen rapat, foto).

Halaman 5 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



16. Status **Tergugat II** pada saat itu adalah sedang dalam proses Hukum terkait Putusan Mahkamah Agung No. 2116/K/Pid/2011 tanggal 30 April 2012 terdakwa Tn. Sulindro (82) atas Pidana pemalsuan data otentik. "tidak ditahan oleh karena prikemusiaan" ( Klip,Kep MA)  
"Sehingga Tergugat II jelas dan terang telah melakukan perbuatan melawan hukum"

**V. TERGUGAT III:**

17. Bahwa, **TERGUGAT III, Walikota Jakarta Selatan Cq Satpol PP Jakarta Selatan.** beralamat di Jl.Prapanca Raya No 9 Keb.Baru Jakarta Selatan, pada tanggal 12 Pebruari 2013 pukul 10.00 telah melakukan pembongkaran paksa sebuah bangunan rumah permanent Rumah Tinggal milik **Penggugat** terletak di Jl.MPR III No 10 Rt 05/11 Kel.Cilandak Barat Kec.Cilandak Jakarta Selatan. dilakukan oleh **Tergugat III Cq.** Satpol PP Walikota Jakarta Selatan dengan menggunakan alat berat (beco) hingga bangunan Rumah tinggal Penggugat rata dengan tanah, ditindak lanjuti dengan pemagaran lokasi tanah dan pemasangan sepanduk pengumuman bertuliskan "Tanah ini milik Benjamin Sulindro berdasarkan SHGB No 1254/ Cilandak" dan dijaga ketat oleh Oknum Aparat berpakaian Dinas Militer.

18. Bahwa, sejak Tahun 2008 **Terguat III** telah melakukan upaya penyelesaian (Sengketa) antara Penggugat dengan Tergugat II. yang di antaranya:

1. Srt Undangan No 641/-1.756.2 Ttd. Kasudin Trantib dan Linmas. Drs Jurnalís Tgl 31 Jan 2008.
2. Srt Undabngan No 166/078.12 Ttd. Kasudin Trantib dan Linmas. Drs Jurnalís tgl 4 April 2008.
3. Srt Undangan No 698/1.758.13 Ttd Sekretaris Walikota. Anas Efendi. Tgl 15 Mei 2008.
4. Srt Undangan No 460/077-72 Ttd Kasudin Trantib dan Linmas. Drs Jurnalís Tgl 12 Juni 2008.
5. Srt Peringatan 1 No 1741/ 1.758.1 Ttd. Budiman Simarmata. Tgl 19 Agust 2008.
6. Srt Peringatan II No 1855/ 1.758.1 Ttd. DR Ir Mora Oloan Siregar M.Si. Tgl 15 Sept 2008



19. Bahwa **Penggugat** telah melakukan upaya pembelaan dengan mengingatkan **Tergugat III** atas Perkara dan rencana pelaksanaan pembongkaran yang akan dilakukan yang antar lain:

1. Srt bantahan ke Walikota Jakarta Selatan Tgl 18 Agust 2008;
2. Srt Permohonan ke Ka Kan BPN Jakarta Selatan No 66/Lsm-Pk/Jks/V/ 08 Tgl 18 Agust 2008;
3. Srt Laporan ke Kapolda Metro Jaya No 74/Lsm-PK/VIII/2008 Tgl 21 Agust 2008;
4. Srt Laporan Polisi Lp No 174 /K/2008 reskrim Res Jaksel;
5. Srt klarifikasi ke Gubernur DKI Jakarta No 81/Lsm-PK/Jks/VIII/2008 Tgl 21 Agust 2008;
6. Daftar Absen rapat yang diselenggarakan Tergugat di Gd Kantor Walikota Jaksel;

20. Bahwa, pembongkaran bangunan yang dilakukan **Tergugat III** dilaksanakan pada saat ber'tepatan Penggugat sedang dalam melaksanakan acara ibadah berduka atas meninggalnya keponakan Penggugat yang dilangsungkan persis disamping bangunan lokasi pelaksanaan pembongkaran dan tanpa mengikut sertakan Pemilik Bangunan (Penggugat) yang mengakibatkan banyaknya kerugian barang yang hilang termasuk barang 2 Unit meteran listrik milik PLN.

21. Bahwa, **Tergugat III** juga telah tidak mengindahkan peraturan perundang undangan tentang Tata Cara Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan yang berlaku yang antara lain:

- a. Tidak memperlihatkan Surat Tugas/Perintah Pembongkaran;
- b. Tidak memiliki persetujuan dari Pemilik Bangunan/Tanah (Penggugat);
- c. Tidak memperlihatkan Surat Penetapan Pembongkaran dari Pejabat yang berwenang;
- d. Tidak mengindahkan Hak hak Korban selaku Warga Negara yang dilindungi Hukum;
- e. Tidak memenuhi Surat Walikota atas batas waktu pengosongan sendiri 3X24 Jam, akan tetapi baru 1X24 hari kerja pelaksanaan eksecusi sudah dilakukan.

22. Bahwa atas perbuatan **Tergugat III**, Penggugat telah melaporkannya ke Polres Jakarta Selatan dengan laporan Nomor; LP/432/K/II/2013.PMJ/



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Res.JakselTgl 25 Pebruari 2013. sehingga jelas dan terang perbuatan **Tergugat III** adalah masuk dalam katagori perbuatan Melawan Hukum, sebagai penyalahgunaan kewewenangan, mendahului hukum dan tidak manusiawi sebagaimana:penegasan:

- Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, Lampiran/Juknis/D.V/2007 Angka Romawi II angka 5 Keputusan Ka. BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang menyebutkan bahwa: perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan, sebagaimana UURI Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan PPRI Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin PNS dan U.U RI No 28 Tahun 1999:

## VI. MAKA:

1. **Penggugat**, adalah: menguasai fisik bidang tanah yang fisiknya dikuasai secara terus menerus dengan itikat baik, yang lamanya telah mencapai lebih dari 30 Tahun lamanya dan tidak pernah diganggu gugat, tidak pernah menjual maupun mengalihkan/menggadaikan hak/tanah kepada siapapun juga atas dasar Srt Izin penggunaan Tanah oleh Walikota 'Muctar Zakaria.BA, Lrh/Bupati No 33/TN/64. Tgl 3 Maret 1964. AJB No 45b Kota Baru, Keb. Baru beli dari Nuri Bin Ali Mukmin ke Marisi Tumangger turun ke Penggugat selaku anak kandung dari Marisi Tumangger adalah yang ber-Hak, selaku Penguasa fisik dengan itikat baiak dan berhak untuk mendaftarkan hak atas Tanahnya ke BPN sebagaimana:

- UU Pokok Agraria Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.
- Pasal 24 Ayat (2) yang menetapkan bahwa: "dalam hal tidak ada lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian yang berdasarkan pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukankenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dari pendahulu-pendahulunya.....";
- Pasal 610 KUHPer, yang menyatakan bahwa: "Siapa yang dengan itikad baik menguasainya selama 30 tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya";

### 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

- Pasal 1963 KUHPer menyatakan: "Seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan kedaluwarsa;
- Pasal 1955 KUHPer; "Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya secara terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum dan secara tegas, sebagai pemilik. Atas kebendaan tak bergerak jangka waktu daluarsanya adalah 20 (dua puluh) tahun apabila didasarkan alas hak yang sah atau 30 tahun apabila tidak ada alas hak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1963 KUHPer, Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas-haknya".(KUHPer.506 dst, 511-2, 531, 548-2, 550, 584, 610, 613, 695, 699, 1955, 1964 dst ) maka terang dan Jelas berdasarkan Undang undang tersebut diatas Penggugat adalah yang berhak sebagai pemilik/ mendaftarkan Hak atas Tanahnya ke BPN.;

## VII. TERGUGAT I;

1. Selaku Institusi Badan Pertanahan Nasional, yang berwenang dalam penerbitan Sertifikat Tanah, telah menerbitkan/memperpanjang sertifikat HGB No 1254/Clandak Barat a.n Tjondro santoso dengan tanpa melakukan **Identifikasi** dan **KlarifikasifisikTanah**, atau tidak sesuai dengan **fakta fisik** dan **data Yuridis** yang sesungguhnya adalah Cacat Hukum dan layak diduga telah lalai dan melakukan kesalahan dalam penerbitan / perpanjangan Sertifikat HGB No 1254/Clandak Barat a.n Tjondro santoso dan telah disalah gunakan oleh Orang lain (**Tergugat II** dan **Tergugat III**) sebagai bukti kepemilikan tanah yang dianggap Sah oleh para Tergugat yang mengakibatkan adanya kerugian dan penderitaan Penggugat/keluarga dan terancam kehilangan hak atas tanah dan Rumah tempat tinggal yang telah dikuasai/ditempati lebih dari 30 Tahun lamanya, sehingga perbuatan tersebut adalah masuk dalam kategori Perbuatan melawan Hukum dan:
2. Bahwa; SHGB 1254/Cilabdak telah habis masa berlakunya tertanggal 18 Maret 1996 dan diperpanjang kembali oleh Tergugat I tanggal 11-8-1998.

Halaman 9 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



dengan alas Gambar situasi No 3748/1985 hal tersebut adalah sangat berlawanan dengan:

- Pasal 1955 KUHPer. Tentang Syarat memperoleh Hak; “untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya secara terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum dan secara tegas sebagai pemilik”;
- PPRI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMA Agraria/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999. Pasal 37 (1) Tata Cara Perpanjangan Jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan; Pasal 41 “Permohonan perpanjangan jangka waktu Hak Guna Bangunan diajukan oleh pemegang hak dalam tenggang waktu 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya jangka waktu hak tersebut”;
- 3. Bahwa, **Penggugat** telah mengingatkan para **Tergugat** dan mengajukan permohonan pembatalan Sertifikat HGB Nomor 1254/Cilandak a.n Tjondro Santoso kepada **Tergugat I**, namun tidak diindahkan sebagaimana yang semestinya sebagaimana arahan:
- Pasal 119. Tentang Gugurnya Hak:. “Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh Pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacad hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau sertipikatnya tanpa adanya permohonan” ;
- PMA.KBPN NO 9 TAHUN 1999 BAB VI Bagian Kesatu Umum Tentang Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Cacad Hukum Administratif: Pasal 106 (1): “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan; Sehingga **Tergugat I** dapat dipastikantelah lalai menjalankan kewajibannya dengan baik yang mengakibatkan terjadinya dugaan pidana penyalahgunaan Sertifikat HGB 1254 oleh Tergugat II dan Tergugat III;

#### **VIII. TERGUGAT II**

1. Adalah Pemohon/mengaku Pemilik dan terjadinya penyerobotan Tanah dan pengerusakan/pembongkaran bangunan Rumah tinggal milik **Penggugat yang dilaksanakan oleh Tergugat III** terletak di Jl.MPR III Raya No 10 Rt 05/011 Kel.Cilandak Barat Kec.Cilandak, Jakarta Selatan



adalah masuk dalam katagori perbuatan Melawan Hukum dimana alas kepemilikan **Tergugat II**, adalah Kuasa dari **Tjondro Santoso pemilik Sertifikat HGB 1254/Cilandak** adalah **Orang yang telah meninggal dunia, Penggunaan SHGB 1254/Cilandak yang “Cacat Hukum” dan tidak pernah menguasai fisik tanah dan tinggal/tidak dikenal warga sekitar** sehingga kepemilikan Tergugat II adalah layak batal demi hukum. sebagaimana penegasan:

- UU pokok Agraria No.5 /1960; LN 1960-104 TLN 2043/ Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah, Pasal 1955 KUHPer. Syarat memperoleh Hak,dan Pasal 1813 KUHPer: Tentang gugurnya Surat kuasa” ;
- Pasal 1955 KUHPer.Tentang Syarat memperoleh Hak;“untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seorang menguasainya secara terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, dimuka umum dan secara tegas sebagai pemilik”;
- Hukum Agraria, Peraturan dasar Pokok Agraria; UU No.5 /1960; LN 1960-104 TLN 2043/Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Pasal 35. (1) “Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun;
- Lampiran/Juknis/D.V/2007 Angka Romawi II angka 5 Keputusan Ka. BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang menyebutkan bahwa: “perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan” sebagaimana UURI Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, sehingga jelas dan secara terang terangan Tergugat II telah melakukan persekongkolan guna merampas hak milik Orang lain.

#### IX. TERGUGAT III

1. Adalah **Penyelenggara Negara** yang seyogiaya mengayomi dan melindungi Warga Masyarakatnya akan tetapi layak diduga kuat **Tergugat III** telah melakukan persekongkolan dengan **Tergugat II** dalam Penyerobotan/ Perampasan dan Pengerusakan/Pembongkaran Bangunan Rumah tinggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik Penggugat/keluarga dengan sewenang wenang, tanpa mengindahkan Peraturan dan Perundang undangan yang berlaku/mendahului hukum dan tidak manusiawi adalah masuk dalam katagori perbuatan melawan Hukum. sebagaimana Lampiran/Juknis/D.V/2007 Angka Romawi II angka 5 Keputusan Ka. BPN Nomor 34 Tahun 2007 tentang Petunjuk Teknis Penanganan dan Penyelesaian Masalah Pertanahan, yang menyebutkan "perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan" dan UURI Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman.dan :

- Pasal 28 D ayat (1) UUD 1945"Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum" dan
- PPRI Nomor 53 Tahun 2010 Tentang Disiplin PNS dan U.U RI No 28 Tahun 1999: Tentang Kewajiban Penyelenggara Negara Mentaati Azas Umum Penyelenggara Negara dan Bebas KKN serta perbuatan tercela, Perbuatan melawan Hukum, menguntungkan kepentingan Keluarga atau Kroni diatas kepentingan Masyarakat, Bangsa dan Negara. Menjunjung tinggi Norma keasusilaan, kepatutan dan Norma Hukum;
- PP Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 TAHUN 2002 Tentang Bangunan dan Gedung. ;  
Pasal 90.  
(2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.  
(3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.  
Pasal 91  
(3) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

#### Disclaimer

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



(6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

(2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

(3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh bupati/walikota, kecuali Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur dan bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri dan.

- Pasal 8 UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman. "Setiap orang yang disangka, ditangkap, ditahan, dituntut, dan/atau dihadapkan di depan pengadilan wajib dianggap tidak bersalah sebelum ada putusan pengadilan yang menyatakan kesalahannya dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap".

Atas hal hal yang telah diuraikan tersebut diatas, jelas dan terang para Tergugat dengan tidak berprikemanusiaan telah melakukan perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Azas Hukum dan Peraturan Peundang Undangan yang berlaku di Negeri tercinta NKRI yang kita Junjung tinggi.

Atas perihal pokok Gugatan dan guna keadilan, Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan memutus sebagai berikut:

#### **PRIMER:**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sertifikat HGB Nomor 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santoso, adalah cacat Hukum dan batal demi Hukum;
3. Menyatakan para Tergugat yaitu **Tergugat I, Tergugat II dan tergugat III** telah melakukan perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan **Penggugat** selaku penguasaa fisik Tanah adalah yang berhak mendaftarkan kepemilikan tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan **Tergugat II** dan **Tergugat III** untuk mengganti rugi atau membangun kembali bangunan Rumah tempat tinggal milik Penggugat yang dibongkar.
6. Menghukum Tergugat II dan tergugat III untuk mengembalikan atau menyerahkan fisik tanah yang dikuasai Penggugat II secara utuh.
7. Menyatakan Putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para Tergugat atau pihak ketiga lainnya (uitvoerbaar bij voorraad);
8. Menghukum para para Tergugat yaitu Tergugat I dan Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan dari pihak **Penggugat** datang menghadap sendiri, sedangkan dari pihak **Tergugat I** telah hadir Kuasa Hukumnya H. LALU MAKBUL, SH, dan DJOKO WIDODO, SH, dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta yang beralamat di Jalan H. Alwi No.99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 15 Nopember 2013, dari pihak **Tergugat II**, telah hadir Kuasa Hukumnya PAULUS SINAGA, SH, Advokat dan Penasehat Hukum dari Law Office Paulus Sinaga & Partners .beralamat di Sentra Residence K09.10, Jl. Sentra Primer Timur, Pulogebang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Nopember 2013 sedangkan dari pihak **Tergugat III** hadir menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya TAMBUR PARLUHUTAN, SH, dkk, semuanya Pegawai Kantor Walikota Administrasi Jakarta Selatan Jl. Prapanca Raya No.9 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Nopember 2013 ;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan proses Mediasi sebagaimana dimaksud dalam PERMA No.1 Tahun 2008 tentang Mediasi dimana Majelis Hakim telah menunjuk: ARI JIWANTARA, SH.MH, sebagai Hakim Mediator berdasarkan Penetapan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal

### 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

9 Januari 2013, akan tetapi mediasi dinyatakan gagal (dead lock) sebagaimana laporan Mediator No. 577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 30 Januari 2013, sehingga persidangan dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tersebut, dan atas gugatan tersebut Penggugat menyatakan tetap pada isi gugatannya ;

Menimbang, bahwa telah terjadi penggantian Hakim Anggota Majelis dalam Majelis Hakim ini yaitu dari Hj Siti Suryati,SH.MH kepada Dr. H. Suprpto, SH,M.Hum, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, Tanggal 30 Januari 2014, oleh karena Hj Siti Suryati,SH.MH mutasi ke Pengadilan Negeri Tasikmalaya selaku Ketua Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa atas Gugatan dari Penggugat tersebut maka **Tergugat I** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan **Jawaban** tertulisnya No. 577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Pebruari 2014 sebagai berikut:

I. **DALAM EKSEPSI ;**

1. **PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT ;**

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Penggugat, yang intinya menyatakan: Sebagai penerus Kuasa Tanah Kavling perpindahan warga Jalan Wijaya I, Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Muchtar Zakaria, BA, Lrh/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1966 dengan alamat Rt/Rw 05/011 Kelurahan Cilandak Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta, adalah yang berhak berdasarkan Pasal 610, Pasal 1955, Pasal 1963KUHPer ;

Bahwa menurut Penggugat di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/377/b/1998 berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.1010/Cilandak, terletak di Jl. MPR Rt.005/011, Kelurahan Cildandak Barat, Kecamatan Cilandak Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 12 Agustus 1998 ;

Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah Hak Guna Bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.1254/Cilandak Barat yang di klaim oleh Penggugat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Bahwa Hak Pakai No.610/Cilandak seluas 208 M2 semula tercatat atas nama WIBISONO HADIPROJO, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Nopember 1973 No.1301/2386/1973, terbit berdasarkan **Tanah Negara bekas Erfpacht Verponding No.688 sebagian**, terletak di Jl. MPR Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Nopember 1973 ;
- b. Bahwa Hak Pakai No.610/Cilandak gugur karena telah berakhir masa berlakunya, yang sepenuhnya berdasarkan SK Gubernur Kepala DKI Jakarta/Kepala Direktorat Agraria tanggal 23 Nopember 1985 No.2005/961/I/HP/S/1985, diberikan Hak Pakai No.1010/Cilandak atas nama TJONDRO SANTOSO, seluas 203 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985, terletak di Jl. MPR III Rt.005/011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak , Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 19 Maret 1986 ;
- c. Bahwa Hak Pakai No.1010/Cilandak hapus menjadi Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/277/b/1988, berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.1010/Cilandak, terletak di Jl. MPR Rt.005/011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 12 Agustus 1998;

Berdasarkan uraian diatas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa Penggugat tidak mempunyai untuk mengajukan gugatan dalam perkara a quo, karena: antara **Tanah Kavling perpindahan warga Jalan Wijaya I, Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Muchtar Zakaria, BA, Lrh/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1966** tidak ada hubungan dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, seluas 203 M2 ;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan : Menerima eksepsi TERGUGAT I dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT I ;
2. Bahwa apa yang telah diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa menurut dalilnya, Penggugat adalah penerus kuasa Tanah Kavling perpindahan Warga Jalan Wijaya I, Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Muchtar Zakaria, BA, Lrh/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1966 dengan alamat Rt/Rw 05/011 Kelurahan Cilandak Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Jakarta, adalah yang berhak berdasarkan Pasal 610, Pasal 1955, Pasal 1963 KUHPer ;

Bahwa menurut Penggugat di atas tanah tersebut telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/377/b/1998, berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.1010/Cilandak, terletak di Jl. MPR Rt.005/011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 12 Agustus 1998 ;

4. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut, karena tidak benar dan berdasar hukum, dengan alasan ;
  - Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara sebelumnya telah diterbitkan :
    - a. Hak Pakai No.610/Cilandak seluas 208 M2 semula tercatat atas nama WIBISONO HADIPROJO, sebagaimana dalam Gambar Situasi tanggal 14 Nopember 1973 No.1301/2386/1973, terbit berdasarkan **Tanah Negara bekas Erfpacht Verpoding No.668 sebagian,**

Halaman 17 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. MPR Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Nopember 1973 ;

- b.** Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 September 1975 No.053/1975 yang dibuat dihadapan PPAT E. SIANIPAR, Idzin berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk.59/DDA/1970, Hak Pakai No.610/Cilandak beralih menjadi atas nama KARNADI BUDIARTA ;
- c.** Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Juli 1976 No.0146/1976 /Kebayoran Lama yang dibuat dihadapan PPAT KOESBIONO SARMANHADI, Idzin berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk.59/DDA/1970, Hak Pakai No.610/Cilandak beralih menjadi atas nama SULINDRO, terbit tanggal 19 Agustus 1976 ;
- d.** Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Agustus 1976 No.43/VIII/1976 yang dibuat dihadapan RADEN SOERATMAN, Idzin berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No.SK.59/DDA/1970, Hak Pakai No.610/Cilandak beralih menjadi atas nama TJODRO SANTOSO, terbit tanggal 13 Juli 1977 ;
- e.** Bahwa Hak Pakai No.610/Cilandak gugur karena telah berakhir masa berlakunya, yang selanjutnya berdasarkan SK Gubernur Kepala DKI Jakarta/Kepala Direktorat Agraria tanggal 23 Nopember 1985 No.2005/961/I/HP/S/I/1985, diberikan Hak Pakai No.1010/Cilandak atas nama TJONDRO SANTOSO, sleuas 203 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985, terletak di Jl. MPR III Rt.005/011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 19 Maret 1986 ;
- f.** Bahwa Hak Pakai No.1010/Cilandak hapus menjadi Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/377/b/1998, berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.1010/Cilandak, terletak di Jl. MPR Rt.005/011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan

#### 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

Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 12 Agustus 1998;

Bahwa fakta-fakta hukum tersebut, dalil-dalil Penggugat di atas sangat bertolak belakang dengan kenyataan yang ada dan tidak berdasar hukum karena : Jelas-jelas bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat (yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai No.610/Cilandak) **bukan** berasal dari tanah Kavling perpindahan Warga Jalan Wijaya I, Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Muchtar Zakaria, BA, Lrh/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1966 ;

Dengan demikian, dalil Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

5. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya halaman 5 angka 1 s/d 3 yang intinya menyatakan : Bahwa Tergugat I dalam melakukan penerbitan/perpanjangan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat tanpa melakukan identifikasi dan Klarifikasi fisik tanah adalah cacat hukum dan diduga telah lalai menjalankan kewajibannya dengan baik yang mengakibatkan terjadinya dugaan pidana penyalahgunaan Sertifikat HGB No.1254/Cilandak Barat oleh Tergugat II dan Tergugat III. Selain itu dalam petitumnya halaman 7 angka 2 yang menyatakan: Sertifikat HGB No.1254/Cilandak Barat an. TJONDRO SANTOSO, adalah cacat hukum dan batal demi hukum ;

Bahwa dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena TERGUGAT I dalam melakukan penerbitan Sertifikat telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku, dimana sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah) ;

Bahwa setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh TURUT TERGUGAT, berkas permohonan berkaitan dengan tanah a quo diterbitkan Surat Keputusan Kepala Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/377/b/1998 yang mendasari terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama

Halaman 19 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2 ;

Oleh karena itu, tindakan TERGUGAT I dalam melakukan proses penerbitan Sertifikat a quo **tidak mengandung cacat hukum dan batal demi hukum** Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam posita gugatannya. Sehingga dalil para Penggugat tersebut tidak perlu dipertimbangkan atau patut dikesampingkan;

Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi dugaan pidana penyalahgunaan Sertifikat Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah kewenangan pengadilan pidana ;

6. Dengan demikian keberadaan Sertifikat a quo adalah **sah menurut hukum** karena Sertifikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan Pasal 19 Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997, sehingga tidak ada alasan apapun untuk menyatakan bahwa Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat tersebut Cacat dan batal ;

Bahwa sesuai dengan sanggahan TERGUGAT I diatas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan TERGUGAT I dalam menerbitkan Sertifikat a quo menimbulkan kerugian bagi Penggugat, sehingga tuntutan agar TERGUGAT I untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat tercatat atas nama TJONDRO SANTOSO, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertmbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Berdasarkan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TERGUGAT I, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### **DALAM EKSEPSI :**

- Menyatakan menerima Eksepsi TERGUGAT I seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*) ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan dari Penggugat tersebut maka

**Tergugat II** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan **Jawaban** tertulisnya No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Februari 2014 sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

1. Tentang Kewenangan Mengadili ;

Bahwa adapun pokok permasalahan pada dalil-dalil gugatan Penggugat serta alasan-alasan yang dikemukakan Penggugat baik dalam posita maupun petitum adalah mengenai pembatalan Sertifikat HGB No.1254 / Cilandak Barat A.n. Tjandro Santoso yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional serta mengenai pembongkaran rumah dimana pembongkaran tersebut berdasarkan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan dan dilaksanakan oleh Pemerintah Walikota Jakarta Selatan. Maka berdasarkan hal tersebut diatas maka sudah sepenuhnya kewenangan Absolut dalam perkara ini bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan sudah sepenuhnya Gugatan Penggugat diajukan pada Pengadilan Tata Usaha Negara ;

2. Gugatan Penggugat tidak jelas kabur (*Obscurelibile*)

Bahwa dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya bukanlah merupakan dalil konkrit tentang adanya dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan. Bahwa secara otentik yang mendapatkan kuasa dari Tjandro Santoso adalah Benyamin Sulindro bukan Sulindro dimana hal ini adalah orang yang berbeda, sehingga gugatan Penggugat salah alamat ;

Berdasarkan pada alasan-alasan tersebut diatas maka Tergugat II Mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini sudilah kiranya berkenan mengadili dan memberikan putusan hukum yang menyatakan, menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II dan selanjutnya menyatakan tidak dapat menerima Gugatan Penggugat (*Niet Ontvan Keliyke Verklaard*) ;

Halaman 21 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA ;

1. Bahwa uraian dalam eksepsi tersebut diatas mohon dan termasuk sebagai jawaban dalam pokok perkara ini ;
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat dalam Gugatannya kecuali hal-hal yang secara tegas diakui ;
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan Tegas dalil gugatan Penggugat khususnya pada point 11 s/d 16 dalam Surat Gugatannya bahwa Tergugat II tidak ada keterkaitannya dan dalil gugatan Penggugat pada point 11 s/d 16 pada gugatannya, dimana selaku yang menerima kuasa dari Tjundro Santoso adalah Tuan Benyamin Sulindro ;
4. Bahwa segala sesuatu surat baik pengajuan maupun permohonan serta segala hal yang berkaitan dengan Sertifikat HGB No.1254 / Cilandak a.n. Tjundro Santoso serta Prosedr Pembongkaran Bangunan yang dilaksanakan oleh Walikota Jakarta Selatan diajukan oleh Tuan Benyamin Sulindro ;
5. Bahwa Tergugat II juga menolak dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat selebihnya yang tersebut dalam surat gugatannya, meskipun tidak disebutkan satu persatu terperinci dan tegas dalam jawabannya ;  
Maka berdasarkan seluruh penjelasan dalam jawaban Tergugat II tersebut diatas, Tergugat II Mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini mohon Putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II ;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak seluruh Gugatan Penggugat ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Mohon Putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan dari Penggugat tersebut maka **Tergugat III** melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan **Jawaban** tertulisnya No. 577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 13 Maret 2014, sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI ;



## 1. Bahwa Batas-Batas Objek Bidang Tanah Tidak Jelas atau Obscur Libels ;

Penggugat mensomir memiliki dan menguasai bidang tanah selama 47 tahun yang terletak di Jl. MPR III Rt.05/011 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan namun tidak menjelaskan berapa luasan tanahnya dan dimana batas-batas tanahnya, maka sesuai Putusan MARI tanggal 17 April 1979 Reg No.1149/K/Sip/1979 menentukan bila tidak jelas batas-batas sengketa maka gugatan tidak dapat diterima ;

## 2. Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum ;

Bahwa Penggugat hanya mendalilkan apa yang menjadi hak keperdataan Tergugat II bukan menjelaskan perolehan kepemilikan PENGGUGAT selama 30 tahun, lalu dengan sekonyong-konyong mengajukan gugatan dan menyatakan bidang tanah yang di Jl. MPR III No.10 Rt.05 Rw.011 adalah miliknya tanpa menjelaskan berasal darimana peralihan yang dikuasai oleh Penggugat, maka sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.239 K/Sip/1968 : bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.** (Niet Onvankelijck Verklaard).

Yurisprudensi MARI Nomor 250 K/Pdt/1984 menyatakan "**Gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, atau apa). Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas bagian masing-masing warisnya dan siapa saja yang berhak atas objek warisan tersebut menyebabkan menjadi kabur karena tidak memenuhi dasar gugatan (Feitelijke Grond).**

## 3. Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;

Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat menguasai bidang tanah Jl. MPR No.10 Rt. 05 Rw. 011 berdasarkan Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Jakarta Selatan Muchtar Zakaria, BA, Lurah/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1964 sesuai AJB No.45 b Kota Baru dari Nuri bin Ali Mukmin ke Marisi Tumanger, Pejabat Notaris siapa yang melakukan peralihan tersebut ?, maka yang harus digugat juga adalah Walikota Administrasi Jakarta Selatan dan Notaris yang melakukan peralihan bidang tanah



tersebut, sehingga bila tidak dijadikan pihak ke 2 (dua) pihak tersebut maka gugatan Penggugat adalah Obscur Libels;

4. **Bahwa Gugatan Penggugat tidak merinci kerugian yang didalilkan akibat perbuatan Para Tergugat ;**

Penggugat dalam dalil-dalilnya menyatakan apa yang dilakukan oleh Para Tergugat merugikan Penggugat karena telah dilakukan upaya Pengosongan terhadap bidang tanah yang dikuasainya tanpa ala hak yang jelas dan pula tidak merinci beberapa kerugian yang diderita atas pengosongan atau penerbitan tersebut, dan bila KERUGIAN YANG TIDAK DIRINCI maka Yurisprudensi MA No. 550 K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980 yang berbunyi “ Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut” ;

5. **Bahwa Gugatan Penggugat merupakan PENGABUNGAN 2 Dua yang Perbuatan Hukum yang berbeda yang tidak bisa digabung satu sama lain ;**

Bahwa inti dari dalil posita yang diucapkan Penggugat untuk membatalkan SHGB 1254/Cilandak Barat adalah dengan MEMBUNGKUS rapih **dalil perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas terbitnya SHGB 1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso ;**

Sehubungan dalil tersebut, Penggugat menyatakan Pejabat Tata Usaha Negara/Tergugat I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menjalankan kewenangannya dalam menerbitkan SHGB 1254/Cilandak Barat, hal ini merupakan dalil yang keliru karena Penerbitan suatu Sertifikat wajib melalui beberapa tahap yang diatur dalam PP No.27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Memperhatikan dalil-dalil tersebut seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1991, tanggal 22 Januari 1991, tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peradilan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang dengan tegas menyatakan pada alinea akhir angka 5 bahwa “



sebaliknya Pengadilan Perdata memang sejak berlakunya UU No.5 Tahun 1986 pada dasarnya sudah tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan mengenai tuntutan tentang sah tidaknya suatu keputusan Tata Usaha Negara menurut pengertian Pasal 1.

Bahwa dengan melihat PETITUM dari Penggugat adalah untuk menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso **BATAL DEMI HUKUM** yang nota bene merupakan produk Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka sangat jelas tuntutan PENGGUGAT merupakan **OBJEK PERATURAN**.

b. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan sebagai berikut :

**“ Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Paeradilan tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri “**

Dengan melihat apa yang menjadi objek gugatan dan uraian-uraian jawaban di atas, maka sesuai dengan Pasal 136 HIR yang menyatakan :

“ Eksepsi (Tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali hal Hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibacakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara “.

Yurisprudensi Pengadilan Tinggi Jawa Barat Tanggal 19 Februari 171 No.47/1970/Perd/PTB, Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1972 No.51 K/Sip/1972 menyatakan “ Suatu Putusan Pengadilan tidak boleh mengandung kontradiksi, baik dalam dictum maupun amar putusannya “.

Bahwa TERGUGAT III memohon kiranya Majelis Hakim perkara aquo berkenan memutus Dalam, Eksepsi dengan amar Putusan sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi III untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa mengadili dan memutus perkara aquo ;
3. Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat karena tidak berdasarkan Hukum dan Obscur Libels;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menolak gugatan Penggugat karena tidak jelas batas-batas tanah yang dikuasainya ;
5. Menyatakan gugatan Penggugat Kurang Pihak karena tidak menjadikan Walikota Administrasi Jakarta Selatan dan Notaris sebagai Pihak dalam perkara ini ;
6. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini untuk keseluruhan tingkat peradilan ;

## **DALAM POKOK PERKARA ;**

1. Bahwa Sdr. Benyamin Sulindro pemilik bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat seluas 203 M2 An. Tjondro Santoso yang berlokasi di Jl. MPR III No.10 Rt.005/011 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
2. Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat seluas 203 M2 dikuasai oleh Sdr. Ricard Tumanggor yang telah mendirikan bangunan liar (tanpa IMB) di atas bidang tanah bukan miliknya ;
3. Bahwa terhadap penguasaan tanah tanpa hak oleh Sdr. Ricard Tumanggor telah beberapa kali diadakan rapat dan musyawarah oleh instansi terkait tingkat Kota Administrasi Jakarta Selatan yakni tanggal 28 April 2008, tanggal 21 Mei 2008, 2 Juli 2008 dan tanggal 18 Juli 2008, namun Sdr. Ricard Tumanggor tidak bersedia untuk mengklarifikasi dan meninggalkan bidang tanah tersebut ;
4. Bahwa mengingat penguasaan fisik atas lokasi tanah tersebut oleh Sdr. Ricard Tumanggor tidak didukung oleh alas hak apapun juga dan untuk memberikan kepastian terhadap pemilik yang sah yaitu Pemilik SHGB No.1254/Cilandak Barat, maka kepada yang bersangkutan telah diberikan Surat Peringatan I Nomor 1.758.1 tanggal 19 Agustus 2008 namun Surat Peringatan I untuk mengosongkan sendiri tidak dilaksanakan oleh Sdr. Ricard Tumanggor, maka dikeluarkan kembali Surat Peringatan II Nomor 1855/-1.758.1 tanggal 15 September 2008, akan tetapi Surat Peringatan II juga tidak dilaksanakan oleh Ricard Tumanggor, selanjutnya atas tidak dilaksanakannya Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II untuk mengosongkan sendiri tanah dan/atau bangunan, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan

### 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

menerbitkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 1929/-1.758.1 tanggal 15 Oktober 2008 ;

5. Bahwa pelaksanaan Surat Perintah Bongkar No : 1929/-1.758.1 tanggal 15 Oktober 2008 belum dapat dilaksanakan atas dasar permintaan Benyamin Sulindro karena Pemohon belum siap menindak lanjuti penerbitan tersebut. Karena Pemohon khawatir pasca penerbitan belum siap memanfaatkan bidang tanah dimaksud ;
6. Bahwa Benyamin Sulindro sesuai suratnya tanggal 7 Januari 2011 bersedia membuka kembali Jalan musyawarah / mediasi dengan Sdr. Ricard Tumanggor yang diminta difasilitasi oleh Walikota Jakarta Selatan, yang kemudian telah diakomodir oleh Pemerintah Kota Adm Jakarta Selatan dengan menyelenggarakan rapat tanggal 9 Juni 2011 tanggal 13 Juni 2011 dan permohonan ini juga tidak dapat dilaksanakan oleh karena hal tertentu ;
7. Bahwa selanjutnya Benyamin Sulindro menyurati kembali Walikota Jakarta Selatan dengan suratnya tertanggal 16 Januari 2013 Perihal Permohonan Tindak Lanjut Penyelesaian Tanah Seluas 203 M2 SHGB 1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso Kecamatan Ciliduk Jakarta Selatan dan atas permohonan tersebut Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melakukan panggilan rapat sebanyak 3 (tiga) kali kepada Sdr. Ricard Tumanggor namun yang bersangkutan tidak datang menghadiri rapat-rapat tersebut ;
8. Bahwa setelah surat undangan rapat yang ditujukan kepada Sdr. Ricard Tumanggor tidak ditanggapi, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan menerbitkan SURAT PEMBERITAHUAN PENERTIBAN BIDANG TANAH SHGB NOMOR 1254/CILANDAK BARAT YANG DIKUASAI TANPA HAK OLEH SDR. RICARD TUMANGGOR Nomor 139/-1.75 tanggal 8 Februari 2013 ;

## DASAR HUKUM PENERTIBAN

Bahwa setelah memperhatikan hasil peninjauan lapangan, hasil beberapa rapat instansi terkait maka dengan mengacu kepada Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dapat dipaparkan beberapa ketentuan sebagai berikut :

1. Undang-Undang No.51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, dalam Pasal 2 menyatakan

Halaman 27 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



“ **Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya** “  
dan Pasal 3 menyatakan “ **Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada di daerahnya masing-masing pada suatu waktu** “

2. Selanjutnya Pasal 4 dan 5 Undang-Undang No.51 Prp Tahun 1960 mengamanatkan dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagaimana dimaksud Pasal 3, maka penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dan bila dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam perintah pengosongan maka penguasa Daerah atau Pejabat yang diberi perintah olehnya dapat melaksanakan pengosongan atas biaya pemakai tanah itu sendiri ;

Hal ini menunjukkan bahwa Sdr. Benyamin Sulindro sangat jelas adalah pemilik bidang tanah yang dikuasai oleh Sdr. Ricard Tumanggor yang sudah berstatus Sertifikat, yakni SHGB No.1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso;

3. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.886 Tahun 1983 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Penertiban Penguasaan / Pemakaian Tanah Tanpa Hak di Wilayah DKI Jakarta ;

Demi kepastian hukum kepada masyarakat, Pemerintah Kota Adm Jakarta Selatan berdasarkan instrument Peraturan di atas mempunyai kewenangan untuk melaksanakan atau menegaskan Undang-Undang Prp No.51 Tahun 1960 yang dimohon oleh Sdr. Benyamin Sulindro yang tentunya setelah menempuh prosedur sesuai ketentuan yang berlaku ;

4. Bahwa sebelum penerbitan dilaksanakan telah diadakan rapat teknis tanggal 7 Februari 2013 yang dihadiri oleh Forum Komunikasi Kota, (Polres Jakarta Selatan, Kodim Jakarta Selatan, Kejaksaan Negeri Jakarta Selatan, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dan instansi terkait lainnya termasuk musyawarah Pimpinan Kecamatan ;

5. Bahwa penertiban atau pengosongan telah dilaksanakan pada tanggal 12 Februari 2013 sesuai dengan ketentuan yang berlaku sebagaimana Surat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemberitahuan Nomor 139/-1.75 tanggal 8 Februari 2013 yang dilaksanakan sebagaimana dimaksud angka 4 ;

## **UANG KEROHIMAN YANG DIBERIKAN KEPADA RICARD TUMANGGER**

1. Bahwa dalam Surat Pemberitahuan Penerbitan Bidang Tanah SHGB Nomor 1254/Cilandak Barat yang dikuasai oleh Sdr. Ricard Tumanggor Nomor 139/-1.75 tanggal 8 Februari 2013 diberitahukan kepada Sdr. Ricard Tumanggor agar mengosongkan sendiri tanah SHGB Nomor 1254/Cilandak Barat paling lambat 3 x 24 Jam setelah diterimanya surat pemberitahuan ini dan mengambil uang kerohiman sebesar Rp.110.973.600,- (seratus sepuluh juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah) yang disediakan oleh pemilik SHGB ;
2. Apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Sdr. Ricard Tumanggor tidak melaksanakannya, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan akan melakukan penertiban atau pengosongan, dengan ketentuan uang Kerohiman sebagaimana tersebut di atas ditarik kembali oleh Pemilik SHGB 1254/Cilandak Barat serta dianggap Saudara menolak uang Kerohiman dimaksud dan tidak ada lagi kebijakan uang kerohiman untuk Saudara ;
3. Bahwa oleh karena Ricard Tumanggor sampai dengan waktu yang ditentukan tidak juga membongkar atau mengosongkan sendiri bidang tanah SHGB 1254/Cilandak Barat, maka uang kerohiman yang telah dititipkan kepada Pemerintah Kota Adm. Jakarta Selatan telah dikembalikan kepada Pemohon Penertiban ;

## **DALIL PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK BERDASARKAN HUKUM ;**

Syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam 1365 KUH perdata tidaklah dapat terhadap penertiban yang dilakukan terhadap Penggugat, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat III telah memenuhi ketentuan yang berlaku dan telah memenuhi tahap-tahap proses penertiban dan dilindungi oleh Undang-Undang Prp No.51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak Atau Kuasanya Jo. Keputusan Gubernur No.886Tahun 1983tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Penertiban Penguasaan / Pemakaian Tanah tanpa hak di wilayah DKI Jakarta, sehingga dalil ini harus di tolak oleh Majelis Hakim Perkara aquo ;

Halaman 29 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



## **UPAYA PENYELESAIAN TELAH DILAKUKAN NAMUN PENGGUGAT TETAP PADA PENDIRIANNYA MENSOMIR SEBAGAI PEMELIK BIDANG TANAH SHGB 1254/CILANDAK BARAT ;**

Bahwa Penggugat dalam dalilnya telah menerima surat undangan dari Walikota Jakarta Selatan untuk mediasi yang mana Pihak Kantor Walikota Jakarta Selatan selaku Mediator antara Pihak Benyamin Sulindro dengan Ricard Tumangger. Namun upaya menyelesaikan secara damai ini selalu tidak dihadiri oleh Penggugat bahkan selalu arogan dalam memberikan jawaban bila setiap memberikan surat undangan untuk rapat ;

## **UNDANGAN RAPAT MUSYAWARAH UPAYA MEDIASI**

Bahwa terhadap penguasaan tanah tanpa hak oleh Sdr. Ricard Tumangger telah beberapa kali diadakan rapat dan musyawarah oleh instansi terkait tingkat Kota Administrasi Jakarta Selatan yakni tanggal 28 April 2008, tanggal 21 Mei 2008, 2 Juli 2008 dan tanggal 18 Juli 2008, namun Sdr. Ricard Tumangger tidak bersedia untuk mengklarifikasi dan meninggalkan bidang tanah tersebut ;

Bahwa Benyamin Sulindro sesuai suratnya tanggal 7 Januari 2011 bersedia membuka kendali jalan musyawarah / mediasi dengan Sdr. Ricard Tumangger yang diminta difasilitasi oleh Walikota Jakarta Selatan, yang kemudian telah diakomodir oleh Pemerintah Kota Adm Jakarta Selatan dengan menyelenggarakan rapat tanggal 9 Juni 2011, tanggal 13 Juni 2011, dan Permohonan ini juga tidak dapat dilaksanakan oleh karena hal tertentu ;

Menimbang, bahwa **untuk memperkuat dali-dalil Eksepsi** tentang Kompetensi Relatif yang ada dalam Jawaban Tertulisnya terhadap Gugatan dari Penggugat maka **Tergugat I tidak mengajukan bukti surat maupun bukti saksi ;**

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dali-dalil Eksepsi tentang Kompetensi Relatif yang ada dalam Jawaban Tertulisnya terhadap Gugatan dari Penggugat maka **Tergugat III juga tidak mengajukan bukti surat maupun bukti saksi ;**

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dali-dalil Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang ada dalam Jawaban Tertulisnya terhadap Gugatan dari Penggugat maka **Tergugat II** mengajukan permulaan bukti berupa **bukti**



**surat** dalam hal ini adalah photo copy surat-surat yang telah dilegalisir dan dimaterai secukupnya namun **tidak dapat disesuaikan dengan aslinya** dimuka Majelis Hakim, bukti-bukti mana diberi tanda:

1. Bukti T .II – 1 : Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak, Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Desa/Kelurahan Cilandak Barat, Nama Jalan : Jalan MPR III, Rt.005/Rw.011, atas nama Tjondro Santoso yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan tanggal 29-7-1985;
2. Bukti T.II – 2 : Surat Tugas Nomor 1984/1.758.13 Tentang Penertiban Bangunan Tanpa Izin di atas lahan tanah SHGB No.1254/Cilandak Barat atas nama Tjondro Santoso Jl MPR III No.10, Rt.005/Rw.011, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan tertanggal 30 Oktober 2008 yang dikeluarkan oleh Walikota Jakarta Selatan ;
3. Bukti T.II – 3 : Surat Kuasa Tertanggal 15 Oktober 1996 yang dibuat oleh Tjondro Santoso sebagai Pemberi Kuasa yang memberikan Kuasa pada Penerima Kuasa Benyamin Sulindro untuk pengurusan yang menyangkut masalah tanah yang terletak di Jalan MPR III Rt.—5/Rw.011 Sertifikat No.1010 Wilayah Jakarta Selatan seluas 203 m2 (dua ratus tiga meter persegi);
4. Bukti T.II – 4 : Surat Permohonan dari Benyamin Sulindro yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Selatan tertanggal 7 Januari 2011 perihal Permohonan Tindak Lanjut Penyelesaian Tanah SHGB No.1254;
5. Bukti T.II – 5 : Surat Permohonan dari Benyamin Sulindro yang ditujukan kepada Walikota Jakarta Selatan tertanggal 16 Januari 2013 Perihal Tindak Lanjut Pembahasan Penertiban SHM No.1254 a/n Tjondro Santoso yang terletak di Jalan MPR III No.10, Cilandak Barat, Jakarta Selatan ;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dali-dalil sangkalannya maka selain mengajukan **bukti** surat sebagaimana tersebut diatas Tergugat II tidak mengajukan saksi ;

Menimbang, bahwa atas Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang ada dalam Jawaban yang diajukan oleh Tergugat II sebagaimana tersebut di atas maka Penggugat telah mengajukan **Replik** tertulisnya No. 577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel, tanggal 20 Maret 2014 ;



Menimbang, bahwa **untuk memperkuat dalil-dalil Replik Penggugat berkaitan dengan adanya Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang ada dalam Jawaban yang diajukan oleh Tergugat II** sebagaimana tersebut maka Penggugat telah mengajukan permulaan bukti berupa **bukti surat** dalam bentuk photo copy surat-surat yang telah dilegalisir dan dimaterai secukupnya serta **telah pula disesuaikan dengan aslinya** dimuka Majelis Hakim, bukti-bukti mana diberi tanda:

1. Bukti P – 1 : Surat Panggilan 1 No.Pol: S.Pgl/2652/V/2007/Reskrim.Res Jaksel tanggal 22 Mei 2007 dari Polri Daerah Metro Jaya dan Sekitarnya Resor Metropolitan Jakarta Selatan kepada R.Richard W. Tumangger berkaitan dengan perkara tindak pidana memasuki pekarangan tanpa hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;
2. Bukti P – 2 : Surat Tanda Penerimaan Laporan / Pengaduan No.174/K/S/2008/Res Jaksel tanggal 29 Januari 2008 dari Polri Daerah Metro Jaya dan Sekitarnya Resor Metropolitan Jakarta Selatan kepada R.Richard W. Tumangger berkaitan dengan perkara tindak pidana memasuki pekarangan tanpa hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 KUHP;
3. Bukti P – 3 : Daftar hadir rapat tanggal 10 Maret 2008 ;
4. Bukti P – 4 : Surat Laporan ke Ka Polda Metro Jaya No.74/LSM-PK/JKS/VIII/2008, tertanggal 21 Agustus 2008 ;
5. Bukti P – 5 : Surat Jawaban Tergugat I (BPN) ;
6. Bukti P – 6 : Kliping Putusan Mahkamah Agung RI No.1051 K/Pdt/2009 (asli);

sedangkan untuk Bukti P – 3 berupa Daftar Hadir Rapat tanggal 10 Maret 2008 di Ruang Rapat Trantib dan Linmas Jakarta Selatan membahas Surat Permohonan Benjamin Sulindro tanggal 28 Januari 2008, Bukti P – 4 berupa Surat dari LSM Pijar No.74/LSM-PK/JKS/VIII/2008 ditujukan pada Kapolda Metro Jaya up Dir Reskrim Jalan Jend Sudirman Laporan ke Ka. POLDA Metro Jaya No.74/LSM-PK/JKS/VII/2008 tanggal 21 Agustus 2008 perihal: adanya indikasi Pemalsuan Data Autentik untuk merampas Hak Milik Orang Lain yang ditanda tangani oleh Ricard Tumangger dan MG Sormin dan Bukti P – 5 berupa Surat Jawaban Tergugat I (BPN) dalam bentuk photo copy surat-surat yang telah dilegalisir dan dimaterai secukupnya ternyata **tidak dapat disesuaikan dengan aslinya** dimuka Majelis Hakim;



Menimbang, bahwa untuk memperkuat dali-dalil Replik Penggugat berkaitan dengan adanya Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yang ada dalam Jawaban yang diajukan oleh Tergugat II sebagaimana tersebut diatas, Tergugat II tidak mengajukan Duplik dan saksi-saksi, begitu juga Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi dipersidangan adalah sebagaimana tercatat dalam berita acara sidang perkara ini, dan dianggap telah termuat serta menjadi satu kesatuan dalam putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat adalah seperti sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa **Penggugat** dalam Gugatannya pada pokoknya telah mengajukan hal hal sebagai berikut:

### Tentang Kewenangan Mengadili:

#### Kewenangan Absolut

- Bahwa gugatan adalah sudah tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena **perkara ini merupakan perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh para Tergugat berkaitan dengan Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1254/ Cilandak, tertanggal 12 Agustus 1998, a.n Tjondro Santoso yang dalam **penerbitannya oleh Tergugat itidak sesuai dengan fakta fisik dan data Yuridis** yang sesungguhnya;
- Bahwa Gugatan ini ditujukan pada **Tergugat II** karena yang bersangkutan **merekayasa data yang ada guna melakukan penyerobotan dan pembongkaran** bangunan rumah tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Gugatan ini ditujukan pada **Tergugat III** yang **melakukan tindakan mendahului hukum dalam melakukan pembongkaran paksa** bangunan rumah tinggal milik Penggugat;

#### Kewenangan Relatif :

- Bahwa berdasarkan *asas actor secuitur forum rei (domicile)* sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat (2) HIR / Pasal 142 ayat (2)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RBG gugatan ini sudah tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengingat:

- a. **Domisili Tergugat I** adalah di Jl. Alwi No. 99 Tanjung Barat, Jagakarsa. *Jakarta Selatan* dan **Tergugat III** yang berdomisili di Jl. Prapanca Raya No.9 Kebayoran Baru Jakarta Selatan;
- b. **objek sengketa** terletak di Jl.MPR III Raya No.10, Rt.05/Rw.011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

## Tentang Hak Penggugat:

- Bahwa **Penggugat telah menguasai objek sengketa secara fisik dan terus menerus serta dengan itikad baik dan tidak pernah mengalihkan** haknya tersebut sejak tahun 1969;
- Bahwa **alas hak Penggugat menguasai objek sengketa** tersebut adalah karena **Penggugat merupakan penerus kuasa Tanah Kavling perpindahan Warga** Jalan Wijaya I, Surat Izin penggunaan Tanah oleh Walikota 'Muctar Zakaria.BA, Lrh/Bupati No 33/TN/64. Tgl 3 Maret 1964. (AJB No 45b Kota Baru, Keb. Baru dari Nuri Bin Ali Mukmin ke Marisi Tumangger) tertanggal 30 Maret 1966 dengan alamat: RT/RW; 05/011 Kelurahan: Cilandak. Kecamatan: Kebayoran lama. Kota: Jakarta, adalah yang berhak berdasarkan Psl:610, Psl,1955, Psl1963 KUHPer.

## Tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan para Penggugat:

### Tergugat I:

- Tergugat I telah mengajukan Permohonan penerbitan Sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santoso, tgl 12 Agustus 1998. Gambar situasi No 3748/1985.dibuat dengan **tidak sesuai fakta fisik dan data Yuridis** yang sesungguhnya karena dasar penerbitan SHGB 1254/Cilandak yang diterbitkan **Tergugat I** asalnya dari Hak Pakai No 1010/Cilandak tgl 23 Nop 1985, Gambar situasi No 3748/1985 yang diterbitkan **Tergugat I** yang telah berakhir masa berlakunya tertanggal 18 Maret 1996 dan diperpanjang kembali tanggal 11-8-1998.dengan alas Gambar situasi No 3748/1985(Srt.ket.BPN Jaksel);
- Bahwa, ternyata **sertifikat tersebut telah 2 (dua) tahun habis masa berlakunya akan tetapi Tergugat I telah menerbitkan kembali SHGB 1254/Cilandak tanggal 11-8-1998**dengan menggunakan Gambar situasi

#### 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)



No 3748/1985 tanpa melakukan indentifikasi dan klarifikasi fisik tanah, sehingga alas penerbitan SHGB tersebut adalah **tidak sesuai dengan fakta fisik dan data Yuridis** yang sesungguhnya dan layak diduga sengaja direayasa yang masuk dalam kategori perbuatan melawan Hukum dan Cacat Hukum Administratif yang layak batal demi Hukum;

- Bahwa Tergugat I tetap menerbitkan Sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santoso tgl 12 Agustus 1998. Gambar situasi No 3748/1985 padahal yang bersangkutan tidak pernah menguasai fisik Tanah baik merawat, mengurus maupun membangun pada lokasi tanah A'quo dan tidak tercatat sebagai penunjuk batas tanah termasuk tidak dikenal Warga sekitar selaku pemilik Tanah sebagaimana dimaksud Pasal 1955 KUHPer;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah mendengarkan peringatan Penggugat dalam bentuk permohonan pembatalan Sertifikat HGB Nomor 1254/Cilandak a.n Tjondro Santoso kepada **Tergugat I** sebagaimana dimaksud dalam Surat Penggugat kepada Ka.Kan BPN Jakarta Selatan No.66/Lsm-Pk/Jks/V/08 Tgl 18 Agust 2008/Surat kepada Ka.Kan BPN Jakarta Selatan No 22/LSM-PK/JS/IV/2013 Tgl 18 April 2013, halmana merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 1955 (1) KUHPer, Pasal 106, Pasal 119. PPRI Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, PMA Agraria/Ka.BPN Nomor 9 Tahun 1999. Pasal 37 (1) Tata Cara Perpanjangan Jangka waktu dan pembaharuan Hak Guna Bangunan;

## Tergugat II:

- Bahwa **Tergugat II** yang mengaku sebagai Pemilik Tanah berdasarkan surat kuasa dari pemilik Sertifikat HGB No 1254/Cilandak Barat a.n Tjondro Santosotertanggal 15 Oktober 1996 **secara bersama sama** dengan **Tergugat III telah melakukan perampasan dan pembongkaran paksa** Tanah dan Bangunan Rumah Tinggal permanent milik Penggugat terletak di Jl.MPR III No 10 Rt 05/Rw.11, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan **padahal** yang bersangkutan **tidak pernah menguasai fisik Tanah** baik merawat maupun sebagai penunjuk



batas Tanah A. quo dan tidak dikenal oleh Warga lingkungan setempat, apalagi **Tjondro Santoso/Pemilik Sertifikat** selaku **Pemberi kuasa** kepada **Tergugat II** telah meninggal dunia;

- Bahwa **Tergugat II** telah melakukan proses hukum di Polres Metro Jakarta Selatan;

### **Tergugat III:**

- Bahwa **Tergugat III** pada tanggal 12 Pebruari 2013 pukul 10.00 telah melakukan pembongkaran paksa sebuah bangunan rumah permanent Rumah Tinggal milik **Penggugat** terletak di Jl.MPR III No 10 Rt 05/ Rw.11, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ditindak lanjuti dengan pemagaran lokasi tanah dan pemasangan sepanduk pengumuman bertuliskan “Tanah ini milik Benjamin Sulindro berdasarkan SHGB No 1254/ Cilandak” tanpa sesuai prosedur hukum padahal sejak Tahun 2008 **Tergugat III** telah melakukan upaya penyelesaian (Sengketa) antara **Penggugat** dengan **Tergugat II**;
- Bahwa **Penggugat** telah melakukan upaya pembelaan dengan mengingatkan **Tergugat III** akan tetapi diabaikan

Menimbang, bahwa **Tergugat I** dalam Jawabannya atas Gugatan **Penggugat** sebagaimana tersebut di atas pada pokoknya telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi tentang Kompetensi Relatif sebagai berikut:

### **Dalam Eksepsi;**

**Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat, karena:**

- Berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat yang di klaim oleh **Penggugat** dijelaskan sebagai berikut :
  - a. Bahwa Hak Pakai No.610/Cilandak seluas 208 M2 semula tercatat atas nama WIBISONO HADIPROJO, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Nopember 1973 No.1301/2386/1973, terbit berdasarkan **Tanah Negara bekas Erfpacht Verponding No.688 sebagian**, terletak di Jl. MPR Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Nopember 1973 ;
  - b. Bahwa Hak Pakai No.610/Cilandak gugur karena telah berakhir masa berlakunya, yang sepenuhnya berdasarkan SK Gubernur Kepala DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta/Kepala Direktorat Agraria tanggal 23 Nopember 1985 No.2005/961/I/HP/S/1985, diberikan Hak Pakai No.1010/Cilandak atas nama TJONDRO SANTOSO, seluas 203 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985, terletak di Jl. MPR III Rt.005/011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 19 Maret 1986 ;

- c. Bahwa Hak Pakai No.1010/Cilandak hapus menjadi Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJODRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/277/b/1988, berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.1010/Cilandak, terletak di Jl. MPR

## Dalam Pokok Perkara:

- Bahwa bidang tanah yang menjadi objek perkara sebelumnya telah diterbitkan :
  - a. Hak Pakai No.610/Cilandak seluas 208 M2 semula tercatat atas nama WIBISONO HADIPROJO, sebagaimana dalam Gambar Situasi tanggal 14 Nopember 1973 No.1301/2386/1973, terbit berdasarkan **Tanah Negera bekas Erfpacht Verpoding No.668 sebagian**, terletak di Jl. MPR Kelurahan Cilandak, Kecamatan Cilandak, Wilayah Jakarta Selatan, terbit tanggal 21 Nopember 1973 ;
  - b. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 11 September 1975 No.053/1975 yang dibuat dihadapan PPAT E. SIANIPAR, Idzin berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk. 59/DDA/1970, Hak Pakai No.610/Cilandak beralih menjadi atas nama KARNADI BUDIARTA;
  - c. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Juli 1976 No.0146/1976 /Kebayoran Lama yang dibuat dihadapan PPAT KOESBIONO SARMANHADI, Idzin berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No.Sk.59/DDA/1970, Hak Pakai No.610/Cilandak beralih menjadi atas nama SULINDRO, terbit tanggal 19 Agustus 1976 ;
  - d. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 31 Agustus 1976 No.43/VIII/1976 yang dibuat dihadapan RADEN SOERATMAN, Idzin

Halaman 37 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Peraturan Mendagri tanggal 21 Oktober 1970 No.SK.59/DDA/1970, Hak Pakai No.610/Cilandak beralih menjadi atas nama TJONDRO SANTOSO, terbit tanggal 13 Juli 1977 ;

- e. Bahwa Hak Pakai No.610/Cilandak gugur karena telah berakhir masa berlakunya, yang selanjutnya berdasarkan SK Gubernur Kepala DKI Jakarta/Kepala Direktorat Agraria tanggal 23 Nopember 1985 No.2005/961//HP/S//1985, diberikan Hak Pakai No.1010/Cilandak atas nama TJONDRO SANTOSO, seluas 203 M2, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985, terletak di Jl. MPR III Rt.005/011 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 19 Maret 1986 ;
- f. Bahwa Hak Pakai No.1010/Cilandak hapus menjadi Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2, diterbitkan berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/377/b/1998, berasal dari Tanah Negara Bekas Hak Pakai No.1010/Cilandak, terletak di Jl. MPR Rt.005/011, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, terbit tanggal 12 Agustus 1998;  
Sehingga dengan demikian dalil-dalil Penggugat dalam Gugatannya sebagaimana tersebut di atas sangat bertolak belakang dengan kenyataan yang ada dan tidak berdasar hukum karena : Jelas-jelas bahwa tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat (yang berasal dari Sertifikat Hak Pakai No.610/Cilandak) **bukan** berasal dari tanah Kavling perpindahan Warga Jalan Wijaya I, Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Muchtar Zakaria, BA, Lrh/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1966 ;
- TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Posita gugatannya halaman 5 angka 1 s/d 3 dan dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasar hukum, karena Tergugat I dalam melakukan penerbitan Sertifikat telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku, dimana sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-

### 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)



batas tanah), dan setelah dilakukan penelitian terhadap data fisik ataupun data yuridis oleh Turut Tergugat, berkas permohonan berkaitan dengan tanah a quo diterbitkan Surat Keputusan Kepala Wilayah BPN DKI Jakarta tanggal 5 Juni 1988 No.1.711.2/0404/09-04/377/b/1998 yang mendasari terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat atas nama TJONDRO SANTOSO, Gambar Situasi No.3748/1985 tanggal 29 Juli 1985 seluas 203 M2 ;

- Bahwa mengenai dalil Penggugat yang menyatakan telah terjadi dugaan pidana penyalahgunaan Sertifikat Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat oleh Tergugat II dan Tergugat III adalah kewenangan pengadilan pidana ;

Menimbang, bahwa **Tergugat II** dalam Jawabannya atas Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas pada pokoknya telah mengajukan **Jawaban dan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut** sebagai berikut:

**Dalam Eksepsi :**

- **Tentang Kewenangan Mengadili ;**

Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum adalah mengenai pembatalan Sertifikat HGB No.1254 / Cilandak Barat A.n. Tjandro Santoso yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional serta mengenai pembongkaran rumah dimana pembongkaran tersebut berdasarkan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan dan dilaksanakan oleh Pemerintah Walikota Jakarta Selatan hingga dengan demikian hal tersebut merupakan masalah kewenangan Absolut dalam perkara ini dimana penanganan perkara ini bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- **Gugatan Penggugat tidak jelas kabur (Obscurelibile);**

Karena apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya bukanlah merupakan dalil konkrit tentang adanya dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan. Bahwa secara otentik yang mendapatkan kuasa dari Tjandro Santoso adalah Benyamin Sulindro bukan Sulindro dimana hal ini adalah orang yang berbeda, sehingga gugatan Penggugat salah alamat ;



Menimbang, bahwa **Tergugat III** dalam Jawabannya atas Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas pada pokoknya telah mengajukan Jawaban dan Eksepsi tentang Kompetensi Relatif yang pada pokoknya sebagai berikut:

**DALAM EKSEPSI ;**

- **Bahwa Batas-Batas Objek Bidang Tanah Tidak Jelas atau Obscur Libels ;**

Penggugat mensomir memiliki dan menguasai bidang tanah selama 47 tahun yang terletak di Jl. MPR III Rt.05/011 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan namun tidak menjelaskan berapa luasan tanahnya dan dimana batas-batas tanahnya, maka sesuai Putusan MARI tanggal 17 April 1979 Reg No.1149/K/Sip/1979 menentukan bila tidak jelas batas-batas sengketa maka gugatan tidak dapat diterima ;

- **Bahwa Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum ;**

- Bahwa Penggugat hanya mendalihkan apa yang menjadi hak keperdataan Tergugat II bukan menjelaskan perolehan kepemilikan PENGGUGAT selama 30 tahun, lalu dengan sekonyong-konyong mengajukan gugatan dan menyatakan bidang tanah yang di Jl. MPR III No.10 Rt.05 Rw.011 adalah miliknya tanpa menjelaskan berasal darimana peralihan yang dikuasai oleh Penggugat (vide **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.239 K/Sip/1968 : bahwa suatu gugatan yang tidak berdasarkan hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima.** (Niet Onvankelijk Verklaard) jo **Yurisprudensi MARI Nomor 250 K/Pdt/1984** menyatakan “**Gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas karena tidak dijelaskan sejak kapan dan atas dasar apa Penggugat memperoleh hak atas sengketa dari kakeknya (apakah sebagai hibah, warisan, atau apa). Gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas bagian masing-masing warisnya dan siapa saja yang berhak atas objek warisan tersebut menyebabkan menjadi kabur karena tidak memenuhi dasar gugatan (Feitelijke Grond).**

- **Gugatan Penggugat Kurang Pihak ;**

Penggugat mendalihkan bahwa Penggugat menguasai bidang tanah Jl. MPR No.10 Rt. 05 Rw. 011 berdasarkan Surat Izin Penggunaan Tanah oleh



Walikota Jakarta Selatan Muchtar Zakaria, BA, Lurah/Bupati No.33/TN/64 tanggal 3 Maret 1964 sesuai AJB No.45 b Kota Baru dari Nuri bin Ali Mukmin ke Marisi Tumangger, Pejabat Notaris siapa yang melakukan peralihan tersebut ?, maka yang harus digugat juga adalah Walikota Administrasi Jakarta Selatan dan Notaris yang melakukan peralihan bidang tanah tersebut, sehingga bila tidak dijadikan pihak ke 2 (dua) pihak tersebut maka gugatan Penggugat adalah Obscuur Libels;

- **Bahwa Gugatan Penggugat tidak merinci kerugian yang didalilkan akibat perbuatan Para Tergugat** sehingga berdasarkan Yurisprudensi MA No. 550 K/Sip/1979 tertanggal 8 Mei 1980 yang berbunyi “ Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut” ;
- **Bahwa Gugatan Penggugat merupakan PENGGABUNGAN 2 Dua yang Perbuatan Hukum yang berbeda yang tidak bisa digabung satu sama lain ;**

Bahwa inti dari dalil posita yang diucapkan Penggugat untuk membatalkan SHGB 1254/Cilandak Barat adalah adanya **perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas terbitnya SHGB 1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso** dimana Penggugat menyatakan **Pejabat Tata Usaha Negara/Tergugat I** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum menjalankan kewenangannya dalam menerbitkan SHGB 1254/Cilandak Barat, hal ini merupakan dalil yang keliru karena Penerbitan suatu Sertifikat wajib melalui beberapa tahap yang diatur dalam PP No.27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Memperhatikan dalil-dalil tersebut seharusnya Penggugat mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1991, tanggal 22 Januari 1991, tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peradilan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang dengan tegas menyatakan pada alinea akhir angka 5 bahwa “ **sebaliknya Pengadilan Perdata memang sejak berlakunya UU No.5 Tahun 1986 pada dasarnya sudah tidak berwenang untuk memeriksa,**



**memutus dan menyelesaikan mengenai tuntutan tentang sah tidaknya suatu keputusan Tata Usaha Negara menurut pengertian Pasal 1.**

Bahwa dengan melihat petitum Gugatan Penggugat adalah untuk menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso **BATAL DEMI HUKUM** yang nota bene merupakan produk Tata Usaha Negara yang dibuat oleh Pejabat Tata Usaha Negara, maka sangat jelas tuntutan PENGGUGAT merupakan **OBJEK PERATURAN** halmana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 yang menyatakan sebagai berikut :

**“ Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri “**

Dengan melihat apa yang menjadi objek gugatan dan uraian-uraian jawaban di atas, maka sesuai dengan Pasal 136 HIR yang menyatakan :

“ Eksepsi (Tangkisan) yang dikemukakan oleh si Tergugat, kecuali hal Hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibacakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara “ jo Yurisprudensi Pengadilan Tinggi Jawa Barat Tanggal 19 Februari 1971 No.47/1970/Perd/PTB, Mahkamah Agung RI tanggal 25 Maret 1972 No.51 K/Sip/1972 menyatakan “ Suatu Putusan Pengadilan tidak boleh mengandung kontradiksi, baik dalam dictum maupun amar putusannya “.

#### **DALAM POKOK PERKARA ;**

- Bahwa Sdr. Benyamin Sulindro pemilik bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat seluas 203 M2 An. Tjondro Santoso yang berlokasi di Jl. MPR III No.10 Rt.005/011 Kelurahan Cilandak Barat Kecamatan Cilandak Kota Administrasi Jakarta Selatan ;
- Bahwa bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1254/Cilandak Barat seluas 203 M2 dikuasai oleh Sdr. Ricard Tumanggor yang telah mendirikan bangunan liar (tanpa IMB) di atas bidang tanah bukan miliknya;
- Bahwa terhadap penguasaan tanah tanpa hak oleh Sdr. Ricard Tumanggor telah beberapa kali diadakan rapat dan musyawarah oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

instansi terkait tingkat Kota Administrasi Jakarta Selatan yakni tanggal 28 April 2008, tanggal 21 Mei 2008, 2 Juli 2008 dan tanggal 18 Juli 2008, namun Sdr. Ricard Tumanggor tidak bersedia untuk mengklarifikasi dan meninggalkan bidang tanah tersebut ;

- Bahwa mengingat penguasaan fisik atas lokasi tanah tersebut oleh Sdr. Ricard Tumanggor tidak didukung oleh alas hak apapun juga dan untuk memberikan kepastian terhadap pemilik yang sah yaitu Pemilik SHGB No.1254/Cilandak Barat, maka kepada yang bersangkutan telah diberikan Surat Peringatan I Nomor 1.758.1 tanggal 19 Agustus 2008 namun Surat Peringatan I untuk mengosongkan sendiri tidak dilaksanakan oleh Sdr. Ricard Tumanggor, maka dikeluarkan kembali Surat Peringatan II Nomor 1855/-1.758.1 tanggal 15 September 2008, akan tetapi Surat Peringatan II juga tidak dilaksanakan oleh Ricard Tumanggor, selanjutnya atas tidak dilaksanakannya Surat Peringatan I dan Surat Peringatan II untuk mengosongkan sendiri tanah dan/atau bangunan, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan menerbitkan Surat Perintah Bongkar Nomor : 1929/-1.758.1 tanggal 15 Oktober 2008 ;
- Bahwa pelaksanaan Surat Perintah Bongkar No : 1929/-1.758.1 tanggal 15 Oktober 2008 belum dapat dilaksanakan atas dasar permintaan Benyamin Sulindro karena Pemohon belum siap menindak lanjuti penerbitan tersebut. Karena Pemohon khawatir pasca penerbitan belum siap memanfaatkan bidang tanah dimaksud ;
- Bahwa Benyamin Sulindro sesuai suratnya tanggal 7 Januari 2011 bersedia membuka kembali Jalan musyawarah / mediasi dengan Sdr. Ricard Tumanggor yang diminta difasilitasi oleh Walikota Jakarta Selatan, yang kemudian telah diakomodir oleh Pemerintah Kota Adm Jakarta Selatan dengan menyelenggarakan rapat tanggal 9 Juni 2011 tanggal 13 Juni 2011 dan permohonan ini juga tidak dapat dilaksanakan oleh karena hal tertentu ;
- Bahwa selanjutnya Benyamin Sulindro menyurati kembali Walikota Jakarta Selatan dengan suratnya tertanggal 16 Januari 2013 Perihal Permohonan Tindak Lanjut Penyelesaian Tanah Seluas 203 M2 SHGB 1254/Cilandak Barat An. Tjondro Santoso Kecamatan Ciliduk Jakarta

Halaman 43 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



Selatan dan atas permohonan tersebut Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan telah melakukan panggilan rapat sebanyak 3 (tiga) kali kepada Sdr. Ricard Tumanggor namun yang bersangkutan tidak datang menghadiri rapat-rapat tersebut ;

- Bahwa setelah surat undangan rapat yang ditujukan kepada Sdr. Ricard Tumanggor tidak ditanggapi, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan menerbitkan Surat Pemberitahuan Penertiban Bidang Tanah SHGB Nomor 1254/Cilandak Barat yang dikuasai tanpa hak oleh Sdr Ricard Tumanggor Nomor 139/-1.75 tanggal 8 Februari 2013 dan kemudian melakukan penertiban berdasarkan
  - a. Undang-Undang No.51 Prp Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya, dalam Pasal 2 menyatakan “ **Dilarang memakai tanah tanpa izin yang berhak atau kuasanya** “ dan Pasal 3 menyatakan “ **Penguasa Daerah dapat mengambil tindakan-tindakan untuk menyelesaikan pemakaian tanah yang bukan perkebunan dan bukan hutan tanpa izin yang berhak atau kuasanya yang sah, yang ada di daerahnya masing-masing pada suatu waktu** “
  - b. Pasal 4 dan 5 Undang-Undang No.51 Prp Tahun 1960 mengamanatkan dalam rangka menyelesaikan pemakaian tanah sebagaimana dimaksud Pasal 3, maka penguasa Daerah dapat memerintahkan kepada yang memakainya untuk mengosongkan tanah yang bersangkutan dan bila dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam perintah pengosongan maka penguasa Daerah atau Pejabat yang diberi perintah olehnya dapat melaksanakan pengosongan atas biaya pemakai tanah itu sendiri ;
  - c. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta No.886 Tahun 1983 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Penertiban Penguasaan / Pemakaian Tanah Tanpa Hak di Wilayah DKI Jakarta ;
- **Uang kerohiman telah diberikan kepada Ricard Tumanggor** sebagaimana tertera dalam dalam Surat Pemberitahuan Penerbitan Bidang Tanah SHGB Nomor 1254/Cilandak Barat yang dikuasai oleh Sdr. Ricard Tumanggor Nomor 139/-1.75 tanggal 8 Februari 2013



diberitahukan kepada Sdr. Ricard Tumanggor agar mengosongkan sendiri tanah SHGB Nomor 1254/Cilandak Barat paling lambat 3 x 24 Jam setelah diterimanya surat pemberitahuan ini dan mengambil uang kerohiman sebesar Rp.110.973.600,- (seratus sepuluh juta Sembilan ratus tujuh puluh tiga ribu enam ratus rupiah) yang disediakan oleh pemilik SHGB yang apabila dalam jangka waktu tersebut di atas Sdr. Ricard Tumanggor tidak melaksanakannya, maka Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan akan melakukan penertiban atau pengosongan, dengan ketentuan uang Kerohiman sebagaimana tersebut di atas ditarik kembali oleh Pemilik SHGB 1254/Cilandak Barat serta dianggap Saudara menolak uang Kerohiman dimaksud dan tidak ada lagi kebijakan uang kerohiman untuknya dah nyatanya hingga waktu yang ditentukan tidak juga membongkar atau mengosongkan sendiri bidang tanah SHGB 1254/Cilandak Barat, maka uang kerohiman yang telah dititipkan kepada Pemerintah Kota Adm. Jakarta Selatan telah dikembalikan kepada Pemohon Penertiban ;

- **Dalil Perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan oleh Penggugat tidak berdasar hukum** oleh karena Syarat-syarat Perbuatan Melawan Hukum yang diatur dalam 1365 KUH perdata tidaklah dapat terhadap penertiban yang dilakukan terhadap Penggugat, karena apa yang dilakukan oleh Tergugat III telah memenuhi ketentuan yang berlaku dan telah memenuhi tahap-tahap proses penertiban dan dilindungi oleh Undang-Undang Prp No.51 Tahun 1960 tentang Larangan Pemakaian Tanah Tanpa Izin yang berhak Atau Kuasanya Jo. Keputusan Gubernur No.886 Tahun 1983 tentang Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Penertiban Penguasaan / Pemakaian Tanah tanpa hak di wilayah DKI Jakarta, sehingga dalil ini harus di tolak oleh Majelis Hakim Perkara aquo ;
- **Upaya penyelesaian telah dilakukan namun Penggugat tetap pada pendiriannya mensomir sebagai pemilik bidang tanah SHGB 1254/ Cilandak Barat**, padahal Penggugat dalam dalilnya telah menerima surat undangan dari Walikota Jakarta Selatan untuk mediasi yang mana Pihak Kantor Walikota Jakarta Selatan selaku Mediator antara Pihak Benyamin Sulindro dengan Ricard Tumanggor. Namun upaya menyelesaikan secara damai ini selalu tidak dihadiri oleh Penggugat bahkan selalu

Halaman 45 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

arogan dalam memberikan jawaban bila setiap memberikan surat undangan untuk rapat ;

- **Undangan rapat musyawarah sehubungan dengan upaya mediasi** berkaitan dengan penguasaan tanah tanpa hak oleh Sdr. Ricard Tumangger telah beberapa kali diadakan rapat dan musyawarah oleh instansi terkait tingkat Kota Administrasi Jakarta Selatan yakni tanggal 28 April 2008, tanggal 21 Mei 2008, 2 Juli 2008 dan tanggal 18 Juli 2008, namun Sdr. Ricard Tumangger tidak bersedia untuk mengklarifikasi dan meninggalkan bidang tanah tersebut ;
- Bahwa Benyamin Sulindro sesuai suratnya tanggal 7 Januari 2011 bersedia membuka kendali jalan musyawarah / mediasi dengan Sdr. Ricard Tumangger yang diminta difasilitasi oleh Walikota Jakarta Selatan, yang kemudian telah diakomodir oleh Pemerintah Kota Adm Jakarta Selatan dengan menyelenggarakan rapat tanggal 9 Juni 2011, tanggal 13 Juni 2011, dan Permohonan ini juga tidak dapat dilaksanakan oleh karena hal tertentu;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara ini adalah :

- Berkaitan dengan syarat formal pengajuan Gugatan: "Apakah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang mengadili perkara ini?"
- Berkaitan dengan syarat materiel pengajuan Gugatan "Apakah benar telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat?"

Menimbang, bahwa terhadap hal –hal tersebut maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah diajukan eksepsi oleh **Tergugat I** yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat karena yang bersangkutan bukan pihak yang berhak atas obyek sengketa yaitu tanah beserta tanah** yang diklaim Penggugat sebagai miliknya yang terletak di Jl.MPR III No 10 Rt 05/Rw.11, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula diajukan eksepsi oleh **Tergugat III** yang pada pokoknya menyatakan bahwa **Gugatan Penggugat obscuur libels oleh karena batas obyek sengketa yaitu tanah beserta tanah** yang diklaim Penggugat sebagai miliknya yang terletak di Jl.MPR III No 10 Rt 05/Rw.11, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan **tidak jelas, Gugatan Penggugat Tidak Berdasarkan Hukum** karena menyatakan bidang tanah yang di Jl. MPR III No.10 Rt.05 Rw.011 adalah miliknya tanpa menjelaskan berasal darimana peralihan yang dikuasai oleh Penggugat, **Gugatan penggugat Kurang Pihak karena tidak mengikut sertakan Notaris yang membuat AJB No.45 b Kota Baru dari Nuri bin Ali Mukmin ke Marisi Tumangger dan tidak pula mengikut sertakan Walikota Administrasi Jakarta Selatan** selaku pihak yang mengeluarkan Surat Izin Penggunaan Tanah oleh Walikota Jakarta Selatan Muchtar Zakaria, BA, Lurah/Bupati No.33/ TN/64 tanggal 3 Maret 1964 sesuai AJB No.45 b Kota Baru dari Nuri bin Ali Mukmin ke Marisi Tumangger sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Gugatannya, **Gugatan Penggugat tidak merinci kerugian yang didalilkan akibat perbuatan Para Tergugat, Gugatan Penggugat merupakan penggabungan dua Perbuatan Hukum yang berbeda yang tidak bisa digabung satu sama lain yaitu Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dengan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat I selaku Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan SHGB 1254/Cilandak Barat dari obyek sengketa;**

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan Pasal 136 HIR oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I maupun Tergugat III telah menyangkut pokok perkara maka baru akan dipertimbangkan dan diputus bersama dengan pokok perkara setelah mempertimbangkan eksepsi mengenai kompetensi absolut yang dalam perkara ini seandainya eksepsi mengenai kompetensi absolut tersebut telah dipertimbangkan terlebih dahulu;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah pula diajukan eksepsi kompetensi absolut oleh **Tergugat II** yang pada pokoknya menyatakan bahwa :

**Dalam Eksepsi :**

- **Tentang Kewenangan Mengadili ;**



Bahwa dalil-dalil gugatan Penggugat baik dalam posita maupun petitum adalah **mengenai pembatalan Sertifikat HGB No.1254 / Cilandak Barat A.n. Tjandro Santoso yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional** serta **mengenai pembongkaran rumah** dimana pembongkaran tersebut **berdasarkan Surat Perintah Bongkar yang dikeluarkan dan dilaksanakan oleh Pemerintah Walikota Jakarta Selatan** hingga dengan demikian hal tersebut merupakan masalah kewenangan Absolut dalam perkara ini dimana penanganan perkara ini bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan tetapi merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara ;

- **Gugatan Penggugat tidak jelas kabur (Obscurelibile);**

Karena apa yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya bukanlah merupakan dalil konkrit tentang adanya dasar serta alasan-alasan dari pada tuntutan. Bahwa secara otentik yang mendapatkan kuasa dari Tjandro Santoso adalah **Benyamin Sulindro bukan Sulindro** dimana hal ini adalah orang yang berbeda, sehingga gugatan Penggugat salah alamat;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permasalahan perkara sebagaimana tersebut di atas yaitu "Apakah benar telah terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh para Tergugat" maka berdasarkan hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia hingga saat ini dalam membuat suatu putusan perdata yang pertama kali harus dipertimbangkan lebih dahulu adalah segi formalitas dari Gugatan yang diajukan. Jika menurut hukum acara perdata Gugatan tersebut telah memenuhi segi formalnya, jika telah memenuhi syarat formal baru kemudian dipertimbangkan segi materilnya; oleh karena itu maka terlebih dahulu Majelis Hakim harus mempertimbangkan segi formalitas dalam pengajuan perkara Gugatan ini, dalam hal ini adalah apakah Pengadilan Negeri, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk mengadili perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini ;

Menimbang, bahwa untuk mengetahui apakah benar apakah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang untuk mengadili perkara Gugatan yang diajukan oleh Penggugat ini maka Majelis Hakim mendasarkan diri pada permulaan bukti yang diajukan oleh pihak yang mengajukan eksepsi tentang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewenangan mengadili secara absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengadili perkara ini dalam hal ini yaitu Tergugat II dan permulaan bukti yang diajukan oleh pihak yang menyanggah tentang eksepsi kewenangan absolut dimaksud dalam hal ini adalah Penggugat;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 163 HIR jo Pasal 164 HIR yang pada pokoknya menyatakan bahwa “barang siapa yang mendalilkan mempunyai suatu hak atau mengajukan suatu peristiwa (feit) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut dan alat bukti tersebut adalah tulisan, saksi, persangkaan, pengakuan, sumpah;

Menimbang, bahwa berdasarkan Yurisprudensi tetap MARI No.3038 K/Sip/1981 tanggal 18 September 1986 (berkaitan dengan Pasal 1889 KUHPdt) jo Yurisprudensi tetap MARI No. 701 K/Sip/1974 tanggal 1 April 1976 (berkaitan dengan Pasal 1888 BW s/d Pasal 1890 KUHPdt) maka terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya dimuka persidangan tetap dapat dipertimbangkan dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa guna memperkuat dalil dalil Tergugat II tentang Kewenangan Absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini maka Tergugat II telah mengajukan permulaan bukti berupa T II-1 s/d T.II-5 yang tidak dapat disesuaikan dengan aslinya di muka Majelis Hakim tanpa mengajukan bukti saksi sedangkan guna memperkuat dalil dalil sanggahannya atas adanya eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II tersebut maka Penggugat telah mengajukan permulaan bukti berupa bukti photo copy surat-surat yang telah dilegalisir dan dimaterai secukupnya serta **telah pula disesuaikan dengan aslinya** dimuka Majelis Hakim, bukti-bukti mana diberi tanda P-1, P-2,P-6 sedangkan untuk bukti P – 3 , P – 4 dan P – 5 dalam bentuk photo copy surat-surat yang telah dilegalisir dan dimaterai secukupnya ternyata **tidak dapat disesuaikan dengan aslinya** dimuka Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi kompetensi Absolut dalam mengadili suatu perkara diatur dalam Pasal 134 HIR :

*“Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak masuk kekuasaan Pengadilan Negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta*

Halaman 49 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel

#### Disclaimer

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



*supaya hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, dan hakim itupun, karena jabatannya wajib pula mengaku tidak berwenang.”*

Menimbang, bahwa Pasal 134 HIR secara tegas telah mengatur adanya batasan kewenangan ataupun kekuasaan Pengadilan Negeri dalam memeriksa dan mengadili suatu perkara, dimana ketika Pengadilan Negeri dinyatakan tidak berwenang dalam memeriksa dan memutuskan suatu perkara, maka majelis hakim karena jabatannya wajib untuk menyatakan ketidakberwenangan tersebut **sehingga sangat beralasan kiranya agar Eksepsi Kompetensi Absolut ini terlebih dahulu diputuskan terpisah dari pokok perkara.**

Menimbang, bahwa kewenangan Pengadilan Negeri untuk memutuskan Eksepsi kompetensi absolut terlebih dahulu secara terpisah dari perkara pokok juga diatur dalam PEDOMAN TEKNIS ADMINISTRASI DAN TEKNIS PERADILAN PERDATA UMUM Buku II Edisi 2007, pada halaman 52 mengenai kompetensi Absolut dimana Mahkamah Agung R.I. memberi pedoman sebagai berikut :

- “1. Wewenang absolut atau wewenang mutlak adalah menyangkut pembagian kekuasaan (wewenang) mengadili antar lingkungan peradilan.
2. Eksepsi mengenai kekuasaan absolut dapat diajukan setiap waktu selama proses pemeriksaan berlangsung.
3. Hakim karena jabatannya harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa perkara yang bersangkutan meskipun tidak ada eksepsi dari tergugat, dan hal ini dapat dilakukan pada semua taraf pemeriksaan, termasuk dalam taraf banding dan kasasi (lihat Pasal 134 HIR).
4. Apabila eksepsi diterima maka putusan berbunyi: Dalam Eksepsi :
  - Menerima eksepsi Tergugat
  - *Menyatakan PN tidak berwenang mengadili perkara tersebut*

Menimbang, bahwa sejalan dengan ketentuan Pasal 134 HIR tersebut di atas M.Yahya Harahap, SH dalam bukunya yang berjudul, “*Hukum Acara Perdata*”, Sinar Grafika, cetakan ke-enam, Oktober 2007, halaman 424-425 berpendapat bahwa eksepsi kompetensi absolut dapat diajukan secara



tersendiri, tidak harus bersama dengan jawaban pokok perkara, yang antara lain dikutip sebagai berikut :

*“ Hanya eksepsi kompetensi absolut yang dapat diajukan secara tersendiri, Eksepsi ini tidak wajib diajukan pada jawaban pertama bersama-sama dengan bantahan pokok perkara.”*

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Gugatannya mengenai **Kewenangan Absolut** menyatakan:

- Bahwa gugatan adalah sudah tepat diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan karena **perkara ini merupakan perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum** yang dilakukan oleh para Tergugat berkaitan dengan **Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1254/Cilandak, tertanggal 12 Agustus 1998, a.n Tjondro Santoso** yang dalam **penerbitannya oleh Tergugat tidak sesuai dengan fakta fisik dan data Yuridis** yang sesungguhnya;
- Bahwa Gugatan ini ditujukan pada **Tergugat II** karena yang bersangkutan **merekayasa data yang ada guna melakukan penyerobotan dan pembongkaran** bangunan rumah tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa Gugatan ini ditujukan pada **Tergugat III** yang **melakukan tindakan mendahului hukum dalam melakukan pembongkaran paksa** bangunan rumah tinggal milik Penggugat;

Menimbang, bahwa adanya dalil Penggugat mengenai masalah **Penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 1254/Cilandak, tertanggal 12 Agustus 1998, a.n Tjondro Santoso** yang menurut Penggugat diterbitkan oleh Tergugat I yang **tidak sesuai dengan fakta fisik dan data yuridis erat kaitannya dengan masalah** tahapan yang diatur dalam PP No.27 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Keputusan Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang bukan merupakan kewenangan pengadilan negeri dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan akan tetapi merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini adalah Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, halmana sesuai dengan **Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1991, tanggal 22 Januari 1991**



tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peradilan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, yang dengan tegas menyatakan pada alinea akhir angka 5 bahwa “ sebaliknya Pengadilan Perdata memang sejak berlakunya UU No.5 Tahun 1986 pada dasarnya sudah tidak berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan mengenai tuntutan tentang sah tidaknya suatu keputusan Tata Usaha Negara menurut pengertian Pasal 1”, diperkuat pula dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999** yang menyatakan “ Bila yang digugat adalah Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan Objek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat tersebut, maka yang berwenang mengadili perkara tersebut adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri, jo SEMA No.4 Tahun 2003 tanggal 15 Oktober 2003 jo SEMA No.11 Tahun 2008 tanggal 18 Desember 2008, Putusan Mahkamah Agung RI No.350/K/Pdt/2006 hingga karenanya adalah sah dan beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim untuk menerima eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat II dengan konsekuensi lebih lanjut Majelis Hakim harus menyatakan diri Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini maka Gugatan yang diajukan oleh Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);

#### **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri telah menyatakan diri tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara ini sebagaimana telah dipertimbangkan di atas maka pokok perkara tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut dengan konsekuensi harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini maka Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat harus dinyatakan pula tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring);

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan oleh para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaring) maka berdasarkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas asas Keadilan dan Kepatutan dan Pasal 181 HIR maka para Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan harus membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini berjumlah Nihil ;

**Mengingat** Pasal 134 HIR jo Pasal 181 HIR, Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 1991, tanggal 22 Januari 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Ketentuan Peradilan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No.620 K/Pdt/1999 tanggal 29 Desember 1999 dan ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan ;

## MENGADILI :

- Menerima Eksepsi dari Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili Perkara No.577/Pdt/G/ 2013/PN.Jkt.Sel;
- Membebaskan Penggugat untuk membayar biaya biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Nihil ;

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan .pada hari Senin, tanggal 26 Mei 2014, oleh kami Dr. Hj. Nur Aslam B, SH,MH, selaku Hakim Ketua Majelis,.Hari Mariyanto, SH, dan Dr. H. Suprpto, SH,M.Hum, masing-masing selaku Hakim Anggota Majelis, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang dinyatakan terbuka untuk umum pada hari Senin, .tanggal 02 Juni 2014, oleh Hakim Ketua Majelis dan para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Tarmudi, SH, selaku Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Ricard W. Tumangger selaku Penggugat dan H. Lalu Makbul, SH, Djoko Widodo, SH, selaku Kuasa Hukum Tergugat I, Paulus Sinaga, SH, selaku Kuasa Hukum Tergugat II, Tambur Parluhutan, SH, MH, selaku Kuasa Hukum Tergugat III.

HAKIM ANGGOTA I

HAKIM KETUA MAJELIS

(HARI MARIYANTO,SH,MH)

(Dr.Hj. NUR ASLAM B,SH,MH)

HAKIM ANGGOTA II

Halaman 53 dari 48 Putusan No.577/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel



(Dr.H. SUPRAPTO, SH,M.Hum)

PANITERA PENGGANTI

( TARMUDI, SH.)

Biaya-Biaya:

- Nihil ;