



## PUTUSAN

Nomor 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas IA Khusus yang mengadili perkara perdata dalam peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SUMITRO**, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Tanjung Mas Raya Blok B9/12, RT.002/RW.001, Kelurahan Tanjung Barat, Kecamatan Jagakarsa, Kota Administratif Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;

Dalam hal ini diwakili dan memilih domisili hukum di kantor kuasanya Dr. Dodi S. Abdulkadir, BSc., S.E., S.H., M.H., Tabrani Abby, S.H., M.Hum., Selviea Femmy Lombogia, S.H., dan Lavie Daramarezky, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor MR & PARTNERS Law Office, berkedudukan di Jakarta, beralamat di District 8 – Prosperity Tower 5<sup>th</sup> Floor Unit E-F, SCBD Lot 28, Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 056/MRP-SUMITRO/SK/XII/2021 tertanggal 2 Desember 2021;

Selanjutnya disebut sebagai .....“PENGGUGAT”;

#### MELAWAN ;

1. PT. GRAHA CIPTA KHARISMA, berkedudukan di Jl. I Gusti Ngurah Rai, Ruko Mall Citra Klender, Jakarta Timur;  
untuk selanjutnya disebut sebagai .....“TERGUGAT I”.
2. RIYANTO MATIKA bin RAHMAT, Wiraswasta, beralamat di Kampung Sinar Mulya, RT003/RW015, Kelurahan Kerawang Wetan, Kecamatan Karawang Timur, Kabupaten Karawang,  
untuk selanjutnya disebut sebagai ..... “TERGUGAT II”;
3. SUTINAH binti SUMITRO, Partikelir, beralamat di Karawang, Sinar Mulya RT003/RW004, Kelurahan Adiarsa, Kecamatan Karawang, Jawa Barat,  
untuk selanjutnya disebut sebagai .....“TERGUGAT III”;
4. AME bin SAMINTRA, Tani, beralamat di Karawang, Dusun Wagirserut RT011/ RW006, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Tempuran, Jawa Barat,  
untuk selanjutnya disebut sebagai .....“TERGUGAT IV”;
5. KARMINI binti ERAS, Partikelir, beralamat di Cianjur, Kampung Sinarsari RT023/RW007, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Cikalong Kulon Jawa

Halaman 1 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Barat, Kabupaten Karawang,  
untuk selanjutnya disebut sebagai .....“TERGUGAT V”;  
6. BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jl.  
DR. Sumarno, Pulogebang, Cakung Kota Administrasi Jakarta Timur ,  
untuk selanjutnya disebut sebagai .....“TURUT TERGUGAT”.  
Untuk selanjutnya secara bersama-sama TERGUGAT I, II, III, IV, V dan TURUT  
TERGUGAT disebut sebagai ..... “PARA TERGUGAT”.

Pengadilan Negeri tersebut;  
Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara ;  
Setelah mengupayakan perdamaian kedua belah pihak yang  
berperkara di persidangan ;  
Setelah memperhatikan Jawab-jinawab antara kedua belah pihak yang  
berperkara di persidangan ;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25  
Januari 2022, yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri  
Jakarta Timur pada tanggal 28 Januari 2022 dalam Register Nomor  
75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

#### I. PENDAHULUAN

Permasalahan yang menjadi dasar diajukannya gugatan *a quo* oleh  
PENGGUGAT adalah perbuatan TERGUGAT I memperoleh atau menerima  
pelepasan hak atas tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V  
yang mana TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, III, IV dan V masing-  
masing dan atau bersama-sama saling mengetahui atau menyadari bahwa  
tanah Objek Sengketa yang mereka alihkan telah terikat dan/atau menjadi  
jaminan dari perikatan berupa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat  
secara notariil oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV  
dan V. Selanjutnya berdasarkan permintaan atau permohonan hak yang  
diajukan TERGUGAT I maka TURUT TERGUGAT menerbitkan bukti  
pemilikan hak sertifikat di atas tanah Objek Sengketa yang tercatat atas  
nama TERGUGAT I.

PARA TERGUGAT tidak memiliki itikad baik, dan perbuatan PARA  
TERGUGAT tersebut dengan tanpa dasar hak dan diduga dilakukan secara  
sengaja dengan niat buruk, yang telah melanggar hak subjektif orang lain,  
menyimpang dari asas-asas hukum atau prinsip-prinsip hukum kepatutan,  
ketelitian serta kehati-hatian dalam kehidupan bermasyarakat sebagaimana



yang telah ditentukan oleh Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek voor Indonesie* – 30 April 1847, S. 1847 – 23, untuk selanjutnya disebut "KUH Perdata") maupun yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia serta *Arrest Hoge Raad*;

Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT tersebut di atas menurut hukum telah melanggar ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata mengenai Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian serta merugikan PENGGUGAT karena hilangnya barang, berupa Tanah Objek Sengketa, yang seharusnya menjadi milik PENGGUGAT;

Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas, maka TERGUGAT I hingga saat ini menguasai serta memanfaatkan lahan di atas tanah Objek Sengketa untuk kepentingan usaha pribadinya dengan mengabaikan hak-hak hukum PENGGUGAT.

Sebagai akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah dirugikan dan oleh karenanya secara hukum berhak menuntut pertanggungjawaban kepada PARA TERGUGAT karena perbuatannya tersebut dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga PENGGUGAT menempuh proses hukum dengan mengajukan gugatan *a quo* terhadap PARA TERGUGAT.

Bahwa yang menjadi Objek Sengketa dalam Perkara *a quo* adalah sebidang tanah hak milik atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, Girik C Nomor: 119, Persil Nomor 18, Blok S.III seluas kurang lebih 95.250 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT. 001/010 dan RT.002/010 serta di RT.008/012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Kereta Api (Rel);
- b. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah berbatasan dengan tanah darat Kp. Buaran;
- c. Sebelah Selatan: berbatasan dengan tanah darat milik Djiun B. Riket;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah darat Kampung Sumur; (untuk selanjutnya disebut "Tanah Objek Sengketa")

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT



Majelis Hakim Yang Mulia, adapun alasan dan fakta-fakta hukum atas Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang kami ajukan pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur ini adalah sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli dari Tanah Objek Sengketa dan sekaligus berhak untuk menerima surat bukti pemilikan hak atas tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V apabila TERGUGAT II telah menyelesaikan pengurusannya di kantor TURUT TERGUGAT.
2. Bahwa TERGUGAT I adalah penerima pelepasan hak atas Tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan IV yang mana TERGUGAT I mengetahui bahwa Objek Sengketa telah diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV dan V. TERGUGAT I saat ini menguasai dan memanfaatkan lahan di atas Tanah Objek Sengketa untuk kepentingan usahanya pribadi.
3. Bahwa TERGUGAT II, III, IV dan V adalah ahli waris dari pemilik Tanah Objek Sengketa, yaitu Almarhum Sukmawijaya bin Sumitro, secara bersama-sama selaku Penjual mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli untuk menjual dan/atau mengalihkan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT setelah pengurusan surat-surat pemilikan hak atas Tanah Objek Sengketa telah selesai atau diterbitkan oleh kantor TURUT TERGUGAT.
4. Bahwa TERGUGAT II sebagai kuasa dari dan oleh karenanya mewakili TERGUGAT III, IV dan V telah menerima sejumlah dana/uang dari PENGGUGAT guna pengurusan sertifikat hak atas Tanah Objek Sengketa dan berjanji apabila surat kepemilikan hak atas Tanah Objek Sengketa telah terbit akan menjual atau mengalihkannya kepada PENGGUGAT.
5. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV, dan V telah mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli atas Objek Sengketa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV, dan V di hadapan Notaris/PPAT Drs. Atrino Leswara, SH., di Jakarta ("Perikatan Jual Beli No. 27").
6. Bahwa dalam Perikatan Jual Beli No. 27 tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV, dan V telah menyepakati hal-hal sebagai berikut:
  - a. TERGUGAT II, III, IV, dan V telah mengikat diri dan mewajibkan



- dirinya sendiri untuk menjual Tanah Objek Sengketa kepada PENGUGAT dan PENGUGAT bersedia membelinya dengan harga dan cara yang diuraikan dalam Perikatan Jual Beli No. 27; (Pasal 1 Perikatan Jual Beli No. 27)
- b. Harga penjualan dan pembelian dari Tanah Objek Sengketa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak adalah Rp.1.500.000.000,- (satu milyar Rupiah); (Pasal 2 Perikatan Jual Beli No. 27)
  - c. Harga penjualan akan dibayarkan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) setelah penandatanganan Perikatan Jual Beli No. 27 tersebut dan sisanya akan dibayarkan oleh PENGUGAT setelah TERGUGAT II, III, IV, dan V menyelesaikan pengurusan sertifikat; (Pasal 2 Perikatan Jual Beli No. 27)
  - d. TERGUGAT II, III, IV, dan V menjamin PENGUGAT bahwa Tanah Objek Sengketa adalah benar-benar miliknya, tidak dijaminakan untuk suatu hutang, dan tidak diperikatkan dengan pihak lain kecuali PENGUGAT; (Pasal 3 Perikatan Jual Beli No. 27)
  - e. TERGUGAT II, III, IV, dan V sekarang atau nantinya bila sertifikat telah tertulis atas nama TERGUGAT II, III, IV, dan V untuk melakukan hal apa saja yang TERGUGAT II, III, IV, dan V dapat atau berwenang untuk melakukan terutama memohon izin-izin dan melakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, serta membalik nama sertifikat ke atas nama PENGUGAT; (Pasal 4 Perikatan Jual Beli No. 27)
  - f. PENGUGAT akan membayar biaya-biaya pengurusan hak atas Tanah Objek Sengketa sampai dengan atas nama PENGUGAT. (Pasal 5 Perikatan Jual Beli No. 27)
7. Bahwa pada tanggal 18 September 1998, TERGUGAT II, bertindak untuk dan atas nama dirinya serta mewakili TERGUGAT III, IV dan V selaku ahli waris almarhum Sukmawijaya bin Sumitro berdasarkan Patwa Waris dari Pengadilan Agama Karawang No.08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw tertanggal 4 Desember 1996 menyatakan bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Nomor 27/I.711.1 tanggal 18 September 1998 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Klender H.A. Chotib menyatakan dengan sebenarnya bahwa Tanah Objek Sengketa dalam Perkara *a quo*



adalah benar peninggalan almarhum Sukmawijaya bin Sumitro dan Tanah Objek Sengketa belum pernah diperjualbelikan atau digadaikan kepada pihak mana pun, dan juga Tanah Objek Sengketa tidak dalam sengketa dengan pihak lain.

8. Bahwa berdasarkan Surat Kuasa yang ditandatangani pada tanggal 11 Januari 1999, TERGUGAT II bertindak untuk dan atas nama dirinya serta mewakili TERGUGAT III, IV dan V, telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dradjat Darmadji, S.H. dengan Nomor: 3382/W/1999 ("Surat Kuasa No. 3382") untuk mengurus surat-surat tanah dan membayar pajak yang berkaitan atas Tanah Objek Sengketa.
9. Bahwa pada tanggal 11 Januari 1999 berdasarkan Akta Surat Perjanjian No. 3383/W/1999 ("Surat Perjanjian No. 3383") yang tandatangani di hadapan Notaris dan PPAT Dradjat Darmadji, S.H., PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang bertindak untuk dan atas nama dirinya serta mewakili TERGUGAT III, IV dan V sesuai dengan surat kuasa No. 3382 telah menyepakati hal-hal sebagai berikut:
  - a. TERGUGAT II adalah benar sebagai pemilik sebidang Tanah Objek Sengketa; (Pasal 1 Surat Perjanjian No. 3383)
  - b. TERGUGAT II dan PENGGUGAT setuju dan sepakat untuk kerja sama dalam hal pengurusan surat-surat tanah, dan PENGGUGAT bersedia untuk menyediakan dana/uang untuk keperluan pengurusan surat-surat tersebut; (Pasal 2 Surat Perjanjian No. 3383)
  - c. TERGUGAT II berjanji kepada PENGGUGAT apabila pengurusan surat-surat tanah tersebut telah selesai, tanah seluas 10 Ha (*sepuluh hektar*), TERGUGAT II akan menjual kepada PENGGUGAT; (Pasal 3 Surat Perjanjian No. 3383)
  - d. Harga penjualan dan pembelian dari Tanah Objek Sengketa yang telah disetujui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah Rp.12.500.000.000,- (*dua belas milyar lima ratus juta Rupiah*); (Pasal 4 Surat Perjanjian No. 3383)
  - e. Harga penjualan akan dibayarkan sebesar Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta Rupiah*) dengan kuitansi tersendiri setelah penandatanganan Surat Perjanjian No. 3383 dan sisanya akan dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II



pada waktu pelunasan pembayaran tanah dan TERGUGAT II menyelesaikan pengurusan surat- surat/sertifikat; (Pasal 4 Surat Perjanjian No. 3383).

10. Bahwa sebagai tindak lanjut pelaksanaan dari Pasal 2 Surat Perjanjian No. 3383 PENGGUGAT memberikan sejumlah uang, yang dilakukan beberapa kali selama periode tahun 1998 s/ d 2017, kepada TERGUGAT II untuk keperluan pengurusan sertifikasi dan atau permohonan hak atas Tanah Objek Sengketa hingga melebihi yang dijanjikan di dalam Pasal 4 Surat Perjanjian No. 3383, yaitu sebesar Rp.500.000.000,- (*lima ratus juta Rupiah*) menjadi sebesar Rp.2.301.675.500,- (*dua milyar tiga ratus satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus Rupiah*).
11. Bahwa hingga lebih dari 17 (tujuh belas) tahun atau bahkan hingga saat ini TERGUGAT II, III, IV dan V belum pernah menyerahkan surat-surat hak atas Tanah Objek Sengketa maupun melaksanakan peralihan hak kepada PENGGUGAT sesuai Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383. Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi PARA PIHAK.
12. Bahwa sampai dengan saat Gugatan *a quo* didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, PENGGUGAT belum juga mendapatkan haknya berupa surat-surat pemilikan hak atas tanah dan atau barang/benda berupa Tanah Objek Sengketa sesuai yang diatur dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383.
13. Bahwa ternyata TERGUGAT II, III, IV, dan V dengan kesadarannya sendiri, namun tanpa memberitahukannya kepada PENGGUGAT, telah mengalihkan dan atau melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT I melalui Akta Pelepasan Hak Nomor 6 tanggal 15 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Linda Darlinah Siran, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Timur.
14. Bahwa TERGUGAT II, III, IV, dan V juga telah salah karena mengalihkan Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT I tanpa persetujuan dari PENGGUGAT, yang mana hal tersebut merupakan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum karena bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT II, III, IV, dan V, bertentangan dengan hak subjektif PENGGUGAT, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.



15. Bahwa sebagai upaya melindungi hak dan kepentingan hukum yang telah disepakati berdasarkan Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, maka PENGGUGAT, pada tanggal 10 Januari 2017, mengirimkan atau menyampaikan surat permohonan pemblokiran kepada TURUT TERGUGAT agar tidak dilakukan peralihan hak atau perbuatan hukum apapun terhadap buku tanah atau sertifikat tanah Objek Sengketa.
16. Bahwa sehubungan dengan upaya melindungi hak dan kepentingan hukum PENGGUGAT tersebut di atas, PENGGUGAT telah melaporkan TERGUGAT II atas dugaan tindak pidana Penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana kepada Kepolisian Daerah Metro Jaya dengan Laporan Polisi Nomor: LP/455/II/2017/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 26 Januari 2017 yang dibuktikan dengan Tanda Bukti Lapor Nomor TBL/455/II/2017/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 26 Januari 2017.
17. Bahwa TERGUGAT II, III, IV dan V sebagai Penjual telah dengan sengaja atau lalai melaksanakan kewajiban hukumnya mematuhi Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, yang berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 Perikatan Jual Beli No. 27 mengatur sebagai berikut:

*"Pihak pertama dengan ini mengikat diri dan mewajibkan dirinya sendiri untuk menjual dan menyerahkan sebidang tanah Hak Milik Nomor: C.119, Persil Nomor: 18, Blok S.III, sebagaimana diuraikan di atas."*

Pasal 3 Perikatan Jual Beli No. 27 mengatur sebagai berikut:

*"Pihak pertama menjamin pihak kedua bahwa tanah tersebut adalah benar-benar miliknya pihak pertama, tidak digadaikan, dihipotikkan atau diberatkan dan/atau dipertanggungjawabkan untuk sesuatu hutang, tidak diperikatkan dengan pihak lain kecuali dengan pihak kedua.."*



Pasal 4 Perikatan Jual Beli No. 27 mengatur sebagai berikut: "*Pihak kedua dan baik bersama-sama maupun masing-masing dengan hak untuk memindahkan kekuasaan ini dan menarik kembali pemindahan kekuasaan ini telah diberikan kuasa oleh pihak pertama sekarang ini untuk nantinya bila sertifikat telah tertulis atas nama pihak pertama untuk melakukan hal apa saja yang pihak pertama dapat atau berwenang untuk melakukan terutama memohon idzin-idzin dan melakukan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang, serta membalik nama sertifikat keatas nama pihak kedua.*

*Untuk keperluan-keperluan itu salah seorangnya dikuasakan menghadap dimana perlu, memberi keterangan-keterangan serta memperlihatkan surat-surat yang diperlukan, membuat, suruh membuat dan menandatangani surat-surat, memilih tempat dimana hukum dan umumnya melakukan segala sesuatu yang diperlukan atau berguna untuk mencapai maksud tersebut, tidak ada yang dikecualikan.*

*Kuasa ini tidak dapat dicabut kembali dan merupakan suatu bagian yang terpenting yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini yang jika dengan tidak adanya kuasa-kuasa ini tidak akan dilangsungkan, dan kuasa ini diberikan dengan melepaskan segala aturan-aturan yang tersebut dalam Undang-Undang yang mengatur segala dasar-dasar dan sebab-sebab yang mengakhirkan segala sesuatu kuasa."*

Pasal 2 Surat Perjanjian No. 3383 mengatur sebagai berikut:

*"Pihak Pertama dan Pihak Kedua setuju dan sepakat untuk kerja sama dalam hal pengurusan surat tanah dan pihak kedua bersedia untuk menyediakan dana/uang untuk keperluan pengurusan-pengurusan surat-surat tersebut."*

Pasal 3 Surat Perjanjian No. 3383 mengatur sebagai berikut:

*"Pihak pertama berjanji kepada pihak kedua apabila pengurusan surat-surat tanah tersebut telah selesai, tanah seluas 10 Ha (Sepuluh Hektarmur), pihak pertama akan menjual kepada pihak kedua."*

Pasal 4 Surat Perjanjian No. 3383 mengatur sebagai berikut:

Halaman 9 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim 



"Pihak pertama dan pihak kedua setuju dan sepakat tanah seluas 10 Ha (Sepuluh Hektar), dijual dengan harga Rp.12.500.000.000,- (dua belas setengah milyar) dari segala biaya-biaya yang dikeluarkan oleh pihak kedua yang dipergunakan untuk pengurusan surat-surat tanah tersebut akan dibayar/dipotong pada waktu pelunasan pembayaran tanah. Surat perjanjian ini tidak dapat dibatalkan/Dicabut kembali dengan alasan apapun sebelum pengurusan surat-surat tanah selesai, DAN SELANJUTNYA PIHAK KEDUA AKAN MEMBERIKAN UANG MUKA SEBESAR RP.500.000.000 (LIMA RATUS JUTA RUPIAH) DENGAN KWITANSI TERSENDIRI."

Bahwa perbuatan kesengajaan atau kelalaian dalam pelaksanaan kewajiban hukum TERGUGAT II, III, IV dan V untuk mematuhi Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, yang berlaku mengikat sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak mengakibatkan hilangnya barang berupa Tanah Objek Sengketa yang seharusnya menjadi milik PENGGUGAT. Perbuatan TERGUGAT II, III, IV dan V dalam melepaskan Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT I adalah bertentangan dengan kepatutan dan/atau bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT II, III, IV dan V serta bertentangan dengan hak subjektif PENGGUGAT.

18. Bahwa TERGUGAT I bukan penerima pelepasan hak yang jujur dan/atau tidak memiliki itikad baik, karena meskipun telah lebih dulu mengetahui bahwa Tanah Objek Sengketa telah diikat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, namun TERGUGAT I tetap saja menerima pelepasan hak atas Tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V sehingga mengabaikan hak subjektif PENGGUGAT.
19. Bahwa TERGUGAT I telah melalaikan kewajibannya untuk mematuhi ketentuan hukum terkait dengan pernyataan dan jaminan Penjual/Pihak yang melepaskan hak, sebagaimana tersurat secara baku dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 6 tanggal 15 Oktober 2012 yang dibuat di hadapan Hj. Linda Darlinah Siran, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta Timur, bahwa Penjual (dalam hal ini TERGUGAT II, III, IV dan V) menyatakan dan menjamin hal-hal sebagai berikut:
  1. Penjual/Pihak yang melepaskan hak atas tanah berhak dan berwenang penuh untuk melakukan pelepasan hak atas;



2. Penjual/Pihak yang melepaskan hak atas tanah tidak melanggar suatu persetujuan, komitmen atau perjanjian yang berlaku bagi atau yang telah dibuat oleh Pihak yang melepaskan hak;
3. Penjual/Pihak yang melepaskan hak belum pernah melepaskan haknya atas tanah dan tanah tersebut belum pernah dioperkan atau diserahkan dengan cara apa pun oleh Pihak yang melepaskan.

Bahwa apabila pernyataan dan jaminan tersebut dilanggar oleh Penjual/Pihak yang melepaskan hak, maka Pembeli/Pihak yang menerima pelepasan hak dapat meminta pengembalian uang yang sudah dibayarkannya kepada Penjual.

20. Bahwa kesalahan (baik berupa kesengajaan maupun kelalaian) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah menerima pelepasan hak dan/atau melakukan pelepasan hak serta menerbitkan bukti sertifikat hak atas Tanah Objek Sengketa yang sepatutnya PARA TERGUGAT mengetahui bahwa perbuatan tersebut adalah melawan hukum serta merugikan PENGGUGAT.
21. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka perbuatan PARA TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya kesalahan (baik berupa kesengajaan maupun kelalaian), bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT II, III, IV, dan V, bertentangan dengan hak subjektif PENGGUGAT, bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian sehingga PENGGUGAT menderita kerugian baik secara moril maupun materil, maka akibat hukumnya adalah PENGGUGAT berhak menuntut ganti rugi terhadap PARA TERGUGAT, berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata dan kaidah hukum yurisprudensi yang terdapat dalam Putusan *Hoge Raad* tanggal 10 Juni 1910, dalam perkara Nona dari Zutphen yang berbunyi sebagai berikut:

*“Tidak melakukan sesuatu sehingga oleh karenanya melalaikan kepentingan orang lain atau barang milik orang lain termasuk juga dalam pengertian Perbuatan Melawan Hukum”.*

### III. DASAR HUKUM PERBUATAN MELAWAN HUKUM

22. Bahwa Prof. R. Subekti, SH menerjemahkan Perbuatan Melawan Hukum dalam pasal 1365 KUH Perdata sebagai berikut:



“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian bagi orang seseorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut”.

23. Bahwa Menurut Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul “Perbuatan Melawan Hukum” terbitan Pasca Sarjana FH Universitas Indonesia (2003), hlm. 117, dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melawan hukum, diperlukan 4 (*empat*) syarat:
  1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
  2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
  3. Bertentangan dengan kesusilaan;
  4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.
24. Bahwa Mariam Darus Badruzaman mengkualifisir syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai Perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut:
  1. Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
  2. Perbuatan itu harus melawan hukum;
  3. Ada kerugian;
  4. Ada hubungan sebab akibat antara Perbuatan Melawan Hukum itu dengan kerugian;
  5. Ada kesalahan (*schuld*).
25. Bahwa dalam Perbuatan Melawan Hukum, adanya kesalahan (*schuld*) dalam arti konkret atau dalam arti obyektifnya adalah apabila si pelaku perbuatan seharusnya melakukan perbuatan secara lain daripada apa yang telah dilakukannya. Dalam hal sedemikian itu kesalahan dan sifat melawan hukum menjadi satu. Sementara para pembuat undang-undang menerapkan istilah kesalahan (*schuld*) dalam beberapa arti yaitu sebagai berikut:
  - a. Pertanggungjawaban si pelaku atas perbuatan dan atas kerugian, yang ditimbulkan karena perbuatan tersebut;
  - b. Kelalaian sebagai lawan kesengajaan; dan
  - c. Sifat melawan hukum.
26. Bahwa Pasal 1366 KUH Perdata memberikan penegasan mengenai hubungan antara kesalahan (*schuld*) yang berakibat timbulnya kerugian, dengan kesengajaan dalam Perbuatan Melawan Hukum sebagai berikut:



Pasal 1366 KUH Perdata mengatur sebagai berikut:

*"Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaiannya"*

Bahwa dari ketentuan Pasal 1366 KUH Perdata tersebut di atas, maka tanggung jawab hukum atas terjadinya kerugian pada Perbuatan Melawan Hukum adalah adanya unsur kesalahan (*schuld*) yang berupa kelalaian (*onachtzaamheid*) sebagai lawan dari kesengajaan. Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka kelalaian dalam Perbuatan Melawan Hukum termasuk dalam pengertian kesalahan (*schuld*) dalam arti luas, sementara kesalahan (*schuld*) dalam arti sempit hanya berupa kesengajaan.

27. Bahwa berdasarkan penafsiran unsur kesalahan (*schuld*) dalam arti luas, maka pelanggaran hukum perdata bukan hanya meliputi pelanggaran terhadap undang-undang saja, melainkan meliputi pula pelanggaran terhadap hukum tidak tertulis yang berlaku dalam masyarakat (misal kaidah kesucilaan dan kepatutan yang diakui dalam masyarakat). Adapun setelah adanya *Arrest* tanggal 31 Januari 1919, Pengadilan selalu menganut penafsiran luas mengenai Perbuatan Melawan Hukum.
28. Bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I No. 2831 K/Pdt/1996 tertanggal 7 Juli 1996, menetapkan bahwa Penggugat harus membuktikan adanya unsur-unsur perbuatan melawan hukum menurut ketentuan pasal 1365 KUHPerdata, yakni sebagai berikut:
  1. Suatu perbuatan melawan hukum-adanya perbuatan Tergugat yang bersifat melawan hukum;
  2. Adanya kerugian yang ditimbulkan pada diri penggugat;
  3. Adanya kesalahan dan kelalaian pada pihak Tergugat;
  4. Hubungan kausalitas atau sebab akibat antara kerugian pihak penggugat dengan kesalahan atau perbuatan yang dilakukan oleh tergugat.
29. Bahwa Putusan *Hoge Raad* Negeri Belanda tanggal 31 Januari 1919 menyebutkan bahwa : Standard baku (*standardarrest*) *hoge raad* tertanggal 31 Januari 1919 mengenai pengertian Perbuatan Melawan Hukum ("*onrechtmatige daad*") menyatakan: "pengertian *onrechtmatige daad* termasuk pula perbuatan yang memperkosa suatu hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum si pembuat sendiri atau



bertentangan dengan kesucilaan atau dengan suatu kepatutan di dalam masyarakat baik terhadap orang maupun benda lain". (Chidir Ali, SH., Badan Hukum, halaman 202, alumni, Bandung, 1999).

30. Bahwa doktrin: Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H. menyebutkan bahwa: "dalam hal perbuatan melawan hukum, penggugat dalam gugatannya harus mengutarakan ...tidak hanya adanya suatu perbuatan melanggar hukum dan suatu kerugian, melainkan juga unsur kesalahan (*schuld*) dari pihak tergugat."

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum: Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 103, CV. Mandar maju, Bandung, 2000).

Doktrin: Unsur kesalahan menurut J. Satrio menyebutkan bahwa:

"... "Kesalahan/*schuld*" disini adalah sesuatu yang tercela, yang dapat dipersalahkan, yang berkaitan dengan perilaku dan akibat perilaku, yaitu kerugian, perilaku dan kerugian mana dapat dipersalahkan dan karenanya dapat dipertanggungjawabkan kepadanya. Jadi perilaku dan akibat perilaku yang *onrechmatig* itu harus dapat dipersalahkan kepada si pelaku."

(R. Setiawan, SH., Pokok-Pokok Hukum Perikatan, halaman 84, Binacipta, Bandung, Cetakan Kelima, 1994).

Doktrin: unsur kerugian menurut Prof. Dr. Wirjono prodjodikoro, S.H. menyebutkan bahwa:

"kerugian kini harus diambil dalam arti yang luas, tidak hanya mengenai kekayaan harta benda seseorang, melainkan juga mengenai kepentingan-kepentingan lain dari seorang manusia, yaitu tubuh, jiwa dan kehormatan seorang."

(Prof. Dr. Wirjono Prodjodikoro, SH., Perbuatan Melanggar Hukum : Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata, Halaman 16, CV. Mandar Maju, Bandung, 2000).

31. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan nyata adanya unsur kesalahan (*schuld*) dalam Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT, baik kesalahan (*schuld*) yang berupa kelalaian (*onachtzaamheid*) maupun kesengajaan, yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT, hal mana terbukti dengan perbuatan pelepasan hak atas tanah Objek Sengketa oleh TERGUGAT II, III, IV dan V kepada TERGUGAT I dan telah pula diterbitkan bukti hak sertifikatnya oleh TURUT TERGUGAT.



#### IV. UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT TERHADAP PENGGUGAT

32. Bahwa dalam praktik peradilan tentang pengertian Perbuatan Melawan Hukum terdapat 4 (empat) kriteria yang bersifat alternatif untuk memenuhi unsur "Perbuatan Melawan Hukum"; yaitu:

- a. Perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Perbuatan tersebut melanggar hak subjektif orang lain;
- c. Perbuatan tersebut melanggar kaidah tata susila; atau
- d. Perbuatan tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian dalam masyarakat.

Bahwa keempat kriteria Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas bersifat alternatif yang apabila suatu perbuatan telah memenuhi salah satu kriteria dari empat kriteria tersebut di atas, maka perbuatan tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum.

A. Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Berbuat Atau Tidak Berbuat yang Bertentangan Dengan atau Melanggar Kewajiban Hukum Pelaku

Bahwa kewajiban hukum adalah kaidah dan atau aturan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan dan wajib dipatuhi dan atau dijalankan oleh subjek hukum. Suatu perbuatan (termasuk tidak berbuat) yang bertentangan atau melanggar kewajiban hukum adalah perilaku atau perbuatan subjek hukum yang tidak sesuai atau bertentangan dengan undang-undang (dalam arti luas/*onrechtmatig*).

Bahwa ketentuan-ketentuan yang dimuat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, bersifat mengikat dan berlaku sebagai undang-undang, adalah termasuk dalam pengertian "kewajiban hukum". Perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, III, IV dan V serta TURUT TERGUGAT bertentangan dengan Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383 serta melanggar pernyataan-pernyataan yang dimuat dalam Akta Pelepasan Hak Nomor 6 tanggal 15 Oktober 2012 serta menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT adalah Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa dalam permasalahan yang terjadi sehubungan dengan perkara *a quo*, TERGUGAT I telah melalaikan kewajibannya untuk menghindari dan/atau menolak menerima pelepasan hak atas Tanah Objek Sengketa yang diketahuinya masih dalam ikatan atau terikat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383.



Demikian pula TERGUGAT II, III, IV dan V telah melalaikan kewajiban hukumnya untuk mengurus surat-surat pemilikan dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT.

- B. Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Berbuat Atau Tidak Berbuat Yang Bertentangan Dengan Atau Melanggar Hak Subjektif Orang Lain; Bahwa hak subjektif terbagi menjadi 2 (dua) jenis, yaitu hak subjektif perorangan dan hak subjektif dalam masyarakat. Hak subjektif perorangan terdiri dari kepentingan yang mempunyai nilai tertinggi terhadap yang bersangkutan, pengakuan langsung terhadap kewenangan yang bersangkutan oleh suatu peraturan perundang-undangan, dan suatu posisi pembuktian yang kuat dalam suatu perkara yang mungkin timbul. Sedangkan hak subjektif dalam masyarakat terdiri dari hak kebendaan yang absolut seperti hak milik, hak-hak pribadi seperti hak untuk mempunyai integritas terhadap jiwa dan kehidupan, kebebasan pribadi, kehormatan dan nama baik, dan hak-hak istimewa.

Bahwa hak subjektif PENGGUGAT yang telah dilanggar oleh PARA TERGUGAT dalam perkara ini adalah hak-hak pribadi PENGGUGAT untuk mendapatkan atau memperoleh hak pemilikan dan/atau barang Tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V berdasarkan Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383.

Bahwa perbuatan (atau tidak berbuat) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I menerima pelepasan hak atas tanah padahal diketahuinya Tanah Objek Sengketa sedang atau masih terikat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, serta mengajukan permohonan hak kepada TURUT TERGUGAT. Demikian pula perbuatan (atau tidak berbuat) yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II, III, IV dan V melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa secara sadar kepada TERGUGAT I tanpa sepengetahuan PENGGUGAT adalah melanggar hak subjektif PENGGUGAT. Perbuatan TURUT TERGUGAT menerbitkan bukti hak atas tanah Objek Sengketa yang tercatat atas nama TERGUGAT I adalah mengabaikan hak subjektif PENGGUGAT.

Bahwa perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT.



C. Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Berbuat Atau Tidak Berbuat Yang Bertentangan Dengan Atau Melanggar Kaidah Tata Susila;

Bahwa pengertian tata susila adalah adat sopan santun dan etika. Perbuatan seseorang harus sesuai dan atau tidak boleh melanggar adat sopan santun, etika dan norma-norma sosial yang berlaku di masyarakat baik tertulis maupun tidak tertulis. Suatu perbuatan melanggar tata susila apabila perbuatan tersebut bertentangan atau melanggar adat sopan santun dan etika sesuai norma-norma yang diakui dalam kehidupan bernegara, yaitu sila keadilan sosial dalam Pancasila.

Bahwa perbuatan TERGUGAT I menerima pelepasan hak, padahal diketahuinya Tanah Objek Sengketa sudah atau masih terikat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, dan melakukan permohonan hak kepada TURUT TERGUGAT, serta perbuatan TERGUGAT II, III, IV dan V melakukan pelepasan hak kepada TERGUGAT I, yang dilakukannya secara sadar dan tanpa sepengetahuan PENGGUGAT, dengan melanggar Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383 yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, adalah perbuatan-perbuatan melanggar kaidah tata susila, yaitu norma dan atau etika yang mengharuskan kita untuk berperilaku jujur dan adil.

Bahwa dengan adanya perbuatan (atau tidak berbuat) yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sehingga terjadi peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT I dan hilangnya hak-hak PENGGUGAT terhadap Objek Sengketa, maka perbuatan PARA TERGUGAT tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian (materiil maupun immateriil) bagi PENGGUGAT, sebagai pihak yang seharusnya menerima peralihan hak atas tanah Objek Sengketa.

D. Perbuatan Melawan Hukum Sebagai Berbuat Atau Tidak Berbuat Yang Bertentangan Dengan Atau Melanggar Asas Kepatutan, Ketelitian Dan Kehati-Hatian Dalam Masyarakat

Bahwa asas Kepatutan sikap atau perbuatan seseorang dalam menyelenggarakan kepentingannya tidak boleh mengabaikan hak dan kepentingan orang lain dan atau membiarkan hak dan kepentingan orang lain terlanggar begitu saja. Apabila perbuatan seseorang tersebut terjadi sebaliknya atau mengabaikan hak dan



kepentingan seseorang, maka perbuatan orang itu disebut tidak patut (*Ontbetamelijk*). Bentuk-bentuk perbuatan yang termasuk kategori ini antara lain perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

Bahwa berdasarkan pengertian Kepatutan tersebut di atas, maka dalam hal seseorang telah bertindak tanpa memperhatikan norma-norma kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati, dan tindakannya itu tadi menimbulkan kerugian bagi orang lain, maka dapatlah dikatakan bahwa orang itu melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

Bahwa perbuatan TERGUGAT I menerima pelepasan hak dari TERGUGAT II, III, IV dan V padahal dia ketahui Tanah Objek Sengketa tersebut masih atau telah diikat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, yang mengikat dan berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak, serta perbuatan TERGUGAT II, III, IV dan V melepaskan hak atas Tanah Objek Sengketa, padahal mereka ketahui tanah Objek Sengketa masih atau sudah terikat dalam Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, demikian pula perbuatan TURUT TERGUGAT menerima permohonan hak dari TERGUGAT I dan menerbitkan bukti kepemilikan hak (sertifikat) atas Tanah Objek Sengketa adalah perbuatan-perbuatan yang tidak patut, tidak teliti dan atau tidak hati-hati.

Bahwa dengan adanya perbuatan (atau tidak berbuat) yang telah dilakukan oleh PARA TERGUGAT sehingga terjadi peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT I dan hilangnya hak PENGGUGAT terhadap Objek Sengketa, maka perbuatan PARA TERGUGAT tersebut merupakan perbuatan yang tidak memperhatikan norma-norma kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati, sehingga perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum dan menimbulkan kerugian (materiil maupun immateriil) pada kepentingan hukum PENGGUGAT, sebagai pihak yang seharusnya menerima peralihan hak atas Tanah Objek Sengketa.

33. Bahwa berdasarkan uraian mengenai 4 (empat) kriteria alternatif Perbuatan Melawan Hukum tersebut di atas, maka perbuatan PARA TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang telah



menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT. maka berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, PARA TERGUGAT karena kesalahannya wajib mengganti kerugian yang telah dialami oleh PENGUGAT.

34. Bahwa TERGUGAT I hingga saat ini menguasai dan memanfaatkan lahan di atas Tanah Objek Sengketa berdasarkan bukti pemilikan hak Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05152/Klender Tahun 2020, dengan luas kurang lebih 95.734 m<sup>2</sup>, Surat Ukur No. 15/07/2929 No.00029/Klender/2020 NIB: 09040202.12834 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur pada tanggal 17 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 16 Juli 2040.
35. Bahwa penerbitan bukti hak atas Tanah Objek Sengketa berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05152/Klender Tahun 2020 secara materiil mengandung cacat hukum karena perolehannya dengan cara melawan hukum, maka merujuk pada ketentuan Pasal 106 dan Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan maupun peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan lainnya, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05152/Klender Tahun 2020 dapat dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
36. Bahwa TERGUGAT I mendapatkan bukti hak dan menguasai lahan Tanah Objek Sengketa berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum. TERGUGAT I hingga saat ini menguasai serta menggunakan/memanfaatkan lahan di atas Tanah Objek Sengketa untuk kepentingan usaha pribadinya semata tanpa memedulikan hak dan kepentingan hukum PENGUGAT. TERGUGAT I diduga mendapatkan keuntungan dengan mendirikan bangunan properti di atas lahan Tanah Objek Sengketa dan menjualnya kepada pihak ketiga untuk keuntungan pribadinya.
37. Bahwa guna melindungi hak dan kepentingan PENGUGAT terhadap hak pemilikan atas Tanah Objek Sengketa serta mengurangi atau tidak menambah kerugian yang diderita PENGUGAT ke depannya, PENGUGAT mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berkenan memberikan perlindungan kepada PENGUGAT dengan memerintahkan TERGUGAT I atau siapa pun yang berada dan atau memanfaatkan lahan di atas Tanah Objek Sengketa atau menguasai Tanah Objek Sengketa untuk menghentikan sementara aktivitas maupun

Halaman 19 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim 



transaksi serta perbuatan hukum apa pun terkait tanah Objek Sengketa hingga pemeriksaan perkara *a quo* diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

V. KERUGIAN YANG DIDERITA OLEH PENGGUGAT AKIBAT PERBUATAN MELAWAN HUKUM

38. Bahwa sebagai akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA PIHAK, maka PENGGUGAT mengalami kerugian materiil berupa hilangnya harta/barang/benda yang seharusnya menjadi miliknya berupa Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT. 001/010 dan RT.002/010 serta di RT.008/012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Kereta Api (Rel);
- b. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah berbatasan dengan tanah darat Kp. Buaran;
- c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah darat milik Djiun B. Riket;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah darat Kampung Sumur;

Atau

Tanah Objek Sengketa tersebut saat ini sudah diterbitkan butki hak pemilikannya berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05152/Klender Tahun 2020, dengan, Surat Ukur No. 15/07/2929 No.00029/Klender/2020 NIB: 09040202.12834 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur pada tanggal 17 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 16 Juli 2040.

39. Bahwa kerugian materiil tersebut di atas dapat dipulihkan dengan mengembalikan keadaan seperti semula, yaitu PARA TERGUGAT mengembalikan/menyerahkan kembali Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT sesuai dengan Perikatan Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383. Biaya-biaya untuk melakukan pemulihan keadaan tersebut antara lain untuk melakukan pembatalan sertifikat atas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai TERGUGAT I, pengurusan balik nama sertifikat Tanah Objek Sengketa kepada TERGUGAT II, III, IV dan V, pembayaran ganti rugi yang timbul atas peralihan Tanah Objek Sengketa, dan hal-hal lain yang diperlukan dalam pengurusan pengembalian Tanah Objek Sengketa, sehingga biaya yang diperlukan adalah sebesar



Rp.5.000.000.000.000,- (Terbilang: *lima triliun Rupiah*) berdasarkan perhitungan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau nilai pasar dan/atau senilai dengan investasi yang dihasilkan dari usaha pemanfaatan lahan Tanah Objek Sengketa terhitung sejak PENGGUGAT seharusnya menerima peralihan hak dari TERGUGAT II, III, IV dan V pada tahun 1998/1999 hingga saat ini.

40. Kerugian Moril/Immateriil PENGGUGAT

Bahwa kerugian immateriil yang diderita sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT adalah perasaan malu, terhina yang dirasakan dan harus ditanggung PENGGUGAT karena telah kehilangan barang/benda berupa Tanah Objek Sengketa yang seharusnya diterimanya secara sah dari TERGUGAT II, III, IV dan V. Perbuatan PARA TERGUGAT telah mencoreng dan atau membuat buruk nama baik PENGGUGAT dikalangan teman-teman bisnis/wiraswasta karena PENGGUGAT tidak jadi mendapatkan barang/benda yang menjadi haknya, yaitu Tanah Objek Sengketa.

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas dan demi keadilan yang berimbang antara PENGGUGAT sebagai korban dengan PARA TERGUGAT yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar dan patut apabila PENGGUGAT menentukan kerugian immateriil yang harus ditanggung oleh PARA TERGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp.1.000.000.000.000,- (Terbilang: *satu triliun Rupiah*).

VI. PERMOHONAN SITA JAMINAN (*CONSERVATOIR BESLAAG*)

41. Bahwa guna menjamin agar gugatan *a quo* tidak menjadi upaya yang sia-sia dan atau kelak mengalami illusoir atau hampa atau menghindari komplikasi sengketa dengan pihak ketiga, maka sangat beralasan Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* agar meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dan atau menyatakan sita jaminan (*conservatoir beslaag*) dinyatakan sah dan berharga terhadap harta kekayaan Tergugat berupa Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT I, berupa tanah seluas kurang lebih 95.250 m<sup>2</sup> (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05152/Klender Tahun 2020, Surat Ukur No.



15/07/2929 No.00029/Klender/2020 NIB: 09040202.12834, tercatat atas nama PT. GRAHA CIPTA KHARISMA /TERGUGAT I, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur pada tanggal 17 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 16 Juli 2040, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Kereta Api (Rel);
- b. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah berbatasan dengan tanah darat Kp. Buaran;
- c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah darat milik Djiun B. Riket;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah darat Kampung Sumur.

VII. TUNTUTAN UANG PAKSA (dwangsom)

42. Bahwa untuk menjamin agar PARA TERGUGAT nantinya melaksanakan kewajiban hukum untuk mengembalikan keadaan seperti semula, yaitu mengembalikan/menyerahkan kembali Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT, maka terhadap PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu miliar Rupiah) setiap hari keterlambatan mengembalikan harta/barang/benda berupa Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT.

VIII. PELAKSANAAN PUTUSAN TERLEBIH DAHULU (*UIT VOERBAAR BIJ VOORAAD*)

43. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas alasan hukum yang didukung bukti autentik dan sah, maka sangat beralasan menurut hukum dan sudah sepatutnya putusan dalam perkara ini dapat langsung dijalankan terlebih dahulu (*uit voerbaar bij vooraad*) sekalipun ada upaya hukum dari PARA TERGUGAT berupa *verzet*, Banding maupun Kasasi.

IX. PETITUM GUGATAN

44. Bahwa berdasarkan uraian gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang dikemukakan di atas, PENGGUGAT meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur agar segera menetapkan pembentukan Majelis Hakim dan memanggil para pihak sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur menjatuhkan putusan dalam perkara ini sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Menerima permohonan provisi PENGGUGAT; dan



2. Memerintahkan TERGUGAT I atau siapa pun yang menguasai Tanah Objek Sengketa untuk menghentikan semua kegiatan dan/atau tindakan hukum di atas Tanah Objek Sengketa dan atau mengosongkan tanah Objek Sengketa sampai dengan putusan pokok perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

#### DALAM POKOK PERKARA

##### PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) yang merugikan PENGGUGAT;
3. Menyatakan surat-surat yang terbit untuk dan atas nama TERGUGAT I yang ada dalam kekuasaannya sepanjang mengenai Tanah Objek Sengketa adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 05152/Klender yang terletak di Jl. I Gusti Ngurah Rai seluas 95.734 M2 tanggal terbit sertifikat 17 Juli 2020 atas nama TERGUGAT I adalah tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan PENGGUGAT adalah Pihak yang Sah memiliki hak kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup> (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur;
6. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT untuk melakukan pemulihan dengan mengembalikan keadaan seperti semula, yaitu PARA TERGUGAT mengembalikan/menyerahkan kembali kepada PENGGUGAT Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi*) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT. 001/010 dan RT.002/010 serta di RT.008/012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Kereta Api (Rel);
  - b. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah berbatasan dengan tanah darat Kp. Buaran;



- c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah darat milik Djiun B. Riket;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah darat Kampung Sumur;
7. Memerintahkan TERGUGAT II, III, IV, V untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 yang dibuat di hadapan Drs. Atrino Leswara, S.H., Notaris di Jakarta dan Surat Perjanjian No. 3383/W/1999 tertanggal 11 Januari 1999;
8. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencoret dalam buku register/catatan khusus/melakukan tindakan lainnya, yang setidaknya tidaknya menerangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan objek sengketa *a quo* Nomor 05152 Tahun 2020 atas nama TERGUGAT I, tidak berlaku berdasarkan putusan ini;
9. Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk memproses Permohonan Pendaftaran hak atas Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup> (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dan menerbitkan Sertifikat Bukti kepemilikan tanah objek sengketa *a quo* atas nama PENGGUGAT.
10. Menyatakan menurut hukum bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah merugikan PENGGUGAT senilai Rp.6.000.000.000.000,- (Terbilang: *enam triliun Rupiah*), dengan perincian sebagai berikut:
- Kerugian materil senilai Rp.5.000.000.000.000,- (Terbilang: *lima triliun Rupiah*).
- Kerugian immateril senilai Rp.1.000.000.000.000,- (Terbilang: *satu triliun Rupiah*).
- Jumlah Kerugian Rp.6.000.000.000.000,- (Terbilang: *enam triliun Rupiah*)
11. Menghukum dan memerintahkan TERGUGAT I dan atau TERGUGAT II, III, IV dan V secara tanggung renteng membayar biaya-biaya yang dibutuhkan untuk mengembalikan keadaan seperti semula, yaitu mengembalikan/menyerahkan kembali Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT maupun biaya kerugian immaterial,



yaitu sebesar Rp.6.000.000.000.000,- (Terbilang: enam triliun Rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Kerugian materiil Rp.5.000.000.000.000,- (Terbilang: lima triliun Rupiah)

Kerugian immateriil Rp.1.000.000.000.000,- (Terbilang: satu triliun Rupiah).

Jumlah Kerugian Rp.6.000.000.000.000,- (Terbilang: enam triliun Rupiah)

12. Menghukum dan memerintahkan PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000.000,- (Terbilang: satu miliar Rupiah) setiap hari keterlambatan mengembalikan / menyerahkan kembali Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT;

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai oleh TERGUGAT I, berupa tanah seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup> (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No.05152/Klender Tahun 2020, Surat Ukur No. 15/07/2929 No.00029/Klender/2020 NIB : 09040202.12834, tercatat atas nama PT. GRAHA CIPTA KHARISMA /TERGUGAT I, yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur pada tanggal 17 Juli 2020 dan berakhir pada tanggal 16 Juli 2040, dengan batas-batas sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara : berbatasan dengan Jalan Kereta Api (Rel);
- b. Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah berbatasan dengan tanah darat Kp. Buaran;
- c. Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah darat milik Djiun B. Riket;
- d. Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah darat Kampung Sumur.

14. Memerintahkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II, III, IV, V serta TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini serta melaksanakan isi putusan ini.

15. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara.



## SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon agar kiranya memberi putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya tersebut diatas, untuk Tergugat I hadir kuasanya yaitu Paulus Hersuanta, SH dan Jamalson E.Y. Huninhatu,SH., keduanya advokad beralamat di APL Tower Lntai 43, Podomoro City, Jl. Let. Jend. S. Parman Kav.28, Kelurahan Tanjung Duren Selatan, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 23 Mei 2022 dan Tergugat II hadir kuasanya yaitu Srie Melyani, SH., Budi widarto, SH., MH., Radja Jhoni H, SH., Muhammad Satrio Prawiro, SH.MH., dan Hutami Melandari, SH., MH., semuanya advokat pada Kantor Hukum Srie Melyani & Rekan, beralamat diJalan Warung Jati Timur No 9A, Warung Buncit, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 Juli 2022, untuk Turut Tergugat hadir kuasanya yaitu Wahyu Arthamaji Stia Widodo, SH., MH., Iwan Novianto, SE., MH., Novit Laiya, S Kom, MM., Agung Kristi Setiawan, Agustian Dwi P, dan Rizki Setio Putro, semuanya pegawai Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur, beralamat di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur Jalan Dr. Sumarmo, Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Maret 2022, sedangkan Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil secara sah dan patut dan tidak menyuruh orang lain sebagai Kuasanya yang sah untuk hadir dalam persidangan, serta tidak mengirim jawabannya atas gugatan yang ditujukan kepadanya, sedangkan ketidakhadiran Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V tersebut bukanlah disebabkan oleh suatu halangan yang sah menurut hukum, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tidak menggunakan haknya untuk membela kepentingannya di persidangan, sehingga perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, maka setelah disampaikan Penjelasan Mediasi, dan para pihak menandatangani formulir Penjelasan Mediasi, Majelis Hakim telah menunjuk Djohan Arifin, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas 1A Khusus, berdasarkan Penetapan Majelis Hakim tanggal 5 Juli 2022, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 03 Agustus 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 26 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan, dan Penggugat menyatakan ada perubahan gugatan sebagaimana tertuang dalam surat perubahan gugatan berturut turut sebagai berikut:

1. Surat Perubahan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal 30 Maret 2022 yang pada pokoknya berisi perubahan alamat Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Tergugat IV;
2. Surat Perubahan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal 30 Mei 2022 yang pada pokoknya berisi berupa perubahan Subyek Hukum terkait Tergugat IV dalam perkara aquo yang telah meninggal dunia dan kewajibannya digantikan oleh ahli warisnya sebagai Tergugat IV ( alm AME Bin SAMINTRA) sebagai berikut :
  1. DASIH, Status dalam keluarga Ahli waris Tergugat IV, sebagai isteri, Alamat : Dusun Wagir Serut No.76 RT.11/RW.06, Desa Pegadungan, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, Kode Pos 41385;
  2. ENDANG SAMINTRA, Status dalam keluarga Ahli waris Tergugat IV, sebagai Anak, Alamat : Dusun Wagir Serut No.77 RT.11/RW.06, Desa Pegadungan, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat; Kode Pos 41385;
  3. ADE SAMINTRA, Status dalam keluarga Ahli waris Tergugat IV, sebagai Anak, Alamat : Dusun Wagir Serut No.76 RT.11/RW.06, Desa Pegadungan, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat, Kode Pos 41385;
  4. AGUS SAMINTRA, Status dalam keluarga Ahli waris Tergugat IV, sebagai Anak, Alamat : Dusun Wagir Serut No.76 RT.11/RW.06, Desa Pegadungan, Kecamatan Tempuran, Kabupaten Karawang, Propinsi Jawa Barat; Kode Pos 41385;
3. Surat Perubahan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, tertanggal 1 September 2022 yang pada pokoknya berisi perubahan jumlah kerugian materiil pada poin V angka 39 pada halaman 18 s.d 19 gugatan a quo serta petitum butir ke 10 dan ke 11 pada halaman 22 s.d 23 gugatan a quo;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat menyerahkan Jawabannya tertanggal 29 September 2022 telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### JAWABAN TERGUGAT I

Sebelum TERGUGAT I menggapai seluruh dalil PENGGUGAT, maka terlebih dahulu TERGUGAT I menyampaikan sebagai berikut:



- Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil dalam surat gugatan PENGGUGAT kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT I;
- Bahwa Jawaban TERGUGAT I dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban dalam pokok perkara;
- Bahwa Jawaban TERGUGAT I harus dianggap merupakan satu kesatuan dan tidak terpisah-pisahkan satu sama lain.

A. DALAM EKSEPSI

I. EKSEPSI KEWENANGAN ABSOLUT

1. Bahwa PENGGUGAT pada Petitum angka 8 dalam gugatannya memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan akan memutus perkara *a quo* adalah:  
*“Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencoret dalam buku register/catatan khusus/melakukan tindakan lainnya, yang sedikit-tidaknya menerangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan objek sengketa a quo Nomor 05152 tahun 2020 atas nama TERGUGAT I....,”*
2. Bahwa Sertipikat kepemilikan tanah seperti Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) sebagaimana disebutkan di atas, merupakan satu bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam kapasitasnya sebagai Pejabat Tata Usaha Negara (Pejabat TUN);
3. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Noor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tersebut merupakan Objek Sengketa Tata Usaha Negara, dengan demikian yang berhak menyatakan sah atau tidaknya Keputusan Tata Usaha Negara adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
4. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2009 Jo. Undang-Undang Noor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyatakan *“orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan*



oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang”;

5. Bahwa oleh karenanya, jelas permohonan pencoretan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB), sebagaimana dimohonkan oleh Penggugat dalam Petitumnya tersebut merupakan Yurisdiksi dan/atau kewenangan yang dimiliki oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
6. Bahwa dengan berdasarkan fakta hukum tersebut, telah terbukti secara jelas dan meyakinkan bahwa yang berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri Jakarta Timur (Peradilan Umum);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas maka Gugatan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*), karenanya TERGUGAT I dengan ini mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menjatuhkan Putusan Sela yang pada pokoknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvanklijke verklaard*).

## II. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa dalam surat Gugatannya PENGGUGAT menyatakan gugatan kepada PARA TERGUGAT sebagai gugatan Perbuatan Melawan Hukum/PMH (*onrechtmatigedaad*) dengan mendalilkan memperoleh atau menerima pelepasan hak atas tanah objek sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dan Surat Perjanjian No. 3383;
2. Bahwa selain itu PENGGUGAT juga mendalilkan bahwa TERGUGAT II, III, IV dan V secara sengaja dan lalai tidak melaksanakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 dan surat Perjanjian No. 3383;
3. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II s/d V adalah hubungan hukum/perikatan yang didasarkan pada perjanjian, sehingga jika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian merupakan

Halaman 29 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



tindakan cidera janji/wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum/*onrechtmatigedaad*;

4. Bahwa baik perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi, keduanya merupakan bentuk-bentuk gugatan/tuntutan atas dasar adanya perikatan, namun kelahirannya didasari oleh peristiwa hukum yang berbeda, *wanprestasi merupakan perikatan yang lahir dari PERJANJIAN sedangkan Perbuatan Melawan Hukum/PMH merupakan perikatan yang lahir dari UNDANG-UNDANG.*
5. Bahwa secara jelas dan nyata, *legal standing* Gugatan PENGGUGAT adalah PERIKATAN YANG LAHIR DARI PERJANJIAN (AKTA NO. 27 DAN SURAT PERJANJIAN NO. 3383), sehingga seharusnya gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah gugatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi dalam salah satu petitumnya (No. 7) PENGGUGAT meminta agar TERGUGAT II s/d V melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian.
6. Bahwa walaupun didasari pada perjanjian, Hukum Acara Perdata memang tidak melarang pihak yang dirugikan mengajukan gugatan kepada pihak lain atas dasar adanya perbuatan melawan hukum, namun demikian jika gugatannya adalah perbuatan melawan hukum maka status perjanjian harus dimohonkan untuk dinyatakan batal demi hukum, akan tetapi ternyata dalam surat gugatan PENGGUGAT tidak ada petitum yang meminta agar perjanjian dinyatakan batal demi hukum, sehingga status perjanjian tidak jelas, bahkan yang makin aneh meskipun gugatannya PMH dalam petitum gugatannya malah meminta TERGUGAT II, III, IV dan V melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian (*vide* petitum gugatan No. 7), sehingga tidak ada persesuaian antara posita dengan petitum;
7. Bahwa selain itu, Gugatan tidak jelas terkait siapa-siapa saja yang menjadi pihak, dan juga tidak ada kesesuaian fakta tentang siapa subjek-subjek yang ada dalam akta perikatan yang menjadi *legal standing* PENGGUGAT dengan subjek hukum yang dicantumkan dalam gugatan membuat gugatan menjadi tidak jelas, kabur;



8. Berdasarkan uraian di atas, maka Gugatan PENGGUGAT sangat tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sehingga gugatan harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

III. GUGATAN PENGGUGAT SALAH PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

- a. PENGGUGAT keliru menarik PT GRAHA CIPTA KHARISMA sebagai TERGUGAT I (*gemis aanhoeda nigheid*) karena TERGUGAT I tidak memiliki kedudukan dan hubungan hukum dengan PENGGUGAT:

1. Bahwa dalam Gugatannya, PENGGUGAT mendalilkan pada posita halaman 3 Angka II nomor 1 sampai dengan 6, yang intinya menyatakan bahwa:

*"Bahwa PENGGUGAT mendalilkan memperoleh atau menerima pelepasan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat II, III, IV dan V berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dan surat Perjanjian No. 3383"*.

2. Bahwa TERGUGAT I tidak memiliki hubungan hukum dengan PENGGUGAT dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dan surat Perjanjian No. 3383 yang buat antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV dan V, maka terbukti bahwa PENGGUGAT keliru menarik TERGUGAT I dalam gugatan objek sengketa *a quo*, karena TERGUGAT I tidak sebagai pihak berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dan surat Perjanjian No. 3383 sebagaimana dinyatakan PENGGUGAT dalam posita gugatan;

3. Bahwa sesuai dengan asas "*point d'interet point d'action*" maka setiap gugatan diajukan oleh pihak yang memiliki kepentingan dan merujuk kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tertanggal 7 Juli 1971 sebagai berikut: "Suatu gugatan haruslah dinyatakan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum dengan apa yang digugatinya, sehingga gugatan yang secara salah diajukan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima."; dan

Halaman 31 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 4 K/Sip/1958 Tanggal 13 Desember 1958, Kaidah Hukumnya: “Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara kedua pihak”;
- 4. Bahwa oleh karena dalil PENGGUGAT atas Objek Sengketa semata-mata didasarkan pernyataan sepihak, maka dapat terbukti bahwa TERGUGAT I tidak mempunyai kepentingan maupun hubungan hukum untuk ditarik sebagai pihak dalam gugatan objek sengketa, dan oleh karena itu mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima.
- b. PENGGUGAT keliru menarik TERGUGAT IV (Ame Bin Samintra) sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, karena TERGUGAT IV telah meninggal dunia (*Exceptio Plurium Litis Consortium*):
  1. Bahwa Perubahan Gugatan PENGGUGAT pada lampiran 4, surat PENGGUGAT Ref.No: 131/MRP-SMT/1389/V/2022, tanggal 30 Mei 2022, PENGGUGAT pada pokoknya mendalilkan bahwa “Adapun Perubahan subyek hukum terkait TERGUGAT IV (Ame bin Samintra) dalam perkara *a quo* yang telah meninggal dunia dan kewajibannya digantikan oleh ahli warisnya sebagai berikut:

Nama Pihak	Status	Alamat
Dasih	Istri	.....
Endang Samintra	Anak	.....
Ade Samintra	Anak	.....
Agus Samintra	Anak	.....

2. Bahwa sesuai pengakuan PENGGUGAT pada point 1 di atas, PENGGUGAT telah mengetahui dengan jelas dan patut bahwa TERGUGAT IV (Ame bin Samintra) telah meninggal dunia, maka seharusnya untuk memperjelas Gugatan PENGGUGAT agar tidak menjadi kabur dan salah pihak, PENGGUGAT harus merubah Subyek Hukum TERGUGAT IV (Ame bin Samintra) dalam Gugatannya dengan menarik Ahli Waris Alm. Ame bin Samintra sebagai TERGUGAT;



3. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya tidak menyebutkan dengan jelas TERGUGAT IV (Ame Bin Samintra) digantikan oleh ahli waris TERGUGAT IV yang terdiri dari 4 (empat) subyek hukum, yaitu Dasih, Endang Samintra, Ade Samintra dan Agus Samintra. Mengingat dalam gugatan harus disebutkan secara spesifik pihak yang ditarik sebagai TERGUGAT. Dalam hal ini PENGGUGAT juga tidak spesifik dalam gugatannya, apakah menarik seluruh ahli waris atau salah satu saja ahli waris dari TERGUGAT IV;
4. Bahwa oleh karena gugatan PENGGUGAT keliru menarik pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*) dalam gugatan objek sengketa, karena yang harus digugat oleh PENGGUGAT adalah ahli waris dari almarhum TERGUGAT IV (Ame bin Samintra), ternyata hal ini tidak dilakukan oleh PENGGUGAT. Hal ini sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI dalam Yurisprudensi tetapnya No 459.K/Sip/1973, tanggal 29 Desember 1975 yang menyatakan:

*"Karena Tergugat I telah meninggal dunia sebelum perkara diputus oleh Pengadilan Negeri adalah tidak tepat jika nama Tergugat I masih saja dicantumkan dalam putusan Pengadilan Negeri, karena seandainya Penggugat menginginkan Tergugat; diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, yang harus digugat adalah ahli warisnya;"*

Oleh karena itu mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

#### IV. PERUBAHAN PIHAK DALAM SURAT GUGATAN CACAT FORMIL/TIDAK SAH SERTA PERUBAHAN PIHAK DALAM SURAT GUGATAN TIDAK DIKUTI DENGAN PERUBAHAN SURAT KUASA SEHINGGA SURAT KUASA CACAT FORMIL/TIDAK SAH.

1. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT menarik TERGUGAT III, IV, V, namun dalam perubahan ke-3 gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT, terdapat perbaikan subjek hukum terkait TERGUGAT IV (Ame bin

Halaman 33 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Samintra) menjadi ahli warisnya, namun PENGGUGAT tidak mencantumkan identitas siapa saja yang menjadi ahli waris pengganti dari TERGUGAT IV sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan menjadi tidak jelas karena tidak diketahui siapa-siapa saja yang menjadi pihak dalam perkara ini;

2. Bahwa dalam surat perbaikannya, PENGGUGAT mengganti /mengubah Pihak TERGUGAT IV dari Ame bin Samintra menjadi Ahli Waris Ame bin Samintra, namun demikian perubahan pihak dalam surat gugatan tersebut tidak diikuti dengan perubahan dalam surat kuasa sehingga surat kuasa menjadi cacat hukum karena surat kuasa yang diberikan oleh PENGGUGAT Prinsipal (Sumitro) kepada Kuasa Penggugat adalah untuk menggugat Ame bin Samintra bukan menggugat Ahli Waris Ame bin Samintra;
3. Bahwa surat kuasa yang dipergunakan dalam persidangan *a quo* adalah surat kuasa yang bersifat khusus, dimana antara lain berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 tahun 1959, SEMA No. 5 tahun 1962, SEMA No. 01 tahun 1971 dan SEMA No. 6 tahun 1994 salah satu syaratnya adalah: *menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat)*. Sehingga jika dalam surat kuasa khusus sudah ditentukan bahwa identitas Pihak TERGUGAT IV adalah Ame bin Samintra, maka tidak boleh diubah menjadi Ahli Waris Ame bin Samintra tanpa adanya perubahan surat kuasa;
4. Bahwa oleh karena perubahan pihak dalam surat gugatan tanpa diikuti oleh perubahan surat kuasa, maka surat kuasa menjadi cacat formil dan karena itu menjadi tidak sah untuk menjadi legal standing kuasa PENGGUGAT dalam perkara *a quo*. Dengan demikian Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).
5. Bahwa hal yang sama terjadi pada TERGUGAT III (Sutinah binti Sumitro) dan TERGUGAT V (Karmini binti Eras) dimana PENGGUGAT mencantulkannya sebagai pihak dalam gugatan, sedangkan faktanya TERGUGAT III dan V telah meninggal dunia, namun PENGGUGAT tidak mengganti pihak tersebut dengan ahli warisnya ataupun mencoretnya dari pihak dalam gugatan;



V. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS DAN TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO)

Bahwa yang menjadi dasar hukum/ *legal standing* PENGGUGAT dalam menggugat PARA TERGUGAT karena tergugat mengklaim sebagai pemilik tanah di Jl. I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 27 Notaris/ PPAT Drs. Atrino Leswara, SH. Bahwa akta perikatan bukan merupakan bukti hak atas tanah, karena sesungguhnya dalam akta *a quo* belum terjadi pelepasan hak atas tanah apapun dan juga belum terjadi jual-beli, sehingga PENGGUGAT yang mendasarkan bukti kepemilikan objek sengketa dan menggugat PARA TERGUGAT untuk menyerahkan objek sengketa adalah tidak berdasar karena PENGGUGAT sesungguhnya tidak memiliki dasar apapun terhadap objek sengketa, terlebih lagi untuk menyatakan bahwa objek sengketa miliknya karena secara *de facto* maupun *de jure* tidak pernah ada peralihan hak kepada PENGGUGAT.

B. DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
- Mohon apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dianggap sebagai satu kesatuan dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pokok Perkara berikut ini;

I. TERGUGAT I MERUPAKAN PEMILIK DAN PEMBELI YANG BERITIKAD BAIK

Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada angka 18 dalam gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan:

*"Bahwa TERGUGAT I bukan penerima pelepasan hak yang jujur dan/atau tidak memiliki itikad baik, karena meskipun telah lebih dahulu mengetahui bahwa Tanah Objek Sengketa telah diikiat dalam Perjanjian Jual Beli No. 27 dan Surat Perjanjian No. 3383, namun TERGUGAT I tetap saja menerima pelepasan hak atas Tanah Objek*



Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V sehingga mengabaikan hak subjektif PENGGUGAT”.

Adapun dasar Penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan pelepasan hak atas objek tanah Girik Milik Adat C. 119 Persil 18 S.III seluas 9,5 Ha an. Sukmawijaya berdasarkan Akta SPH No. 6 tanggal 15 Oktober 2012 dihadapan Notaris Linda Darlinah Siran, SH.,M.kn.;
2. Bahwa pelepasan hak atas objek tanah *aquo* dilakukan dengan pihak ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro yaitu para pihak yang telah ditetapkan sebagai pewaris yang sah berdasarkan penetapan waris No. 0301/Pdt.Pen/2012/PA/KRW tanggal 15 Februari 2012.
3. Bahwa penguasaan fisik tanah oleh ahli waris dan penyerahan objek tanah dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT I setelah dilakukan pembebasan oleh ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro terhadap kurang lebih 2.500 KK penghuni liar di atas tanah tersebut dan penertiban bangunan-bangunan liar tanpa hak/izin yang berdiri di atas tanah *a quo*;
4. Bahwa jual beli/ pelepasan hak dilakukan secara terang dan tunai antara pihak penjual yakni ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro dengan TERGUGAT I dihadapan Notaris Linda Darlinah Siran, SH., MKN setelah seluruh data fisik dan yuridis diverifikasi oleh instansi hukum/ badan pertanahan sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan dinyatakan sah oleh para pejabat yang berwenang;
5. Bahwa TERGUGAT I adalah badan hukum yang dalam proses jual beli/ pelepasan hak atas tanah wajib memiliki prinsip kehati-hatian dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pihak manapun. Bahwa objek tanah milik ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro yang telah melalui pengkajian data fisik dan yuridis oleh pihak BPN Jakarta Timur sehingga pembuatan Akta SPH No. 6 tanggal 15 Oktober 2012 telah memenuhi syarat dan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku;
6. Bahwa TERGUGAT I sebagai pembeli yang beritikad baik



telah membayar harga tanah sesuai nilai NJOP secara terang dan tunai kepada pemiliknya yang sah dan benar, serta pihak penjual yaitu ahli waris Sukmawijaya telah memenuhi kewajibannya menyerahkan objek tanah dalam keadaan kosong yang telah dibebaskan dari seluruh penghuni dan bangunan liar tanpa hak/ izin diatas objek tanah *aquo*.

7. Bahwa kriteria pembeli beritikad baik sebagaimana diamanatkan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata, pada angka 4, adalah sebagai berikut:
  - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan, yaitu:
    - Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
    - Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997), atau;
    - Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu:
      - o Dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa / Lurah setempat);
      - o Didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual;
    - Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;
  - b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:
    - Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
    - Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
    - Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;

Halaman 37 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat;
8. Bahwa perlindungan kepada pembeli beritikad baik juga terdapat dalam yurisprudensi, sebagai berikut:
- a. Putusan Mahkamah Agung No 3604 K/Pdt/1985, yang diputus oleh Hakim Agung Prof. Z. Asikin Kusumah Atmadja, yang pada intinya menyatakan:  
*"Pembeli yang membeli tanah secara resmi melalui lelang Kantor Lelang Negara (PUPN) harus dilindungi oleh hukum"*
  - b. Putusan Mahkamah Agung No. 52 K/Pdt/2005, yang pada intinya menyatakan:  
*"Bahwa lelang yang dilaksanakan sesuai peraturan dan prosedur hukum yang berlaku tidak dapat dibatalkan. Pemenang lelang di muka umum dengan perantaraan Kantor Lelang Negara dikualifikasi sebagai pembeli dengan itikad baik dan harus dilindungi undang-undang / hukum"*
  - c. Putusan Mahkamah Agung No. 1091 K/Pdt/2009, yang pada intinya menyatakan:  
*"Bahwa suatu perbuatan hukum in casu pelelangan yang telah dilakukan dengan terbuka dan dilakukan sesuai dengan prosedur pelelangan tidak dapat dibatalkan oleh Lembaga peradilan"*
  - d. Putusan Mahkamah Agung No. 1669 K/Pdt/2012, yang pada intinya menyatakan:  
*"Pembeli Objek Lelang dari kegiatan lelang yang sah dan dapat menunjukkan bukti yang cukup adalah pembeli yang beritikad baik dan oleh karena itu harus dilindungi secara hukum"*
9. Bahwa sebagai pembeli yang beritikad baik, maka TERGUGAT I harus dilindungi oleh hukum, sebagaimana diamanatkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 7 tahun 2012, dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata tahun 2012, pada butir ke IX dirumuskan bahwa:
- Perlindungan harus diberikan kepada Pembeli Beritikad



Baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (objek jual beli tanah);

- Pemilik Asal hanya dapat mengajukan gugatan ganti rugi kepada Penjual yang tidak berhak;

II. GUGATAN PENGGUGAT PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TERGUGAT TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT pada angka 19, 20 dan 21 halaman 9 dan 10 dalam gugatan PENGGUGAT yang pada intinya menyatakan:

*".....perbuatan PARA TERGUGAT merupakan Perbuatan Melawan Hukum yaitu adanya kesalahan (baik berupa kesengajaan maupun kelalaian), bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT II, III, IV dan V, bertentangan dengan hak subjektif PENGGUGAT, bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian."*

Adapun dasar Penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

1. TERGUGAT I menolak tegas seluruh dalil-dalil PENGGUGAT tentang perbuatan melawan hukum yang dituntut kepada TERGUGAT I;
2. Bahwa sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/atau rangkaian peristiwa hukum (*feitelijkegranden*) yang mendasari perbuatan-perbuatan dari TERGUGAT I, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (*fundamentum petendi*), tentang perbuatan melawan hukum;
3. Bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUHPerdara sebagai dasar dan/atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari Perbuatan yang dapat dikategorikan "Perbuatan Melawan Hukum" adalah sebagai berikut:
  - a. Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT;
  - b. TERGUGAT dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur *alpha/schuld*);



- c. Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT, yaitu adanya *causa* antara perbuatan melawan hukum TERGUGAT bilamana terjadi (*quod non*) dan kerugian yang dituntut PENGGUGAT;
  - d. Bahwa dari uraian tersebut di atas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan atau dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum", sehingga sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I, telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/atau rangkaian peristiwa hukum yang mendasari perbuatan-perbuatan TERGUGAT I, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (*fundamentum petendi*), tentang perbuatan melawan hukum;
4. Bahwa TERGUGAT I telah melakukan pelepasan hak atas objek tanah Girik Milik Adat C. 119 Persil 18 S.III seluas 9,5 Ha an. Sukmawijaya berdasarkan Akta SPH No. 6 tanggal 15 Oktober 2012 dihadapan Notaris Linda Darlinah Siran, SH.,M.kn.;
  5. Bahwa pelepasan hak atas objek tanah *aquo* dilakukan dengan pihak ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro yaitu para pihak yang telah ditetapkan sebagai pewaris yang sah berdasarkan penetapan waris No. 0301/Pdt.Pen/2012/PA/KRW tanggal 15 Februari 2012;
  6. Bahwa penguasaan fisik tanah oleh ahli waris dan penyerahan objek tanah dalam keadaan kosong kepada TERGUGAT I setelah dilakukan pembebasan oleh ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro terhadap kurang lebih 2.500 KK penghuni liar di atas tanah tersebut dan penertiban bangunan-bangunan liar tanpa hak/izin yang berdiri di atas tanah *a quo*;
  7. Bahwa jual beli/ pelepasan hak dilakukan secara terang dan tunai antara pihak penjual yakni ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro dengan TERGUGAT I dihadapan Notaris Linda Darlinah Siran, SH., MKN setelah seluruh data fisik dan yuridis diverifikasi oleh instansi hukum/ badan pertanahan sesuai ketentuan hukum



- yang berlaku dan dinyatakan sah oleh para pejabat yang berwenang;
8. Bahwa TERGUGAT I adalah badan hukum yang dalam proses jual beli/ pelepasan hak atas tanah wajib memiliki prinsip kehati-hatian dan tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dapat merugikan pihak manapun. Bahwa objek tanah milik ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro yang telah melalui pengkajian data fisik dan yuridis oleh pihak BPN Jakarta Timur sehingga pembuatan Akta SPH No. 6 tanggal 15 Oktober 2012 telah memenuhi syarat dan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku;
  9. Bahwa TERGUGAT I sebagai pembeli yang beritikad baik telah membayar harga tanah sesuai nilai NJOP secara terang dan tunai kepada pemiliknya yang sah dan benar, serta pihak penjual yaitu ahli waris Sukmawijaya telah memenuhi kewajibannya menyerahkan objek tanah dalam keadaan kosong yang telah dibebaskan dari seluruh penghuni dan bangunan liar tanpa hak/ izin diatas objek tanah *aquo*.

Berdasarkan hal tersebut di atas dan uraian-uraian lainnya, maka terbukti TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun yang merugikan PENGGUGAT, oleh karenanya mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak dalil-dalil seluruh gugatan PENGGUGAT dan dinyatakan PENGGUGAT beritikad tidak baik;

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I terbukti tidak ada satu perbuatan melawan hukum apapun yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini TERGUGAT I, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT atau dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

### III. PERMOHONAN PENGGUGAT MENGENAI TUNTUTAN GANTI KERUGIAN MATERIIL DAN IMMATERIIL TIDAK BERDASAR

Bahwa TERGUGAT I dengan tegas menolak dalil PENGGUGAT pada Posita angka 39 halaman 18 s.d. 19 dan pada Petitum angka

Halaman 41 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim<sup>P</sup>



10 dan 11 halaman 22 dan 23 dalam gugatannya yang intinya menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan menuntut ganti rugi sebesar Rp. 2.500.000.000.000,- (*dua triliun lima ratus miliar rupiah*) harus ditolak; Adapun dasar Penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/atau rangkaian peristiwa (*feitelijkegranden*) yang mendasari perbuatan-perbuatan dari TERGUGAT I, sebagaimana di dalilkan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (*fundamentum petendi*) tentang Perbuatan Melawan Hukum;  
Maka, bila melihat rumusan dari Pasal 1365 KUHPerdata sebagai dasar dan/atau inti dari unsur-unsur yang harus dipenuhi dari perbuatan yang dapat dikategorikan "Perbuatan Melawan Hukum" adalah sebagai berikut:
  - a. Terbukti adanya perbuatan (baik aktif maupun pasif) melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I;
  - b. TERGUGAT I dapat mempertanggung jawabkan Perbuatan Melawan Hukum tersebut (untuk unsur *alpha/schuld*);
  - c. Perbuatan tersebut telah menyebabkan kerugian pada PENGGUGAT, yaitu adanya *causa* antara Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I bilamana terjadi (*quod non*) dan kerugian yang dituntut PENGGUGAT;

Bahwa dari uraian tersebut di atas Undang-Undang telah mengatur secara tegas apa yang dinamakan dan/atau dimaksud dengan "Perbuatan Melawan Hukum", sehingga sangat tidak berdasarkan atas hukum gugatan dalam perkara *a quo* yang diajukan PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum, tanpa adanya suatu rangkaian hukum dan/atau rangkaian peristiwa hukum yang mendasari perbuatan-perbuatan TERGUGAT I, sebagaimana didalilkan PENGGUGAT sebagai dasar gugatan (*fundamentum petendi*), tentang perbuatan melawan hukum;

Halaman 42 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



2. Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT tersebut yang memohon ganti rugi berdasarkan alasan-alasan yang tidak jelas dan mengada-ada, hal tersebut mencerminkan maksud dan itikad tidak baik dari PENGGUGAT dibelakang aksi pengajuan Gugatan yang tidak berdasar tersebut;
3. Bahwa karena berdasarkan uraian dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I terbukti bahwa tidak ada satu pun perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT I yang merugikan PENGGUGAT, sehingga cukup beralasan kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT atau dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima;
4. Bahwa selain hal di atas terlihat jelas dari uraian-uraian kerugian yang didalilkan PENGGUGAT dalam gugatan tidak terperinci darimana jumlah yang didalilkan dan berkaitan dengan hal tersebut, maka jelas tuntutan ganti rugi tersebut tidak berdasarkan hukum, berdasarkan hal tersebut terdapat banyak Yurisprudensi yang intinya menyatakan "Ganti rugi tidak diperinci haruslah ditolak", anatar lain:
  - a. Putusan Mahkamah Agung No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: *"bahwa tentang ganti rugi penggugat asal sub 5 yaitu tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti, maka harus ditolak"*.
  - b. Putusan Mahkamah Agung No. 19 K/Sip/1983 tanggal 3 September 1983, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: *"Menimbang, bahwa oleh karena gugatan ganti rugi tersebut tidak diperinci dan lagi pula belum diperiksa oleh judex factie, maka gugatan ganti rugi tersebut tidak dapat diterima"*.
  - c. Putusan Mahkamah Agung No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980, yang dalam pertimbangan hukumnya menyatakan: *"Bahwa petitum 4 s.d. 6 dari penggugat asal tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima oleh karena kerugian-kerugian yang diminta tidak diadakan perincian"*.

Halaman 43 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- d. Putusan Mahkamah Agung No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 menyatakan bahwa : *"Ganti rugi sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian-kerugian dalam bentuk apa menjadi dasar tuntutan itu, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna"*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa tuntutan ganti rugi materiil maupun immaterial yang dituntut oleh PENGGUGAT tidak mempunyai dasar hukum, dan harus ditolak seluruhnya.

#### IV. PERMOHONAN PENGGUGAT MENGENAI SITA JAMINAN PATUT UNTUK DITOLAK KARENA TIDAK SESUAI DENGAN KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGGUGAT dalam posita gugatan angka 41 dan angka 13 pada petitum yang meminta agar diletakkan sita jaminan atas Tanah Objek Sengketa yang dikuasai TERGUGAT I;

Adapun dasar Penolakan TERGUGAT I terhadap dalil PENGGUGAT tersebut adalah sebagai berikut:

1. Bahwa permohonan Sita Jaminan yang dimohonkan oleh PENGGUGAT adalah tidak memiliki dasar hukum sebagaimana telah diuraikan Panjang lebar di atas bahwa TERGUGAT I tidak melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga tidak ada alasan sama sekali untuk meletakkan sita jaminan;
2. Disamping itu ketentuan mengenai sita jaminan diatur di dalam Pasal 227 ayat (1) HIR yang menyatakan:  
*"jika ada sangka yang beralasan bahwa seseorang yang berhutang sebelum dijatuhkannya keputusan kepadanya, atau sedang keputusan yang dijatuhkan kepadanya, belum dapat dijalankan, berusaha akan menggelapkan atau mengangkut barangnya, baik yang tidak tetap, baik yang tetap, dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih utang, maka ketua, atas surat permintaan yang dimasukkan untuk itu, oleh orang yang berkepentingan, dapat memberi perintah supaya barang itu di sita akan menjaga hak orang yang meminta itu dan kepadanya hendaklah diberitahukan, bahwa ia akan menghadap persidangan pertama yang akan datang dari*



*pengadilan negeri untuk memajukan tuntutannya dan meneguhkannya.”*

3. Berdasarkan ketentuan Pasal 227 HIR tersebut, sebelum suatu penetapan Sita Jaminan dapat ditetapkan atas aset milik TERGUGAT I, PENGGUGAT harus terlebih dahulu membuktikan adanya “persangkaan yang beralasan” bahwa:
  - i. TERGUGAT I akan menggelapkan atau melarikan harta bendanya;
  - ii. Bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari PENGGUGAT.

Apabila PENGGUGAT tidak dapat membuktikan salah satu unsur di atas, maka Sita Jaminan tidak dapat dikabulkan.

4. Dalam perkara a quo, PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan fakta hukum atau bukti untuk membuktikan salah satu dari kedua unsur di atas. Karena itu tidak ada “persangkaan yang beralasan” bahwa TERGUGAT I akan menggelapkan atau mengasingkan harta bendanya yang bertujuan untuk menjauhkan harta bendanya dari PENGGUGAT;
5. Bahwa Mahkamah Agung telah menegaskan syarat-syarat permohonan Sita Jaminan, yaitu sebagaimana ditentukan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dikutip sebagai berikut:

“1.a. agar para hakim berhati-hati sekali dalam menerapkan atau menggunakan lembaga sita jaminan (conservatoir beslag) dan jangan sekali-kali mengabaikan syarat-syarat yang diberikan oleh Undang-undang (Pasal 227 H.I.R./261 R.Bg).

b. ....

c. agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan conservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti bahwa sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh pemohon.”

Halaman 45 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim

**Disclaimer**

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



6. Begitu pula dalam Lampiran Surat Edaran Mahkamah Agung No. 05 tahun 1975 Perihal Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), Mahkamah Agung telah menegaskan:

*"10. Pensitaan pendahuluan (conservatoir beslag) menurut undang-undang hanya dapat diperintahkan, apabila betul-betul ada kekhawatiran, bahwa barang-barang milik tergugat akan dihancurkan.*

*Jadi a. harus ada kekhawatiran itu b. barang yang disita itu harus milik tergugat. Hal b. harus sementara dibuktikan oleh karena kalau tidak seorang pemilik sejati (orang ketiga) akan sangat dirugikan".*

7. Demikian juga berdasarkan Hasil Rapat Kerja Nasional Antara Mahkamah Agung Republik Indonesia dengan Para Ketua Pengadilan Tingkat Banding dan Ketua Pengadilan Tingkat Pertama Tertentu dari Semua Lingkungan Peradilan di seluruh Indonesia Tahun 2003 yang diadakan di Bandung tanggal 14 sampai dengan tanggal 19 September 2003, telah ditegaskan:

**"2) PELETAKAN SITA JAMINAN**

*Peletakan Sita Jaminan (CB) harus dilakukan dengan penuh kehati-hatian, dalam arti:*

- a. Cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang di tergugat akan dialihkan/dipindahtanggankan.*
- b. Obyek sita benar-benar milik tergugat".*

8. Di samping itu, Mahkamah Agung dalam putusannya No. 1121K/Sip/1971, tanggal 5 April 1972 telah mempertimbangkan:

*"Apabila Para Penggugat tidak mempunyai bukti yang kuat tentang adanya kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka penyitaan tidak dapat dilakukan".*

9. Bahwa pemenuhan secara mutlak persyaratan yang terdapat dalam Pasal 227 ayat (1) HIR sebelum meletakkan Sita Jaminan telah dipertegas oleh Mahkamah Agung dalam putusan Mahkamah Agung No. 597K/Sip/1983, tanggal 8 Mei 1984 yang menyatakan:

*"Sita Jaminan yang diadakan bukan atas alasan yang disyaratkan dalam Pasal 227 ayat (1) HIR tidak dibenarkan".*



10. Bahwa berdasarkan pendapat ahli/doktrin hukum yang juga seorang mantan Hakim Agung R.I., M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan", Penerbit Pustaka, Bandung, halaman 36 dan 37 memberikan komentar terhadap Pasal 227 ayat (1) HIR dengan mengatakan:

*"Batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mensahkan alasan persangkaan yang dimaksud adalah:*

- i. Adanya fakta yang mendukung persangkaan;*
- ii. atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;*
- iii. dan fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal".*

11. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 227 ayat (1) HIR tersebut, terdapat syarat-syarat dan alasan-alasan hukum yang wajib dipenuhi oleh Penggugat dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan, dimana syarat-syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang merupakan satu kesatuan dan bersifat kumulatif serta tidak dapat terpisahkan antara satu dengan yang lainnya, yakni:

- i. adanya cukup alasan adanya kekhawatiran bahwa barang tergugat akan dialihkan/dipindahtangankan, alasan mana harus didukung bukti-bukti yang kuat dan sah menurut hukum;
- ii. bahwa tergugat secara sengaja akan menjauhkan barang-barang atau harta kekayaannya untuk menghindar gugatan penggugat;
- iii. barang yang diletakkan Sita Jaminan merupakan barang milik tergugat, bukan milik orang atau pihak ketiga lainnya.

12. Berdasarkan Pasal 227 ayat (1) HIR, PENGGUGAT yang mengajukan permohonan Sita Jaminan harus membuktikan adanya "persangkaan yang beralasan", dimana ketiga syarat tersebut di atas terpenuhi. PENGGUGAT wajib membuktikannya dengan fakta-fakta konkrit dan sesuai dengan hukum pembuktian menurut hukum acara perdata yang berlaku. Dengan perkataan lain, PENGGUGAT diwajibkan untuk membuktikan kebenaran dari syarat-syarat ini sebelum



penetapan atas permohonan PENGGUGAT atas Sita Jaminan dikabulkan;

Bahwa permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak didukung oleh bukti-bukti yang kuat, atau bukti apapun, sehingga permohonan tersebut tidak memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana disebutkan di atas. Dengan demikian, permohonan Sita Jaminan yang diajukan oleh PENGGUGAT harus ditolak.

V. PERMINTAAN PENGGUGAT ATAS UANG PAKSA (DWANGSOM)

1. Bahwa dalam posita gugatan angka 42 dan petitum gugatan angka 12, PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim, PARA TERGUGAT dikenakan uang paksa (*dwangsoom*) sebesar Rp.1.000.000.000,- (*satu miliar rupiah*) untuk setiap hari keterlambatan dalam mengembalikan/menyerahkan Kembali Tanah Objek Sengketa kepada PENGGUGAT ;
2. Bahwa pada dasarnya permintaan uang paksa (*dwangsoom*) yang diajukan oleh PENGGUGAT pada dasarnya tidak layak untuk dikabulkan karena tuntutan yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah meminta PARA TERGUGAT untuk membayar sejumlah uang;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 606a RV telah ditentukan bahwa lembaga uang paksa (*dwangsoom*) tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman membayar sejumlah uang. Karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan. Oleh karena lembaga *dwangsom* dilarang pada diktum mengenai pembayaran sejumlah uang, maka TERGUGAT I mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia untuk menolak gugatan PENGGUGAT.

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini TERGUGAT I, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT atau dinyatakan setidak-tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklaard*);



VI. PUTUSAN SERTA MERTA (UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD) YANG DIAJUKAN OLEH PENGGUGAT TIDAK MEMENUHI SYARAT YANG DITENTUKAN DALAM SEMA NO. 4 TAHUN 2001 JO. SEMA NO. 3 TAHUN 2000

1. Bahwa apabila berdasarkan dalil gugatan PENGGUGAT dalam angka 43 halaman 20, PENGGUGAT telah meminta agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) walaupun ada upaya hukum *verzet*, *Banding* maupun *Kasasi*.
2. Bahwa sesuai dengan ketentuan yang digariskan oleh SEMA No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000, setiap Pengadilan tidak boleh menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) kecuali memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
  - a. Bahwa gugatan didasarkan pada bukti surat autentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya, yang menurut undang-undang tidak mempunyai cukup bukti;
  - b. Bahwa gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
  - c. Bahwa gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, Gedung dan lain-lain dimana sehubungan sewa menyewa sudah habis/lampau atau Penyewa terbukti melalaikan kewajibannya sebagai Penyewa yang beritikad baik;
  - d. Bahwa pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (*gono gini*) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - e. Bahwa dikabulkannya gugatan provisional dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi Pasal 332 Rv;
  - f. Bahwa gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*) dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
  - g. Bahwa pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*; dan
  - h. Bahwa setiap pelaksanaan putusan serta merta harus terdapat pemberian jaminan uang yang nilainya sama



dengan nilai barang/obyek eksekusi, sehingga tanpa adanya uang jaminan itu tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta.

3. Bahwa ternyata berdasarkan fakta hukum yang ada, permintaan pelaksanaan putusan serta merta yang diajukan oleh PENGGUGAT tidak memenuhi syarat yang ditentukan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000, atas alasan:
  - a. Bahwa dalil pokok gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT sama sekali tidak termasuk dalam syarat yang disebutkan di atas;
  - b. Bahwa PENGGUGAT tidak memberikan deposit uang jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek yang hendak di eksekusi.

Dengan demikian, tuntutan pelaksanaan putusan serta merta yang diminta oleh PENGGUGAT tidak memenuhi kriteria dan syarat yang telah ditetapkan dalam SEMA No. 4 Tahun 2001 Jo. SEMA No. 3 Tahun 2000.

4. Bahwa bertitik tolak dari fakta dan dasar hukum di atas, dalil gugatan yang diajukan oleh PENGGUGAT yang meminta agar putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding maupun kasasi sangat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum.

Bahwa karena berdasarkan uraian alasan-alasan yang telah diuraikan oleh TERGUGAT I, sehingga cukup beralasan oleh karenanya dengan ini TERGUGAT I, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara *a quo* untuk menolak dalil gugatan PENGGUGAT atau dinyatakan setidaknya tidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan dalil-dalil, alasan-alasan dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan oleh TERGUGAT I baik dalam EKSEPSI maupun DALAM POKOK PERKARA, maka TERGUGAT I mohon agar Majelis Hakim berkenan memutuskan:

DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi dari PENGGUGAT untuk seluruhnya;

A. DALAM EKSEPSI

Halaman 50 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Menerima dan mengabulkan Eksepsi TERGUGAT I untuk seluruhnya;
- B. DALAM POKOK PERKARA
- 1. Menerima dan mengabulkan Jawaban TERGUGAT I untuk seluruhnya;
  - 2. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
  - 3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

#### JAWABAN TERGUGAT II

Bahwa sebelum TERGUGAT II menanggapi seluruh dalil PENGGUGAT, maka terlebih dahulu TERGUGAT II menyampaikan hal-hal sebagai berikut:

- 1. Bahwa TERGUGAT II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dalam surat gugatan kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT II.
- 2. Bahwa jawaban TERGUGAT II dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan jawaban dalam pokok perkara.
- 3. Bahwa jawaban TERGUGAT II harus dianggap merupakan satu kesatuan dan tidak terpisah-pisahkan satu sama lain.
- 4. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi satu-persatu atas setiap dalil dalam gugatan PENGGUGAT melainkan hanya akan menjawab pokok-pokoknya saja.

Adapun jawaban TERGUGAT II adalah sebagai berikut:

#### I. DALAM EKSEPSI

##### A. GUGATAN KABUR/OBSCUUR LIBEL

- 1. Bahwa dalam surat Gugatannya Penggugat menyatakan gugatan kepada Para Tergugat sebagai gugatan perbuatan melawan hukum/PMH (*onrechtmatigedaad*) dengan mendalilkan memperoleh atau menerima pelepasan hak atas tanah objek sengketa dari Tergugat II, III, IV dan V berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli sebagaimana Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dan surat Perjanjian No. 3383.



2. Selain itu Penggugat juga mendalilkan bahwa Tergugat II, III, IV dan V secara sengaja dan lalai tidak melaksanakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 27 dan surat Perjanjian No. 3383.
3. Bahwa dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat II s/d V adalah hubungan hukum/perikatan yang didasarkan pada perjanjian, sehingga jika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian merupakan tindakan cidera janji/wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum/*onrechmatigedaad*.
4. Bahwa baik perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi, keduanya merupakan bentuk-bentuk gugatan/tuntutan atas dasar adanya perikatan, namun kelahirannya didasari oleh peristiwa hukum yang berbeda, *wanprestasi merupakan perikatan yang lahir dari PERJANJIAN sedangkan Perbuatan Melawan Hukum/PMH merupakan perikatan yang lahir dari UNDANG-UNDANG*.
5. Bahwa secara jelas dan nyata, *legal standing* Gugatan Penggugat adalah PERIKATAN YANG LAHIR DARI PERJANJIAN (AKTA NO. 27 DAN SURAT PERJANJIAN NO. 3383), sehingga seharusnya gugatan yang diajukan adalah gugatan wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum, terlebih lagi dalam salah satu petitumnya (No. 7) Penggugat meminta agar Tergugat II s/d V melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian.
6. Bahwa walaupun didasari pada perjanjian, Hukum Acara Perdata memang tidak melarang pihak yang dirugikan mengajukan gugatan kepada pihak lain atas dasar adanya perbuatan melawan hukum, namun demikian jika gugatannya adalah perbuatan melawan hukum maka status perjanjian harus dimohonkan untuk dinyatakan batal demi hukum, akan tetapi ternyata dalam surat gugatan Penggugat tidak ada petitum yang meminta agar perjanjian dinyatakan batal demi hukum, sehingga gugatan menjadi tidak jelas khususnya jika dikaitkan dengan asal mula lahirnya perikatan yang menjadi dasar gugatan. Bahkan yang makin aneh meskipun gugatannya adalah PMH, dalam petitum gugatannya malah meminta Tergugat melaksanakan kewajiban berdasarkan perjanjian (*vide*





petitum gugatan No. 7), sehingga perikatan manakah yang menjadi dasar gugatan Penggugat, sangat tidak jelas dan kabur.

7. Bahwa selain itu, tidak ada persesuaian antara posita dan petitum, tidak jelasnya siapa-siapa saja yang menjadi pihak, dan juga tidak ada kesesuaian fakta tentang siapa subjek-subjek yang ada dalam akta perikatan yang menjadi *legal standing* PENGGUGAT dengan subjek hukum yang dicantumkan dalam gugatan membuat gugatan menjadi tidak jelas, kabur.
8. Berdasarkan uraian diatas, maka Gugatan Penggugat sangat tidak jelas/kabur/*obscuur libel* sehingga gugatan harus ditolak untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

#### B. GUGATAN *ERROR IN PERSONA*

1. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT menarik TERGUGAT III, IV, V, namun dalam perubahan ke-3 gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang diajukan PENGGUGAT, terdapat perbaikan subjek hukum terkait TERGUGAT IV (Ame bin Samintra) yang menjadi ahli warisnya, namun PENGGUGAT hanya menginformasikan dan hanya bersifat pemberitahuan bahwa Ame bin Samintra sudah meninggal dunia dan memiliki anak/ Ahli Waris, bukan menarik/menempatkan para ahli waris tersebut sebagai pihak langsung dalam perkara aquo, sehingga pemberitahuan yang tidak menarik ahli waris Ame bin Samintra menjadi pihak tersebut menjadikan gugatan tidak jelas karena untuk menarik menjadi pihak Tergugat haruslah disebutkan satu persatu nama ahli warisnya dan menjadikannya sebagai pihak dalam perkara ini.
2. Bahwa hal yang sama terjadi pada TERGUGAT III (Sutinah binti Sumitro) dan TERGUGAT V (Karmini binti Eras) dimana PENGGUGAT mencantumkannya sebagai pihak dalam gugatan, sedangkan faktanya TERGUGAT III dan V telah meninggal dunia, namun PENGGUGAT tidak mengganti pihak tersebut dengan ahli warisnya ataupun mencoretnya dari pihak dalam gugatan.



3. Bahwa pihak-pihak yang telah meninggal dunia sudah tidak memiliki hak dan kewajiban perdata kepada siapapun juga, jikapun tetap ingin menuntut maka PENGGUGAT wajib mencantumkan siapa-siapa saja yang menjadi ahli waris atau ahli waris pengganti dari PARA TERGUGAT yang telah meninggal jauh sebelum gugatan *aquo* dilayangkan. Berdasarkan hal tersebut gugatan menjadi tidak jelas siapa pihak-pihaknya karena mencantumkan orang yang telah meninggal sehingga gugatan tidak sempurna secara formal dan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

C. GUGATAN KURANG PIHAK (*PLURIUM LITIS CONSORTIUM*)

1. Bahwa dalam merumuskan suatu gugatan PENGGUGAT haruslah dapat mencantumkan siapa-siapa saja pihak yang ditarik dalam gugatan untuk dijadikan TERGUGAT. Bahwa yang ditarik sebagai Tergugat haruslah memiliki hubungan langsung terhadap perkara *aquo* yang diuraikan dalam posita, namun dalam gugatannya PENGGUGAT mencantumkan pihak-pihak yang telah meninggal dunia (TERGUGAT III, IV, V) tanpa mencantumkan siapa yang menjadi ahli waris atau ahli waris pengganti dalam gugatan *aquo* sehingga gugatan menjadi kurang pihak dan haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
2. Bahwa yang menjadi dasar hukum/ *legal standing* kepemilikan PENGGUGAT atas objek gugatan adalah Akta Perikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 Notaris/ PPAT Drs. Atrino Leswara, SH. Bahwa Notaris/ PPAT haruslah ditarik sebagai pihak dalam gugatan tersebut karena merupakan bagian penting dan tidak terpisahkan dari bukti kepemilikan PENGGUGAT yang dicantumkan dalam posita sehingga dengan tidak ditariknya pihak tersebut membuat gugatan menjadi kurang pihak dan harus ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

D. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS DAN TIDAK MEMILIKI DASAR UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN (*LEGITIMA PERSONA STANDI IN JUDICIO*)



Bahwa yang menjadi dasar hukum/ *legal standing* PENGGUGAT dalam menggugat PARA TERGUGAT karena tergugat mengklaim sebagai pemilik tanah di Jl. I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 27 Notaris/ PPAT Drs. Atrino Leswara, SH. Bahwa akta perikatan bukan merupakan bukti hak atas tanah, karena sesungguhnya dalam akta *aquo* belum terjadi pelepasan hak atas tanah apapun dan juga belum terjadi jual-beli, sehingga PENGGUGAT yang mendasarkan bukti kepemilikan objek sengketa dan menggugat PARA TERGUGAT untuk menyerahkan objek sengketa adalah tidak berdasar karena PENGGUGAT sesungguhnya tidak memiliki dasar apapun terhadap objek sengketa, terlebih lagi untuk menyatakan bahwa objek sengketa miliknya karena secara *de facto* maupun *de jure* tidak pernah ada peralihan hak kepada PENGGUGAT.

E. PERUBAHAN PIHAK DALAM SURAT GUGATAN TIDAK DIIKUTI DENGAN PERUBAHAN SURAT KUASA SEHINGGA SURAT KUASA CACAT FORMIL/TIDAK SAH

1. Bahwa dalam surat perbaikannya, Penggugat mengganti /mengubah Pihak Tergugat IV dari Ame bin Samintra menjadi Ahli Waris Ame Bin Samintra, namun demikian perubahan pihak dalam surat gugatan tersebut tidak diikuti dengan perubahan dalam surat kuasa sehingga surat kuasa menjadi cacat hukum karena surat kuasa yang diberikan oleh Penggugat Prinsipal (Sumitro) kepada Kuasa Penggugat adalah untuk menggugat Ame bin Samintra bukan menggugat Ahli Waris Ame bin Samintra.
2. Bahwa surat kuasa yang dipergunakan dalam persidangan *aquo* adalah surat kuasa yang bersifat khusus, dimana antara lain berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 2 tahun 1959, SEMA No. 5 tahun 1962, SEMA No. 01 tahun 1971 dan SEMA No. 6 tahun 1994 salah satu syaratnya adalah : *menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat dan Tergugat)*. Sehingga jika dalam surat kuasa khusus sudah ditentukan bahwa identitas Pihak Tergugat IV adalah Ame bin Samintra, maka tidak boleh diubah menjadi Ahli Waris Ame Bin Samintra tanpa adanya perubahan surat kuasa.



3. Bahwa oleh karena perubahan pihak dalam surat gugatan tanpa diikuti oleh perubahan surat kuasa, maka surat kuasa menjadi cacat formil dan karena itu menjadi tidak sah untuk menjadi legal standing kuasa Penggugat dalam perkara aquo. Dengan demikian Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan PENGGUGAT dalam gugatannya kecuali yang jelas diakui oleh TERGUGAT II.
2. Bahwa TERGUGAT II menolak seluruh dalil yang dikemukakan PENGGUGAT pada poin 1-44 untuk seluruhnya karena tidak berdasar.
3. Bahwa TERGUGAT II tidak akan menanggapi dalil-dalil gugatan satu persatu melainkan hanya akan menanggapi hal-hal yang relevan saja.
4. Penggugat Bukan Pemilik Objek Sengketa
  - a. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat sebagai legal standing/ dasar gugatannya adalah Akta No. 2 tanggal 6 Mei 1998 Notaris/ PPAT Drs. Atrino Leswara, SH di Jakarta, akta tersebut bukan merupakan bukti kepemilikan/ hak atas objek sengketa dan Tergugat II menolak tegas dalil tersebut karena Tergugat II tidak pernah menghadap notaris Atrino dan tidak pernah menandatangani Akta apapun bersama-sama dengan Penggugat.
  - b. Bahwa Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V juga tidak pernah kenal dan tidak pernah melakukan pengikatan apapun dengan Penggugat, karena mereka bukan pemilik objek tanah sengketa dan bukan merupakan ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro.
  - c. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat II telah terikat dan harus bertanggung jawab kepada Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pihak yang berhak atas objek tanah sengketa dengan dasar Akta No. 27 tanggal 6 Mei 1998 tersebut.
  - d. Bahwa Tergugat II mengakui dahulu kurang lebih pada tahun 1998 Penggugat pernah menemui Tergugat II yang dikenalkan oleh seorang anggota Polri di Polres Jakarta Timur ketika



Tergugat II sedang mengurus perkara Tanah Klender, kemudian Penggugat menawarkan diri untuk membantu pengurusan perkara tersebut namun ternyata tidak berlanjut dan Penggugat mengundurkan niatnya karena perkara tanah milik Tergugat II sangat rumit dan beresiko tinggi bagi Penggugat.

- e. Bahwa pada tahun 1998 Tanah objek sengketa tersebut, tidak dalam penguasaan Tergugat II melainkan dalam keadaan sengketa dan fisik tanah dikuasai dan diduduki oleh kurang lebih 2500 KK penghuni ilegal dan menjadi area perdagangan besi, kayu, dll oleh kelompok etnik Madura, Jawa dan Betawi. Kondisi tanah dalam sengketa tersebut sangat tidak mungkin dapat diperjual-belikan dan atau diikatkan dengan perjanjian jual beli, serta sangat tidak masuk akal tanah seluas 9,5 Ha dijual dengan harga Rp. 1.500.000.000,- (Satu Milyar Lima Ratus Juta Rupiah) kepada Penggugat.
  - f. Tergugat II menolak tegas adanya surat kuasa tanggal 11 Januari 1999 Notaris/PPAT Drajat Darmadji, SH kepada Penggugat yang oleh Penggugat diklaim sebagai Akta PPJB atas objek tanah milik Tergugat II, faktanya objek tanah tetap dilakukan pengurusan secara hukum oleh Tergugat II dengan bantuan Pengacara yang ditunjuk/ diberi kuasa oleh Tergugat II dan oleh ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro lainnya sejak tahun 2000 sampai dengan perkara selesai.
  - g. Bahwa bukti kepemilikan dan atau bukti tentang adanya Hak atas tanah objek sengketa haruslah dibuktikan dengan Akta PPAT yang SAH dilakukan secara terang dan dibayar dengan tunai antara penjual dan pembeli dengan memperhatikan dan menggunakan tata cara yang SAH sesuai Undang-Undang.
  - h. Bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat tidak dan bukan bukti kepemilikan Hak atas tanah dan bukan pula bukti adanya peralihan Hak atas tanah, sehingga Penggugat tidak dan bukan merupakan pemilik atas tanah objek sengketa, sehingga dalil-dalilnya tersebut harus ditolak dan dikesampingkan.
5. Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan oleh TERGUGAT II yang Mengakibatkan Kerugian bagi Penggugat
- a. Tergugat II menolak tegas seluruh dalil-dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang dituntut kepada Tergugat II.



- b. Bahwa apa yang dikemukakan dan didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tentang perbuatan melawan hukum yang digugat terhadap Tergugat II sangatlah bertentangan, karena Penggugat sendiri telah dengan tegas mengemukakan dalil-dalil tentang isi perjanjian sebagaimana Akta No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dan Surat Kuasa/ Surat Perjanjian No. 3383 tanggal 11 Januari 1999 yang seolah-olah telah dilanggar oleh Tergugat II dan tidak dipenuhi/ ingkar janji/ wanprestasi.
  - c. Dalil Penggugat tersebut telah dengan sendirinya menggugurkan Fakta tentang "Perbuatan Melawan Hukum" yang menjadi titel gugatan Penggugat terhadap Tergugat II.
  - d. Bahwa oleh karena apa yang dikemukakan oleh Penggugat seluruhnya tentang isi Perjanjian, dimana Akta Perjanjian No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dengan tegas ditolak oleh Tergugat II, dan Tergugat II tidak pernah menghadap Notaris/PPAT Atrino Leswara, SH untuk membuat dan menandatangani Akta yang dimaksud bersama-sama dengan Penggugat.
  - e. Bahwa oleh karena apa yang menjadi legal standing/ dasar gugatan Penggugat yakni Akta No. 27 tanggal 6 Mei 1998 tidak pernah ada/ tidak pernah dibuat/ disepakati maka seluruh dalil Penggugat tentang perbuatan melawan hukum yang digugat terhadap Tergugat II menjadi gugur dan tidak dapat dibuktikan secara hukum.
  - f. Bahwa oleh karena tidak pernah ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, maka tidak ada kerugian apapun yang diderita oleh Penggugat yang dapat dituntut kepada Tergugat II dan terhadap objek tanah yang sudah bukan milik Tergugat II melainkan telah beralih secara SAH sesuai Undang-Undang Pertanahan kepada Tergugat I.
6. Objek Tanah Telah Sah Menjadi Milik Tergugat I PT. Graha Cipta Kharisma dan Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum
- a. Bahwa objek tanah seluas 9,5 Ha yang asalnya merupakan milik Tergugat II dan para ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro lainnya, telah dilepaskan haknya kepada Tergugat I (PT. Graha Cipta Kharisma) secara SAH dan benar sesuai ketentuan Undang-Undang Pertanahan yang berlaku, tanpa melawan Hak dan tidak pernah merugikan pihak Penggugat, sehingga telah



- terbit Sertipikat atas nama Tergugat I yang diterbitkan oleh Turut Tergugat (BPN).
- b. Bahwa Pelepasan Hak atas tanah milik Tergugat II dkk kepada Tergugat I telah dilakukan dengan terang dan tunai setelah Tergugat II dkk berjuang kurang lebih 15 tahun melalui proses hukum gugat menggugat dengan berbagai pihak yang mengaku-ngaku sebagai pemilik objek tanah sengketa tersebut.
  - c. Bahwa selama 15 tahun proses hukum tersebut berjalan, tidak pernah ada klaim/ tuntutan atau intervensi dari Penggugat dalam bentuk apapun, sehingga gugatan Penggugat saat ini menimbulkan keheranan bagi Tergugat II, selama 15 tahun kebelakang kemana dan bagaimana sikap Penggugat yang mengaku-ngaku sebagai pemilik/ telah membeli tanah tersebut dari Tergugat II ?
  - d. Fakta Hukum tersebut telah membuktikan bahwa Penggugat tidak pernah membeli objek tanah aquo kepada Tergugat II dan tidak memiliki bukti Hak atas tanah apapun sehingga ketika Tergugat II melakukan pelepasan Hak kepada Tergugat I dan membebaskan tanah dari hunian liar 2500 KK tersebut, Penggugat tak bergeming atau merasa haknya dirampas/ dirugikan.
  - e. Bahwa kepemilikan Tergugat I yang telah SAH atas objek tanah aquo tidak dapat digugurkan oleh dalil-dalil palsu Penggugat yang tidak memiliki dasar Hak sama sekali atas objek tanah aquo.
  - f. Bahwa kepemilikan Tergugat I atas objek tanah aquo adalah SAH, benar sesuai Undang-Undang Pertanahan dan tidak melawan hukum/ tidak ada perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat.
7. Tidak ada Kerugian yang Diderita oleh Penggugat Karena Tidak Ada Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat , sehingga Tuntutan Imajiner Penggugat Harus Ditolak
- a. Bahwa Tergugat II menegaskan tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II, Tergugat I dan Turut Tergugat atas peralihan Hak atas tanah milik SAH Tergugat II kepada Tergugat I, sehingga Turut Tergugat menerbitkan Sertipikat an. Tergugat I. Seluruh proses peralihan hak dan



penerbitan bukti hak atas tanah aquo telah dilakukan sesuai ketentuan Undang-Undang Pertanahan.

- b. Bahwa objek tanah saat ini sudah dalam penguasaan yang SAH Tergugat I yang tidak dapat dibatalkan oleh Penggugat dengan dalil yang tak masuk akal sehat tersebut.
  - c. Bahwa dalil dan legal standing Penggugat berupa Akta No. 27 tanggal 6 Mei 1998 bukan merupakan bukti hak atas tanah objek sengketa, dan Tergugat II menolak tegas Akta tersebut karena tidak pernah menghadap dan menandatangani Akta tersebut dihadapan Notaris/ PPAT Atrino Leswara, SH dan pihak-pihak yang tercantum dalam akta tersebut bukan merupakan ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro.
  - d. Bahwa oleh karena Penggugat tidak pernah membeli objek tanah milik Tergugat II maka Pelepasan Hak yang telah dilakukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I tidak melawan hukum dan tidak merugikan Penggugat, demikian pula Sertipikat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah SAH dan sesuai ketentuan Undang-Undang.
  - e. Bahwa tuntutan Penggugat kepada Tergugat II dan Tergugat I bersifat imajiner dan harus ditolak seluruhnya.
8. Permohonan Sita Jaminan, Uang Paksa dan Uitvoerbaar bij Voorraad Harus Ditolak karena Penggugat bukan dan tidak dapat Membuktikan adanya Hak atas Tanah Objek Sengketa
- a. Sita Jaminan  
Bahwa permohonan Sita Jaminan haruslah didasari oleh bukti-bukti otentik tentang adanya Hak atas objek sengketa dari Penggugat.  
Bahwa yang menjadi dasar gugatan Penggugat hanyalah Akta PPJB No. 27 tanggal 6 Mei 1998 yang dengan jelas ditolak/tidak diakui oleh Tergugat II dan bukan merupakan bukti hak atas tanah, sehingga permohonan sita jaminan harus ditolak dengan tegas.
  - b. Uang Paksa Dwangsom  
Bahwa faktanya Penggugat tidak dapat membuktikan secara hukum adanya bukti otentik tentang hak atas tanah objek sengketa, dan tidak ada kewajiban hukum apapun yang dilanggar oleh Tergugat II dan juga Tergugat I yang



mengakibatkan kerugian bagi Penggugat maka tuntutan Dwangsom tidak berdasar dan dengan tegas harus ditolak.

c. Pelaksanaan Putusan Terlebih Dahulu

Putusan *uit voerbaar bij voorrad* hanya dapat dijalankan atas bukti-bukti otentik tentang adanya hak, namun faktanya Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya tentang kepemilikan bukti hak atas tanah objek sengketa, sehingga permohonan *uit voerbaar bij voorrad* harus ditolak dan dikesampingkan.

Berdasarkan seluruh uraian dalam jawaban Tergugat II, mohon Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

A. DALAM PROVISI

Menolak Permohonan Provisi dari PENGGUGAT

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Membebankan biaya perkara kepada PENGGUGAT

JAWABAN TURUT TERGUGAT

I. DALAM EKSEPSI:

Bahwa TURUT TERGUGAT menolak semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh TURUT TERGUGAT.

A. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING DALAM MENGAJUKAN GUGATAN

1. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada Romawi II, mendalilkan sebagai berikut:

Angka 1 Halaman 3

Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli dari Tanah Objek Sengketa dan sekaligus berhak untuk menerima surat bukti pemilikan hak atas tanah objek sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V apabila TERGUGAT II telah menyelesaikan pengurusan di Kantor TURUT TERGUGAT.

Angka 2 Halaman 3

Bahwa TERGUGAT I adalah penerima pelepasan hak atas tanah objek sengketa dari TERGUGAT II, III, IV, dan V yang mana TERGUGAT I mengetahui bahwa objek sengketa telah diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli yang telah dibuat sebelumnya oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV, dan V, TERGUGAT I saat ini menguasai dan



memanfaatkan lahan di atas tanah objek sengketa untuk kepentingan usahanya pribadi.

Angka 5 Halaman 4

Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV, dan V telah mengikatkan diri dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas objek sengketa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV, dan V dihadapan Notaris/PPAT Drs. Atrino Leswara, S.H., di Jakarta ("Perikatan Jual Beli No.27").

Angka 8 Halaman 5

Bahwa berdasarkan Surat Kuasa yang ditandatangani pada tanggal 11 Januari 1999, TERGUGAT II bertindak untuk dan atas nama dirinya serta mewakili TERGUGAT III, IV, dan V, telah membuat dan menandatangani Surat Kuasa di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dradjat Darmadji, S.H. dengan Nomor: 3382/W/1999 ("Surat Kuasa No.3382") untuk mengurus surat-surat tanah dan membayar pajak yang berkaitan atas Tanah Objek Sengketa.

Angka 9 Halaman 5 dan 6

Bahwa pada tanggal 11 Januari 1999 berdasarkan Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 ("Surat Perjanjian No.3383") yang tandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dradjat Darmadji, S.H., PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang bertindak untuk dan atas nama dirinya serta mewakili TERGUGAT III, IV dan V sesuai dengan Surat Kuasa No.3382 telah menyepakati hal-hal sebagai berikut:

- a. ....
- b. ....
- c. ....
- d. Harga penjualan dan pembelian dari tanah objek sengketa yang telah disetujui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah  
Rp.12.500.000.000,- (Dua Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah); (Pasal 4 Surat Perjanjian No.3383)
- e. Harga penjualan akan dibayarkan sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) dengan kuitansi tersendiri setelah penandatanganan Surat Perjanjian No.3383 dan sisanya akan dibayarkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT II pada waktu pelunasan pembayaran tanah dan TERGUGAT II menyelesaikan pengurusan surat-surat/sertifikat; (Pasal 4 Surat Perjanjian No.3383)



Angka 10 halaman 6

..... PENGGUGAT memberikan sejumlah uang, yang dilakukan beberapa kali selama periode 1998 s/d 2017, kepada TERGUGAT II untuk keperluan pengurusan sertifikasi dan atau permohonan hak atas tanah objek sengketa hingga melebihi yang dijanjikan di dalam Pasal 4 Surat Perjanjian No.3383, yaitu Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) menjadi sebesar Rp.2.301.675.500,- (dua milyar tiga ratus satu juta enam ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus rupiah).

2. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT sebagaimana angka 1 di atas, PENGGUGAT mengklaim sebagai pembeli tanah objek sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V dengan bukti perolehan berupa Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998, Surat Kuasa Nomor: 3382/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 dan Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 tanggal 11 Januari 1999, dengan jumlah yang telah dibayar sebesar Rp.2.301.675.500 dari harga yang disepakati sebesar Rp.12.500.000.000.
3. Bahwa Akta Perikatan Jual Beli/Akta Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk perjanjian, bukan merupakan suatu bukti peralihan hak atas tanah, hal tersebut dipertegas dalam ketentuan Pasal 1 Angka 10 Peraturan Pemerintah RI No.12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, yang berbunyi:  
Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.
4. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 huruf B angka 7 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata yang berbunyi: Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.
5. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi: Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui

Halaman 63 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

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

- a. Akta Jual Beli;
- b. Akta Tukar Menukar;
- c. Akta Hibah;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik.
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut dapat dimaknai:

- Bahwa dalam Posita gugatan Penggugat pada Angka 2 Halaman 3 diketahui dimana PENGGUGAT tidak menguasai bidang tanah objek sengketa, serta pada Angka 9 dan 10 Halaman 5 dan 6 diketahui objek sengketa yang PENGGUGAT dalilkan telah dibeli dari TERGUGAT II, III, IV dan V dengan mendasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998, diketahui pembayaran terhadap tanah objek sengketa belum lunas, hal tersebut bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung No.4 Tahun 2016 huruf B angka 7.
- Akta Perikatan Jual Beli/Akta Pengikatan Jual Beli merupakan suatu bentuk perjanjian sebelum dibuatnya Akta Jual Beli, bukan merupakan suatu bukti peralihan hak atas tanah, sebagaimana Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 dan Pasal 95 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

8. Untuk memenuhi syarat formil gugatan, maka PENGGUGAT harus terlebih dahulu dapat membuktikan legal standing PENGGUGAT yang mengklaim sebagai pembeli atas bidang tanah objek sengketa yang dijadikan dasar gugatan untuk menggugat Sertipikat Hak Guna Bangunan No.5152/Klender



atas nama PT. Graha Cipta Kharisma, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

**B. GUGATAN PENGGUGAT ERROR IN PERSONA**

1. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada Romawi II Angka 20 dan 21 Halaman 10 mendalilkan sebagai berikut:

Bahwa kesalahan (baik berupa kesengajaan maupun kelalaian) yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT adalah menerima pelepasan hak dan/atau melakukan pelepasan hak serta menerbitkan bukti sertifikat hak atas tanah objek sengketa yang sepatutnya PARA TERGUGAT mengetahui bahwa perbuatan tersebut adalah melawan hukum serta merugikan PENGGUGAT.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka perbuatan PARA TERGUGAT merupakan perbuatan melawan hukum yaitu adanya kesalahan (baik berupa kesengajaan maupun kelalaian), bertentangan dengan kewajiban hukum TERGUGAT II, III, IV dan V, bertentangan dengan hak subjektif PENGGUGAT, bertentangan dengan kesusilaan serta bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian sehingga PENGGUGAT menderita kerugian baik secara moril maupun materiil, maka akibat hukumnya adanya PENGGUGAT berhak menuntut ganti rugi terhadap PARA TERGUGAT, berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara dan kaidah hukum Yurisprudensi yang terdapat dalam putusan Hoge raad tanggal 10 Juni 1910, dalam perkara Nona dari Zutphen .....

2. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT yang menyatakan "PARA TERGUGAT mengetahui bahwa perbuatan tersebut adalah melawan hukum serta merugikan PENGGUGAT", haruslah terlebih dahulu dapat dibuktikan oleh PENGGUGAT mengenai perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT dan menyebabkan PENGGUGAT mengalami kerugian moril dan materiil, namun demikian diketahui PENGGUGAT belum dapat dikatakan sebagai pemilik atas bidang tanah objek sengketa dikarenakan bukti perolehan PENGGUGAT berupa Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998 bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah sebagaimana ketentuan Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah RI No.24 Tahun 1997 dan Pasal 95 Ayat (1)



Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997.

3. Bahwa TURUT TERGUGAT keberatan dijadikan pihak dalam perkara ini disebabkan gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi kesimpulan yang jelas dan pasti (een duidelijke en bepaalde conclusie) sebagaimana diartikan perbuatan melawan hukum yang diatur Pasal 8 Rv.
4. Bahwa salah satu syarat formil surat gugatan dalam posita harus menguraikan secara jelas dan terang (fundamentum petendi) disertai dasar hukum (rechtgrond) serta alasan daripada gugatan ini diajukan mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT sehingga dijadikan pihak dalam perkara ini maka menyebabkan gugatan tersebut Error In Persona (M. Yahya Harahap, SH, Hukum Acara Perdata, halaman 449).
5. Untuk itu kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa dan memutus perkara ini dapat memberikan putusan dengan menolak gugatan PENGGUGAT seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

C. GUGATAN PENGGUGAT KABUR/OBSCUUR LIBEL

1. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada Romawi II mendalilkan sebagai berikut:

Angka 6 Halaman 4

Bahwa dalam Perikatan Jual Beli No.27 tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV, dan V menyepakati hal-hal sebagai berikut:

- a. ....
- b. Harga penjualan dan pembelian dari tanah objek sengketa yang telah disetujui oleh kedua belah pihak adalah Rp.1.500.000.000,- (Satu Milyar Rupiah); (Pasal 2 perikatan jual beli No.27).
- c. ....
- d. ....
- e. ....
- f. ....

Angka 9 Halaman 5 dan 6

Bahwa pada tanggal 11 Januari 1999 berdasarkan Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 ("Surat Perjanjian No.3383") yang tandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Dradjat Darmaji, S.H., PENGGUGAT dan TERGUGAT II yang bertindak untuk dan atas nama dirinya serta mewakili TERGUGAT III,



IV dan V sesuai dengan Surat Kuasa No.3382 telah menyepakati hal-hal sebagai berikut:

- a. ....
  - b. ....
  - c. ....
  - d. Harga penjualan dan pembelian dari tanah objek sengketa yang telah disetujui oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT II adalah Rp.12.500.000.000,- (Dua Belas Milyar Lima Ratus Juta Rupiah); (Pasal 4 Surat Perjanjian No.3383)
  - e. ....
2. Bahwa dalam dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 di atas, jelas terdapat perbedaan harga penjualan dan pembelian atas bidang tanah objek sengketa yang disepakati, dimana pada Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998 sebesar Rp.1.500.000.000 sementara dalam Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 sebesar Rp.12.500.000.000.
  3. Bahwa dalam Posita gugatan PENGGUGAT pada Romawi II Angka 1 Halaman 3 menyatakan "Bahwa PENGGUGAT adalah Pembeli dari Tanah Objek Sengketa dan sekaligus berhak untuk menerima surat bukti pemilikan hak atas tanah objek sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V apabila TERGUGAT II telah menyelesaikan pengurusan di Kantor TURUT TERGUGAT", namun dalam Petitum gugatan Penggugat Angka 5 halaman 21 PENGGUGAT meminta kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur untuk "Menyatakan PENGGUGAT adalah Pihak yang sah memiliki hak kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup> (Sembilan Puluh Lima Ribu Dua Ratus Lima Puluh Meter Persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT.001/RW.010 serta di RT.008/RW.012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur".
  4. Bahwa pada angka 3 di atas sangat jelas terdapat perbedaan antara Posita gugatan dan Petitum gugatan PENGGUGAT, dimana dalam Posita gugatan PENGGUGAT mendalilkan sebagai pembeli atas bidang tanah objek sengketa, hal tersebut berbeda dengan angka 5 Petitum PENGGUGAT yang dapat dimaknai PENGGUGAT meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998, yang senyatanya Akta Perikatan Jual Beli bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah.



5. Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas terlihat ketidakkonsistenan PENGGUGAT baik dalam dalil Posita dan Petitum pada gugatannya, yang menyebabkan gugatan PENGGUGAT kabur, maka sangatlah beralasan apabila TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo berkenaan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

#### D. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK

1. Bahwa dalam gugatan PENGGUGAT mendalilkan yang menjadi objek sengketa dalam perkara a quo adalah sebidang tanah hak milik atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, Girik C Nomor : 119, Persil Nomor 18, Blok S.III seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT.001/RW.010 serta di RT.008/RW.012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, yang dibeli oleh PENGGUGAT dengan bukti perolehan berupa Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998 dihadapan Notaris/PPAT Drs. Atrino Leswara, S.H., Surat Kuasa Nomor: 3382/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 dan Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 di hadapan Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah Dradjat Darmadji, S.H.
2. Bahwa diketahui objek gugatan adalah Girik C Nomor : 119, Persil Nomor 18, Blok S.III seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup>, yang diperoleh berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli, Surat Kuasa dan Akta Surat Perjanjian yang dibuat oleh Notaris/PPAT, namun demikian PENGGUGAT tidak mengikutsertakan Kelurahan wilayah setempat sebagai pihak dalam perkara yang merupakan produk dari instansi tersebut dan Notaris/PPAT yang membuat Akta Perikatan Jual Beli, Surat Kuasa dan Akta Surat Perjanjian menjadi dasar klaim PENGGUGAT.
3. Berdasarkan uraian di atas, sangat jelas Kelurahan wilayah setempat tidak dijadikan pihak dalam perkara a quo, yang menyebabkan gugatan PENGGUGAT kurang pihak, maka sangatlah beralasan apabila TURUT TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo berkenaan untuk menyatakan gugatan PENGGUGAT ditolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

#### II. DALAM POKOK PERKARA:

Halaman 68 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- A. Bahwa dalam gugatannya PENGGUGAT mengemukakan dalil-dalil antara lain yang intinya sebagai berikut :
1. Bahwa PENGGUGAT dalam Posita gugatannya mendalilkan, Sumitro (PENGGUGAT) adalah Pembeli Tanah Objek Sengketa dan sekaligus berhak atas tanah objek sengketa dari Riyanto Matika Bin Rahmat (TERGUGAT II), Sutinah Binti Sumitro (TERGUGAT III), Ame Bin Samintra (TERGUGAT IV), dan Karmini Binti Eras (TERGUGAT V) apabila TERGUGAT II telah menyelesaikan pengurusannya di Kantor BADAN Pertanahan Nasional Jakarta Timur (TURUT TERGUGAT).
  2. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT dalam Posita gugatannya mendalilkan, PT. Graha Cipta Kharisma (TERGUGAT I) adalah penerima pelepasan hak atas tanah objek sengketa dari Riyanto Matika Bin Rahmat (TERGUGAT II), Sutinah Binti Sumitro (TERGUGAT III), dan Ame Bin Samintra (TERGUGAT IV) yang mana TERGUGAT I mengetahui sebelumnya objek sengketa telah diikat dalam perjanjian pengikatan jual beli oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV dan V, selanjutnya menurut dalil gugatan PENGGUGAT saat ini TERGUGAT I menguasai dan memanfaatkan lahan tanah objek sengketa untuk kepentingan usaha pribadinya.
  3. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT dalam Posita gugatannya mendalilkan, Riyanto Matika Bin Rahmat (TERGUGAT II), Sutinah Binti Sumitro (TERGUGAT III), Ame Bin Samintra (TERGUGAT IV), dan Karmini Binti Eras (TERGUGAT V) adalah ahli waris Almarhum Sukmawijaya bin Sumitro berdasarkan Patwa Waris dari Pengadilan Agama Karawang No.08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw tanggal 4 Desember 1996, selanjutnya menurut Posita gugatan Sumitro (PENGGUGAT) antara PENGGUGAT dan TERGUGAT II, III, IV dan V telah mengikatkan diri dalam perjanjian pengikatan jual beli atas Girik C No.119 Persil 18 Blok S.III berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998 dihadapan Notaris/PPAT Drs. Atrino Leswara, S.H. di Jakarta, dimana TERGUGAT II sebagai kuasa dari TERGUGAT III, IV dan V telah menerima uang dari PENGGUGAT guna pengurusan sertifikat hak atas tanah objek sengketa dan berjanji apabila surat kepemilikan telah terbit akan menjual atau mengalihkannya kepada PENGGUGAT.
  4. Bahwa selanjutnya PENGGUGAT dalam petitum gugatannya pada halaman 22 Nomor 8 dan 9, meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur melalui Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, "memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk mencoret dalam buku register/catatan

Halaman 69 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



khusus/melakukan tindakan lainnya, yang setidaknya-tidaknya menerangkan Sertifikat Hak Guna Bangunan objek sengketa a quo Nomor 05152 Tahun 2020 atas nama TERGUGAT I, tidak berlaku berdasarkan putusan ini” dan “Memerintahkan TURUT TERGUGAT untuk memproses Permohonan Pendaftaran hak atas tanah objek sengketa seluas kurang lebih 95.250 M<sup>2</sup>, yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT.001/RW.010 dan RT.002/RW.010 serta di RT.008/RW.012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dan menerbitkan Sertifikat bukti kepemilikan tanah objek sengketa a quo atas nama PENGGUGAT”;

B. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat TURUT TERGUGATanggapi sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.5152/Klender;

- Hak Guna Bangunan No.5152/Klender diterbitkan pada tanggal 17 Juli 2020 atas nama PT. Graha Cipta Kharisma berkedudukan di Kota Jakarta Timur seluas 95.734 M<sup>2</sup>, Dasar Pendaftaran No.20/HGB/BPN.31/V/2020 tanggal 28 Mei 2020, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur No.00029/Klender/2020 tanggal 15 Juli 2020, Pemberian Hak Guna Bangunan 20 Tahun, tanggal berakhirnya hak 16 Juli 2040, terletak di Jalan I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Kota Administrasi Jakarta Timur, sesuai kolom penunjuk Tanah Negara.
- Pada tanggal 8 Februari 2022 dan jam 10 menit 00 detik 00, terkait perkara Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim.
- Pada tanggal 11 Mei 2022 dan jam 08 menit 31 detik 00, terkait perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Timur No.232/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim berdasarkan Nota Dinas dari Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Nomor 88/ND-31.75.600.02.01/IV/2022 tanggal 25 April 2022.

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

DALAM EKSEPSI:

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

Halaman 70 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



DALAM POKOK PERKARA:

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

Atau

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

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 6 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap replik Para Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tanggal 13 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : Surat Letter C No. 119/Persil 18 S.III. atas nama Sukmawijaya Bin Sumitro;
2. Bukti P-2a : Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi Daerah Nomor: Ipd.3918/6/1974 tertanggal 24 Agustus 1974;
3. Bukti P-2b : Surat Keterangan Inspeksi IPEDA Jakarta Nomor 11623/WPJ/10/KI.1204/1980 tertanggal 20 Oktober 1980
4. Bukti P-3a : Surat Kematian Sukmawijaya bin Sumitro Nomor 474.3/55/Ks./1995 tertanggal 10 Oktober 1995;
5. Bukti P-3b : Berita Acara Nomor: 08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw yang diterbitkan Ketua/Hakim Pengadilan Agama Karawang pada tanggal 4 Desember 1996;
6. Bukti P-4 : Akta Perikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dibuat dihadapan Drs. Atrino Leswara, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta;
7. Bukti P-5 : Surat Pernyataan Riyanto Matika (Tergugat II) No.27/1.711.1 Tanggal 18 September 1998;
8. Bukti P-6 : Akta Surat Kuasa No. 3382/W/1999 tanggal 11

Halaman 71 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Januari 1999 dibuat di hadapan Dradjat Darmadji, S.H., Notaris di Jakarta;
9. Bukti P-7 : Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 dibuat di hadapan Dradjat Darmadji, S.H., Notaris di Jakarta;
  10. Bukti P-8a-1 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional - Sdr Riyanto/Tergugat II tertanggal 14 Januari 1998 Senilai Rp15.000.000,00 (*lima belas juta rupiah*);
  11. Bukti P-8a-2 : Kwitansi Pembayaran Biaya Pengurusan Surat Tanah - Sdr Waris tertanggal 24 Maret 1998 Senilai Rp110.000.000,00 (*seratus sepuluh juta rupiah*);
  12. Bukti P-8a-3 : Kwitansi Pembayaran Biaya Pengurusan Surat Tanah - Sdr Waris tertanggal 28 Maret 1998 Senilai Rp15.000.000,00 (*lima belas juta rupiah*);
  13. Bukti P-8a-4 : Kwitansi Pembayaran Biaya Akta Notaris - Sdr Waris tertanggal 31 Maret 1998 Senilai Rp8.000.000,00 (*delapan juta rupiah*);
  14. Bukti P-8a-5 : Kwitansi Pembayaran Biaya Notaris - Sdr Waris tertanggal 29 April 1998 Senilai Rp40.000.000,00 (*empat puluh juta rupiah*);
  15. Bukti P-8a-6 : Kwitansi Pembayaran Biaya untuk Ahli Waris - Sdr. Waris tertanggal 25 Mei 1998 Senilai Rp25.000.000,00 (*dua puluh lima juta rupiah*);
  16. Bukti P-8a-7 : Transfer Pembayaran Biaya untuk Ahli Waris via Bank Niaga - Sdr. Waris tertanggal 25 Mei 1998 Senilai Rp25.003.000,00 (*dua puluh lima juta tiga ribu rupiah*);
  17. Bukti P-8a-8 : Transfer Pembayaran Biaya untuk Ahli Waris via Bank Niaga - Sdr. Waris tertanggal 12 Juni 1998 Senilai Rp50.005.000,00 (*lima puluh juta lima ribu rupiah*);
  18. Bukti P-8a-9 : Transfer Pembayaran Biaya Operasional via Bank Niaga - Sdr. Waris tertanggal 13 Juli 1998 Senilai Rp35.005.000,00 (*tiga puluh lima juta lima ribu rupiah*);
  18. Bukti P-8a- : Transfer Pembayaran Biaya Pengurusan Surat Tanah



- 10 Klender via Bank Niaga - Sdr. Waris dan/atau Sdr.Riyanto/Tergugat II tertanggal 18 Agustus 1998 Senilai Rp27.005.000,00 (*dua puluh tujuh juta lima ribu rupiah*);
19. Bukti P-8a- : Transfer Pembayaran Biaya Pengurusan Surat  
11 Tanah Klender via Bank Niaga - Sdr. Waris/Tergugat II tertanggal 27 Agustus 1998 Senilai Rp70.005.000,00 (*tujuh puluh juta lima ribu rupiah*);
20. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Pengurusan Izin Prinsip -  
12 Sdr. Waris tertanggal 4 Oktober 1998 Senilai Rp21.000.000,00 (*dua puluh satu juta rupiah*);
21. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional - Sdr. Waris  
13 tertanggal 26 Oktober 1998 Senilai Rp11.000.000,00 (*sebelas juta rupiah*);
22. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Pengurusan Izin Prinsip -  
14 Sdr. Waris tertanggal 30 Oktober 1998 Senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
23. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Sewa Mobil Selama 6  
15 Bulan - Sdr. Waris tertanggal 30 Oktober 1998 Senilai Rp 39.000.000,00 (*tiga puluh sembilan juta rupiah*);
24. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Surat Jual Beli - Sdr.  
16 Riyanto/Tergugat II tertanggal 5 November 1998 Senilai Rp3.000.000,00 (*tiga juta rupiah*);
25. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Penambahan PBB 1998  
17 - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 9 November 1998 Senilai Rp15.000.000,00 (*lima belas juta rupiah*);
26. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional - Sdr.  
18 Riyanto/Tergugat II tertanggal 12 November 1998 Senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
27. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Surat-surat - Sdr. Waris  
19 dan/atau Sdr.Riyanto/Tergugat II tertanggal 13 November 1998 Senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
28. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya S.P.P.P - Sdr.  
20 Riyanto/Tergugat II tertanggal 16 November 1998



- Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
29. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tanah  
21 Klender - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 19  
November 1998 Senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta  
rupiah*);
30. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional - Sdr.  
22 Riyanto/ Tergugat II tertanggal 27 November 1998  
Senilai Rp2.500.000,00 (*dua juta lima ratus ribu  
rupiah*);
31. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Rumah Ahli Waris di Karawang  
23 - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 2 Desember  
1998 Senilai Rp35.000.000,00 (*tiga puluh lima juta  
rupiah*);
32. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Pertama Tanah Objek  
24 Sengketa kepada Tergugat II yang mewakili Ahli  
Waris Sukmawijaya bin Sumitro tertanggal 4  
Desember 1998 Senilai Rp70.000.000,00 (*tujuh puluh  
juta rupiah*);
33. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Pengurusan Surat-surat PBB -  
25 Sdr. Syahrul tertanggal 4 Desember 1998 Senilai  
Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
34. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Pengurusan PBB - Sdr. Waris  
26 tertanggal 4 Desember 1998 Senilai Rp10.000.000,00  
(*sepuluh juta rupiah*);
35. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Tanah Objek Sengketa - Sdr.  
27 Riyanto/Tergugat II tertanggal 5 Desember 1998  
Senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
36. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Untuk Akta Notaris,  
28 Keterangan Ahli Waris, Lurah dan Camat - Sdr. Waris  
tertanggal 7 Desember 1998 Senilai Rp11.000.000,00  
(*sebelas juta rupiah*);
37. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Pengurusan Surat Keterangan  
29 Waris yang diketahui Camat - Sdr. Riyanto/Tergugat  
II tertanggal 8 Desember 1998 Senilai  
Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
38. Bukti P-8a- : Kwitansi Pembayaran Pengambilan Diberikan



- 30 Kepada Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diwakili Tergugat II tertanggal 21 Desember 1998 Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
39. Bukti P-8a-31 : Transfer Pembayaran Biaya Surat-Surat via Bank Danamon - Sdr. Waris tertanggal 28 Desember 1998 Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
40. Bukti P-8b-1 : Kwitansi Pengambilan untuk Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 8 Januari 1999 senilai Rp20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*);
41. Bukti P-8b-2 : Kwitansi Untuk Pembayaran Tanah Objek Sengketa Kepada Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diwakili Tergugat II tertanggal 11 Januari 1999 Senilai Rp250.000.000,00 (*dua ratus lima puluh juta rupiah*);
42. Bukti P-8b-3 : Kwitansi Kasbon Pribadi Tanah Objek Sengketa - Sdr. Waris tertanggal 12 Januari 1999 Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
43. Bukti P-8b-4 : Kwitansi Sewa Mobil - Sdr. Waris tertanggal 16 Januari 1999 Senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
44. Bukti P-8b-5 : Kwitansi Pelunasan Sewa Mobil Sdr. Warmin - Sdr. Waris tertanggal 26 Januari 1999 Senilai Rp3.500.000,00 (*tiga juta lima ratus ribu rupiah*);
45. Bukti P-8b-6 : Kwitansi Pembayaran Tanah Objek Sengketa untuk Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 2 Februari 1999 Senilai Rp60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*);
46. Bukti P-8b-7 : Kwitansi Untuk Perbaikan Mobil Mercy - Sdr. Waris tertanggal 8 Februari 1999 Senilai Rp 1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
47. Bukti P-8b-8 : Kwitansi Untuk Ijin Pemagaran Tanah Objek Sengketa - Sdr. Waris tertanggal 9 Februari 1999 Senilai Rp21.000.000,00 (*dua puluh satu juta rupiah*);
48. Bukti P-8b-9 : Kwitansi Pembayaran Tanah Objek Sengketa Tahap Ke-2 - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 10 Februari 1999 Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);



49. Bukti P-8b-10 : Kwitansi Untuk Ijin Pemagaran dan Prasarana Jalan - Sdr.Waris tertanggal 12 Februari 1999 Senilai Rp17.500.000,00 (*tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah*);
50. Bukti P-8b-11 : Kwitansi Perkawinan Anak Bpk. Suganda tertanggal 15 Februari 1999 Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
51. Bukti P-8b-12 : Kwitansi Kebutuhan Harian Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diwakili oleh Tergugat II (ditransfer melalui Bank Danamon) tertanggal 19 Februari 1999 Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
52. Bukti P-8b-13 : Kwitansi Biaya Operasional Dan Biaya Rumah Sakit yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 26 Februari 1999 Senilai Rp 10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
53. Bukti P-8b-14 : Kwitansi Pembayaran Biaya Uang Bulanan Untuk Rekan Tergugat II Sdr. Oman Suganda tertanggal 19 Maret 1999 senilai Rp17.000.000,00 (*tujuh belas juta rupiah*);
54. Bukti P-8b-15 : Transfer Pengambilan Uang Untuk Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro via Bank Danamon - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 7 April 1999 Senilai Rp2.510.000,00 (*dua juta lima ratus sepuluh ribu rupiah*);
55. Bukti P-8b-16 : Kwitansi Pengambilan Untuk Pembayaran Tanah Objek Sengketa yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 27 April 1999 Senilai Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*);
56. Bukti P-8b-17 : Kwitansi Pengambilan Untuk Pembayaran Tanah Objek Sengketa yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 26 Mei 1999 Senilai Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*);
57. Bukti P-8b-18 : Kwitansi Pinjaman Uang Tergugat II tertanggal 14 Juni 1999 Senilai Rp7.500.000,00 (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);
58. Bukti P-8b-19 : Kwitansi Pembayaran untuk Pinjaman Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diwakili oleh Tergugat



- II tertanggal 28 Juni 1999 Senilai Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*);
59. Bukti P-8b-20 : Kwitansi Biaya Pengurusan PBB dan SPPT Sewa Mobil yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 30 Juni 1999 Senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
60. Bukti P-8b-21 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 2 Juli 1999 Senilai Rp7.500.000,00 (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);
61. Bukti P-8b-22 : Kwitansi Pembayaran Uang bulanan yang akan jatuh tempo tanggal 26 juli 1999 kepada rekan Tergugat II yaitu Sdr. Suganda tertanggal 9 Juli 1999 Senilai Rp3.750.000,00 (*tiga juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*);
62. Bukti P-8b-23 : Kwitansi Uang Bulanan Yang akan Jatuh Tempo tanggal 26 Juli 1999 kepada Tergugat II Tertanggal 13 Juli 1999 Senilai Rp3.000.000,00 (*tiga juta rupiah*);
63. Bukti P-8b-24 : Kwitansi Tambahan Biaya Notaris tertanggal 16 Juli 1999 Senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
64. Bukti P-8b-25 : Transfer Pengambilan Uang Untuk Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro via Bank Danamon yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 20 Juli 1999 Senilai Rp7.500.000,00 (*tujuh lima ratus ribu rupiah*);
65. Bukti P-8b-26 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 20 Juli 1999 Senilai Rp7.500.000,00 (*tujuh juta lima ratus ribu rupiah*);
66. Bukti P-8b-27 : Kwitansi Pembayaran Biaya Notaris yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 24 Juli 1999 Senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
67. Bukti P-8b-28 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 28 Juli 1999 Senilai Rp17.000.000,00 (*tujuh belas juta rupiah*);
68. Bukti P-8b-29 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 28 Juli 1999 Senilai Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*);
69. Bukti P-8b-30 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 28 Juli 1999 Senilai Rp40.000.000,00 (*empat puluh*



- juta rupiah);*
70. Bukti P-8b-31 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 17 September 1999 Senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah);*
71. Bukti P-8b-32 : Kwitansi Untuk Biaya Pertemuan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Suganda tertanggal 18 September 1999 Senilai Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah);*
72. Bukti P-8b-33 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 20 September 1999 Senilai Rp4.000.000,00 (*empat juta rupiah);*
73. Bukti P-8b-34 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 29 September 1999 Senilai Rp250.000,00 (*dua ratus lima puluh ribu rupiah);*
74. Bukti P-8b-35 : Kwitansi Pembayaran kepada Tergugat II tertanggal 7 Oktober 1999 Senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah);*
75. Bukti P-8b-36 : Kwitansi Untuk Pengurusan Tanah Objek Sengketa yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 14 Oktober 1999 Senilai Rp1.500.000,00 (*satu juta lima ratus ribu rupiah);*
76. Bukti P-8c-1 : Kwitansi Pembayaran Biaya Transportasi Tergugat II untuk Pengurusan Tanah Objek Sengketa tertanggal 14 Mei 2000 senilai Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah);*
77. Bukti P-8c-2 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tergugat II untuk Pengurusan Tanah Objek Sengketa tertanggal 16 Mei 2000 senilai Rp1.500.000,00 (*satu juta lima ratus ribu rupiah);*
78. Bukti P-8c-3 : Kwitansi Pembayaran Pengambilan Letter C - Sdr Ahmad tertanggal 25 Mei 2000 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah);*
79. Bukti P-8c-4 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tergugat II untuk Pengurusan Tanah Objek Sengketa tertanggal 30 Mei 2000 senilai Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah);*
80. Bukti P-8c-5 : Kwitansi Pembayaran Biaya Tambahan kepada



- Tergugat II tertanggal 31 Mei 2000 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
81. Bukti P-8c-6 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional kepada Tergugat II tertanggal 31 Mei 2000 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
82. Bukti P-8c-7 : Kwitansi Untuk Sewa Mobil Kijang B 7016 EB kepada Tergugat II tertanggal 1 Juni 2000 senilai Rp4.700.000,00 (*empat juta tujuh ratus ribu rupiah*);
83. Bukti P-8c-8 : Kwitansi Pembayaran Sewa Mobil dan lain-lain kepada Tergugat II tertanggal 2 Juni 2000 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
84. Bukti P-8c-9 : Kwitansi Pembayaran Gambar, Planning dari Penerbitan SKPT kepada Tergugat II tertanggal 2 Juni 2000 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
85. Bukti P-8c-10 : Kwitansi Pembayaran SKPT BPN kepada Tergugat II tertanggal 20 Juni 2000 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
86. Bukti P-8c-11 : Kwitansi Pembayaran SKPT Tanah Objek Sengketa yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 28 Juni 2000 senilai Rp30.000.000,00 (*tiga puluh juta rupiah*);
87. Bukti P-8c-12 : Surat Tanda Setoran kepada Bendahara Khusus Penerima Kantor Wilayah Turut Tergugat untuk Pengukuran Tanah Objek Sengketa tertanggal 3 Juli 2000 senilai Rp4.033.700,00 (*empat juta tiga puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah*);
88. Bukti P-8c-13 : Kwitansi Pembayaran Pendaftaran dan Legalisir - Sdr. Waris tertanggal 3 Oktober 2000 senilai Rp2.500.000,00 (*dua juta lima ratus ribu rupiah*);
89. Bukti P-8c-14 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional kepada II tertanggal 11 Oktober 2000 senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
90. Bukti P-8c-15 : Kwitansi Pembayaran Kasbon Ahli Waris dan Bayar Tunggakan Sewa Mobil kepada Tergugat II tertanggal 25 Oktober 2000 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);



91. Bukti P-8c-16 : Kwitansi Pembayaran Operasional Resmi Kepolisian tertanggal 25 Oktober 2000 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
92. Bukti P-8c-17 : Kwitansi Pembayaran Biaya Pengukuran SPPT/PBB Tanah Klender ±10 Ha dengan Girik C 119 Sukmawijaya bin Sumitro diwakili oleh Tergugat II tertanggal 2 November 2000 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
93. Bukti P-8c-18 : Kwitansi Pembayaran Biaya Pengukuran Kanwil BPN Tanah Klender Seluas ± 10 Ha Girik No C 119 tertanggal 2 November 2000 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
94. Bukti P-8c-19 : Kwitansi Pembayaran Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diwakili oleh Tergugat II tertanggal 2 November 2000 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
95. Bukti P-8c-20 : Kwitansi Pembayaran Biaya Ukur Tanah Objek Sengketa via cek - Sdr. Ule tertanggal 5 November 2020 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
96. Bukti P-8c-21 : Kwitansi Pembayaran Operasional kepada Tergugat II tertanggal 18 November 2000 senilai Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*);
97. Bukti P-8d-1 : Kwitansi Pembayaran Pinjaman Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 8 Maret 2001 senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
98. Bukti P-8d-2 : Kwitansi Pembayaran Transportasi - Sdr. Riyanto/Tergugat II dan Sdr. Ule tertanggal 30 Oktober 2001 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
99. Bukti P-8d-3 : Kwitansi Pembayaran Kepada via Transfer Kepada Sdr. Tony dan Sdr. Ule tertanggal 31 Oktober 2001 senilai Rp20.000.000,00 (*dua puluh juta rupiah*);
100. Bukti P-8d-4 : Kwitansi Pembayaran Pengukuran Tanah dari Pengadilan Negeri - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 31 Oktober 2001 senilai Rp15.000.000,00 (*lima belas juta rupiah*);

Halaman 80 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim 



101. Bukti P-8d-5 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 6 November 2001 senilai Rp3.500.000,00 (*tiga juta lima ratus ribu rupiah*);
102. Bukti P-8d-6 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 6 November 2001 senilai Rp3.500.000,00 (*tiga juta lima ratus ribu rupiah*);
103. Bukti P-8d-7 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Polisi tertanggal 9 November 2001 senilai Rp100.000,00 (*seratus ribu rupiah*);
104. Bukti P-8d-8 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Polisi tertanggal 10 November 2001 senilai Rp100.000,00 (*seratus ribu rupiah*);
105. Bukti P-8d-9 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional untuk Pengurusan Tanah Objek Sengketa tertanggal 10 November 2001 senilai Rp100.000,00 (*seratus ribu rupiah*);
106. Bukti P-8d-10 : Kwitansi Pembayaran Pemasangan Patok Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 14 November 2001 senilai Rp5.500.000,00 (*lima juta lima ratus ribu rupiah*);
107. Bukti P-8d-11 : Kwitansi Pembayaran Biaya Pemasangan Patok Batas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 14 November 2001 senilai Rp5.500.000,00 (*lima juta lima ratus ribu rupiah*);
108. Bukti P-8d-12 : Kwitansi Pembayaran untuk Biaya Operasional Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro tertanggal 14 November 2001 senilai Rp6.000.000,00 (*enam juta rupiah*);
109. Bukti P-8d-13 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro diwakili oleh Tergugat II tertanggal 15 November 2001 senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
110. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tergugat II



- 14 tertanggal 15 November 2001 senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
111. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Sewa mobil untuk operasional  
15 pengurusan tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 15 November 2001 senilai Rp4.750.000,00 (*empat juta tujuh ratus lima puluh ribu*);
112. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Administrasi untuk RT  
16 dan RW Kel.Klender yang Membantu Patok Tanah Objek Sengketa - Sdr.Riyanto/Tergugat II tertanggal 15 November 2001 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
113. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Administrasi Lurah  
17 Dalam Rangka Pematokan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 15 November 2001 senilai Rp3.500.000,00 (*tiga juta lima ratus ribu rupiah*);
114. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Kepolisian  
18 Pengamanan dalam rangka pematokan Tanah Objek Sengketa tertanggal 15 November 2001 senilai Rp8.750.000,00 (*delapan juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah*);
115. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Transport Operasional Proyek  
19 tanah objek sengketa - Sdr. Ule tertanggal 22 November 2001 senilai Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*);
116. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Operasional Proyek  
20 Pengurusan Tanah objek sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 22 November 2001 senilai Rp500.000,00 (*lima ratus ribu rupiah*);
117. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Pembelian *Handphone*  
21 untuk Operasional Pengurusan Tanah Objek Sengketa tertanggal 22 November 2001 senilai Rp725.000,00 (*tujuh ratus dua puluh lima ribu rupiah*);
118. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Pembelian *Handphone*  
22 untuk Operasional Pengurusan Tanah Objek



- Sengketa tertanggal tertanggal 22 November 2001 senilai Rp730.000,00 (*tujuh ratus tiga puluh ribu rupiah*);
119. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Pengukuran  
23 Tanah Objek Sengketa tertanggal 23 November 2001 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
120. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Tambahan Biaya Administrasi  
24 permohonan pengukuran Tanah Objek Sengketa pada Turut Tergugat - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 23 November 2001 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
121. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Biaya Pelaksanaan  
25 Pengukuran atas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Yusuf tertanggal 28 November 2001 senilai Rp50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*);
122. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Pelaksanaan pengukuran  
26 sampai mendapatkan Gambar Situasi atas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 28 November 2001 senilai Rp50.000.000,00 (*lima puluh juta rupiah*);
123. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran biaya pengamanan dalam  
27 rangka Pelaksanaan Pengukuran sampai mendapatkan Gambar Situasi atas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 28 November 2001 senilai Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*);
124. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Operasional Pengukuran  
28 Tanah Objek Sengketa - Sdr. Ule tertanggal 29 November 2001 senilai Rp200.000,00 (*dua ratus ribu rupiah*);
125. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Operasional Pengukuran  
29 Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 November 2001 senilai Rp200.000,00 (*dua ratus ribu rupiah*);
126. Bukti P-8d- : Kwitansi Pembayaran Penambahan biaya  
30 pengukuran Tanah Objek Sengketa pada Turut



- Tergugat atas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 November 2001 senilai Rp25.000.000,00 (*dua puluh lima juta rupiah*);
127. Bukti P-8d-31 : Kwitansi Pembayaran Biaya Administrasi Kelurahan dan Kecamatan dalam rangka Pengukuran Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 November 2001 Rp8.500.000,00 (*delapan juta lima ratus ribu rupiah*);
128. Bukti P-8d-32 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Pengukuran Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 November 2001 senilai Rp3.000.000,00 (*tiga juta rupiah*);
129. Bukti P-8d-33 : Kwitansi Pembayaran Biaya Penunjuk Batas dalam rangka Pengukuran Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 November 2001 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
130. Bukti P-8d-34 : Kwitansi Pembayaran Biaya Tenaga Pembantu 5 orang di lapangan dalam rangka Pengukuran Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 November 2001 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
131. Bukti P-8d-35 : Kwitansi Pembayaran Tambahan biaya pengukuran untuk mendapatkan Gambar Situasi atas Tanah objek Sengketa - Sdr. Yusuf tertanggal 29 November 2001 senilai Rp25.000.000,00 (*dua juta lima ratus rupiah*);
132. Bukti P-8d-36 : Kwitansi Pembayaran Biaya Berita Acara Turut Tergugat atas Tanah Objek Sengketa tertanggal 10 Desember 2001 senilai Rp15.000.000,00 (*lima belas juta rupiah*);
133. Bukti P-8d-37 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional 5 orang pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 10 Desember 2001 senilai Rp5.000.000,00 (*lima juta rupiah*);
134. Bukti P-8d-38 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional pengurusan Tanah Objek Sengketa untuk 6 orang - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 10 Desember 2001



- senilai Rp9.000.000,00 (*sembilan juta rupiah*);
135. Bukti P-8d-39 : Kwitansi Pembayaran Sewa Mobil selama 3 bulan untuk Pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 10 Desember 2001 senilai Rp4.500.000,00 (*empat juta lima ratus ribu rupiah*);
136. Bukti P-8d-40 : Kwitansi Pembayaran Pelunasan Sewa Mobil Pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Ahmad tertanggal 10 Desember 2001 senilai Rp4.500.000,00 (*empat juta lima ratus ribu rupiah*);
137. Bukti P-8d-41 : Kwitansi Pembayaran kepada Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro tertanggal 10 Desember 2001 senilai Rp10.500.000,00 (*sepuluh juta lima ratus ribu rupiah*);
138. Bukti P-8d-42 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Pengurusan Tanah Objek Sengketa tertanggal 11 Desember 2001 senilai Rp75.000.000,00 (*tujuh puluh lima juta rupiah*);
139. Bukti P-8e-1 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 7 Januari 2002 senilai Rp1.000.000 (*satu juta rupiah*);
140. Bukti P-8e-2 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 7 Januari 2002 senilai Rp1.000.000,00 (*satu juta rupiah*);
141. Bukti P-8e-3 : Kwitansi Pembayaran Biaya keperluan Pengurusan Tanah Objek Sengketa kepada Turut Tergugat - Sdr. Yusuf Ibrahim tertanggal 7 Januari 2002 senilai Rp25.000.000,00 (*dua puluh lima juta rupiah*);
142. Bukti P-8e-4 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Kelurahan Klender Terkait kepengurusan Buku C.119 atas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 13 Januari 2002 senilai Rp2.000.000,00 (*dua juta rupiah*);
143. Bukti P-8e-5 : Kwitansi Pembayaran Operasional Pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 13 Januari 2002 senilai Rp2.000.000,00



- (dua juta rupiah);
144. Bukti P-8e-6 : Kwitansi Pembayaran Biaya Administrasi di Kelurahan atas Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 17 Januari 2002 senilai Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
145. Bukti P-8e-7 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Ule tertanggal 25 Januari 2002 senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
146. Bukti P-8e-8 : Kwitansi Pembayaran Tambahan Biaya Administrasi Surat Lurah Klender - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 25 Januari 2002 Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);
147. Bukti P-8e-9 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tanah Objek Sengketa Sukmawijaya bin Sumitro - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 25 Januari 2002 senilai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
148. Bukti P-8e-10 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tanah Objek Sengketa Sukmawijaya tertanggal 25 Januari 2002 senilai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
149. Bukti P-8e-11 : Kwitansi Pembayaran Sumbangan Haji Lurah Klender - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 27 Januari 2002 senilai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
150. Bukti P-8e-12 : Kwitansi Pembayaran Pengambilan gambar situasi Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 28 Januari 2002 senilai Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah);
151. Bukti P-8e-13 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 29 Januari 2002 senilai Rp2.000.000,00 (dua juta rupiah);
152. Bukti P-8e-14 : Kwitansi Pembayaran Biaya Operasional Tanah Objek Sengketa tertanggal 29 Januari 2002 senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah);
153. Bukti P-8e-15 : Kwitansi Pembayaran Kasbon Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro - Sdr. Riyanto/Tergugat II



tertanggal 29 Januari 2002 Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*);

154. Bukti P-8e-16 : Kwitansi Pembayaran untuk Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro, Tergugat II, Sdr. Ule dan Sdr. Erwin untuk pengurusan Tanah Objek Sengketa - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 12 Mei 2002 Rp7.000.000,00 (*tujuh juta rupiah*);
155. Bukti P-8f-1 : Kwitansi Pembayaran Transfer Tanah untuk Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro via BCA - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 14 Juni 2013 senilai Rp100.000.000,00 (*seratus juta rupiah*);
156. Bukti P-8f-2 : Kwitansi Pembayaran Transfer via BRI - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 14 Juni 2013 senilai Rp90.000.000,00 (*sembilan puluh juta rupiah*);
157. Bukti P-8f-3 : Kwitansi Pembayaran kepada Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro - Sdr. Riyanto/Tergugat II tertanggal 8 Juli 2013 senilai Rp60.000.000,00 (*enam puluh juta rupiah*);
158. Bukti P-9a : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996, nomor SPPT : 31.72.031.007.007-0532.0/96-01 dengan jumlah Rp27.146.250,00 (*dua puluh tujuh juta seratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah*) tertanggal 24 Februari 1998;
159. Bukti P-9b : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997, nomor SPPT : 31.72.031.007.007-0532.0/97-01 dengan jumlah Rp27.146.250.000,00 (*dua puluh tujuh juta seratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah*) tertanggal 24 Februari 1998;
160. Bukti P-9c : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998, nomor SPPT : 31.72.031.007.007-0532.0/98-02 dengan jumlah

Halaman 87 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim 



- Rp55.245.000,00 (*lima puluh lima juta dua ratus empat puluh lima ribu Rupiah*) tertanggal 1 Maret 1998;
161. Bukti P-10 : Surat Permohonan Pemblokiran kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Timur tertanggal 10 Januari 2017;
162. Bukti P-11a : Tanda Bukti Laporan Nomor TBL/455/II/2017/PMJ/Dit.Reskrimum tertanggal 26 Januari 2017;
163. Bukti P-11b : Surat Direktorat Reserse Kriminal Umum Kepolisian Daerah Metro Jaya Nomor B/233/II/2017/Ditreskrimum tertanggal 3 Februari 2017 perihal Undangan Klarifikasi;
164. Bukti P-12 : Brosur Elektronik (*E-Brochure*) Bukit Podomoro Jakarta;
165. Bukti P-13 : Surat Pernyataan dari Bapak Agus Resmana beserta Fotokopi KTP Bapak Agus Resmana;
166. Bukti P-14 : Foto Penggugat dengan Tergugat II;
167. Bukti P-15 : Peta Situasi Tanah Girik C Nomor: 119 / Klender, Persil Nomor 18, Blok S.III seluas kurang lebih 95.250 m<sup>2</sup> (*sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh rupiah*);
168. Bukti P-16 : Surat Badan Pertanahan Nasional Nomor 1033/600/III/Pt/JT/2000 Perihal Pelimpahan Wewenang Pengukuran tertanggal 23 Juni 2000;
169. Bukti P-17 : Surat Riwayat Tanah tertanggal 25 September 2000;
170. Bukti P-18 : Surat Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah DKI Jakarta Nomor 1.711.72/1842/31/PT/2000 perihal Pemberitahuan II tertanggal 13 Oktober 2000;
171. Bukti P-19 : Berita Acara Pengukuran Badan Pertanahan Nasional Kanwil DKI Jakarta tertanggal 29 November 2001;
172. Bukti P-20 : Surat Ukur tertanggal 29 November 2001;
173. Bukti P-21 : Surat Badan Pertanahan Nasional nomor 1.711.72/81/09/PT/02 tertanggal 23 Januari 2002 perihal Permohonan Pengukuran Bidang Tanah Atas Nama Tergugat II;



174. Bukti P-22 : Peta Lampiran Surat Nomor 1.711.72/81/09/PT/2002 tertanggal 22 Januari 2002;
175. Bukti P-23 : Surat Pemerintah Kotamadya Jakarta Timur Nomor 24/1.713.1 tertanggal 25 Januari 2002 perihal Permohonan Copy Buku C Atas Tanah Milik Sukmawijaya bin Sumitro, Girik C. No.119 Persil 18 S.III;
176. Bukti P-24 : Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, serta yang sesuai dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda P-2b, P-3a, P-15, P-19, P-20, P-21, dan P-22, berupa fotokopi dari fotokopi, sedangkan bukti surat bertanda P-12, P-14 dan P-24, berupa fotokopi dari print out;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Penggugat mengajukan alat bukti saksi, yang dihadirkan ke persidangan dan telah memberikan keterangan dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

1. Saksi Embas Basuni;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat dan tidak ada hubungan keluarga;
  - Bahwa Saksi mengenal Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
  - Bahwa Saksi tidak mengenal Tergugat I dan Turut Tergugat;
  - Bahwa perselisihan Penggugat dengan Tergugat II terkait transaksi jual beli Tanah Objek Sengketa yang terjadi sekitar tahun 1997 sampai dengan 1998;
  - Bahwa Saksi mengenal dekat Alm. Sukmawijaya bin Sumitro selaku pemilik Tanah Objek Sengketa;
  - Bahwa tanah Objek Sengketa dari Alm. Sukmawijaya bin Sumitro sendiri dan diminta untuk memantau Tanah Objek Sengketa;
  - Bahwa Alm. Sukmawijaya bin Sumitro telah meninggal dunia pada tahun 1995 yang hari dan tanggalnya Saksi lupa;
  - Bahwa Saksi pernah melihat Berita Acara Nomor: 08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw. Tahun (Bukti P-3b) yang menetapkan Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro.
  - Bahwa Alm. Sukmawijaya bin Sumitro tidak memiliki anak dan merupakan 6 (enam) bersaudara, antara lain Samintra, Sukanta,



- Suharta, Sutijah, Sukmawijaya dan Sutinah yang merupakan adik dan kakak dari Alm. Sukmawijaya;
- Bahwa Tergugat II merupakan anak dari Sutijah yang merupakan kakak dari Alm. Sukmawijaya bin Sumitro;
  - Bahwa Saksi mengenal dekat Tergugat II;
  - Bahwa Karmini binti Eras (Tergugat V) adalah istri dari Alm. Sukmawijaya bin Sumitro;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat sejak sekitar tahun 1997 sampai dengan tahun 1998 dan pernah ke rumah Penggugat sebanyak 2 (dua) kali;
  - Bahwa pada waktu pergi ke rumah Penggugat, Saksi pergi bersama-sama dengan Tergugat II dan Bapak Waris. Sebelumnya Saksi mendengar pembicaraan di kantor Bapak Waris bahwa Saksi bersama-sama dengan Tergugat II dan Bapak Waris pergi ke rumah Penggugat dalam rangka mengambil uang dari Penggugat dalam hal biaya operasional;
  - Bahwa Saksi pada saat datang ke rumah Penggugat berada di luar dan tidak ikut masuk ke dalam. Pada saat itu yang masuk dan melakukan pembicaraan dengan Penggugat adalah Tergugat II dan Bapak Waris;
  - Bahwa Saksi pernah mendengar Tergugat II membuat Surat Kuasa di rumah Bapak Waris. Pada waktu itu seluruh Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro hadir untuk menandatangani Surat Kuasa untuk menjual Tanah Objek Sengketa yang akan dibeli Penggugat;
  - Bahwa pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat II dan Bapak Waris digunakan untuk kebutuhan operasional;
  - Bahwa ada tim yang melakukan pengurusan ke Badan Pertanahan Nasional, Kelurahan yang beranggotakan Bapak Yusuf, Bapak Firdaus, dan Bapak Asmawi;
  - Bahwa biaya operasional sampai dengan pengukuran Tanah Objek Sengketa itu dibayarkan oleh Penggugat;
  - Bahwa waktu pertama melihat Tanah Objek Sengketa pada tahun 1994 situasinya berupa rawa dan belum ada penghuni. Terdapat Pasar Kambing dan di bagian belakang masih berupa sawah-sawah;
  - Bahwa apabila ditunjukkan dengan kondisi sekarang, letak Tanah Objek Sengketa yang Saksi ketahui tanahnya tetap sama, namun sekarang sudah ada bangunannya saja;



- Bahwa Tanah Objek Sengketa seluas lebih dari 9 hektare yang Saksi ketahui berdasarkan Girik yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional pada waktu itu;
- Bahwa dulu batas-batas Tanah Objek Sengketa sebelah Utara berbatasan dengan Jalan I Gusti Ngurah Rai dan rel kereta, sebelah Barat Jakarta Initaland, sebelah Selatan pemukiman Djiun bin Riket, sebelah Timur ada Pasar Kambing;
- Bahwa sejak dulu yang menguasai Tanah Objek Sengketa adalah keluarga Alm. Mat Rais dan orang-orang Madura;
- Bahwa Saksi hanya ditugaskan oleh pemilik Tanah Objek Sengketa, Alm. Sukmawijaya untuk melihat Tanah Objek Sengketa, hanya itu saja;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apa yang dibicarakan Tergugat II dengan Penggugat pada saat datang ke rumah Penggugat, namun untuk pemberangkatan dari rumah Tergugat II ke rumah Penggugat sebelumnya itu di kantor berbicara hanya masalah keuangan;
- Bahwa Tergugat II mewakili ahli waris Alm. Sukmawijaya yang lainnya;
- Bahwa Saksi mengetahui rencana pembelian Tanah Objek Sengketa oleh Penggugat dan sebagai penyandang dana bahwa tanah tersebut akan dibayar oleh Penggugat, namun Saksi tidak mengetahui bagaimana realisasinya;
- Bahwa pada awalnya sebelum ada transaksi keuangan, pada saat di kantor Saksi mendengar Penggugat akan membeli Tanah Objek Sengketa dan membiayai operasional untuk kebutuhan;
- Bahwa sebelum meninggal Tanah Objek Sengketa belum pernah dijual oleh Alm. Sukmawijaya. Setelah meninggal, Tanah Objek Sengketa menjadi punya adik dan kakaknya, yaitu Samintra, Sukanta, Suharta, Sutija, Sukmawijaya dan Sutinah;
- Bahwa Tergugat II merupakan keponakan Alm. Sukmawijaya bin Sumitro. Tergugat III merupakan adik kandung Alm. Sukmawijaya yang paling bontot;
- Bahwa sebelum dibangun, Tanah Objek Sengketa ditempati banyak orang Madura setelah Alm. Sukmawijaya meninggal dunia. Pada saat itu Tanah Objek Sengketa masih milik Alm. Sukmawijaya.
- Bahwa terdapat hubungan jual beli antara Penggugat dan Tergugat II terkait Tanah Objek Sengketa dan Saksi pernah menerima uang;
- Bahwa Saksi mengenal Endang bin Samintra yang merupakan saudara Tergugat II;

Halaman 91 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Bahwa yang menjual Tanah Objek Sengketa kepada Penggugat adalah Tergugat II dengan ahli waris Alm. Sukmawijaya;
- Bahwa Saksi mengenal Alm. Sukmawijaya sejak tahun 1983 dan mengetahui Alm. Sukmawijaya memiliki tanah;
- Bahwa Alm. Sukmawijaya hanya memiliki 1 (satu) Istri bernama Karmini (Tergugat V) dan tidak memiliki keturunan;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II sejak tahun 1995, pada waktu itu Tergugat II dengan rombongan ahli waris Alm. Sukmawijaya datang ke rumah Saksi;
- Bahwa Bapak Waris adalah orang dari Tergugat II;
- Bahwa Saksi pernah diajak ke kantor Penggugat sebanyak 2 (dua) kali, salah satunya di Cempaka Putih, bersama-sama dengan tim yang terdiri dari empat orang, yakni Saksi sendiri, Bapak Warmin, Tergugat II dan Bapak Waris;
- Bahwa sebelum berangkat ke rumah Penggugat, ada *briefing* di kantor Bapak Waris tentang masalah Tanah Objek Sengketa yang akan dibeli dan akan ke rumah Penggugat untuk ambil uangnya;
- Bahwa Penggugat sebagai donatur;
- Bahwa saksi mengetahui dan mendengar sendiri bahwa Tanah Objek Sengketa di kantor Bapak Waris di daerah Tebet;
- Bahwa Saksi pergi ke rumah Penggugat bersama dengan Bapak Warmin, Bapak Waris, dan Bapak Riyanto;
- Bahwa ketika datang dengan Penggugat dan Tergugat II, Saksi bertemu dengan Sutinah (Tergugat III);
- Bahwa Saksi mengenal Ahli Waris Pengganti. Sukanta dan Suhata tidak punya anak. Samintra (Tergugat IV) punya anak bernama Agus. Sutinah (Tergugat III) punya anak Empot, Aki Endang, dan Yani. Sutinah punya anak namanya Riyanto (Tergugat II);
- Bahwa Saksi diberikan biaya operasional secukupnya sekitar Rp100.000,00 - Rp200.000,00;
- Bahwa pada saat Pemeriksaan Setempat, Saksi melihat Tanah Objek Sengketa sudah dibangun oleh Agung Podomoro berdasarkan tulisan yang Saksi lihat. Tanah yang dibangun tersebut sama dengan tanah yang ditunjuk oleh Alm. Sukmawijaya.
- Bahwa pada sekitar tahun 1994-1995 ketika saksi diminta Alm. Sukmawijaya untuk memeriksa Tanah Objek Sengketa masih kosong dan belum berpenghuni;



- Bahwa pemberian uang pertama kali dari Penggugat kepada Tergugat II yang pada waktu itu diambil di Bank DKI berupa cek. Tergugat II menggunakan untuk membeli rumah. Pemberian yang pertama dibelikan mobil, yang ketiga untuk membeli rumahnya Ibu Sutinah (Tergugat III);
  - Bahwa Tergugat III meninggal lebih dulu dari Alm. Sukmawijaya. Tergugat III meninggal dunia setelah Saksi bertemu dengan Penggugat;
  - Bahwa uang pemberian dari Penggugat dipakai untuk membeli rumah untuk Tergugat II dan Tergugat III.
2. Saksi Toto Harsono;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya sengketa terhadap Tanah Objek Sengketa yang terletak di Jalan I. Gusti Ngurah Rai antara Penggugat dan Para Tergugat;
  - Bahwa Saksi sebagai perantara peralihan Tanah Objek Sengketa dari Tergugat II kepada Tergugat I;
  - Bahwa Saksi tidak pernah bekerja di Tergugat I tetapi Saksi bekerja sama dengan Tergugat I karena Saksi mewakili Bapak Trihatma (PT Agung Podomoro Land Tbk.);
  - Bahwa Saksi bertanggungjawab untuk mengosongkan Tanah Objek Sengketa dan mengurus perkara-perkara yang terjadi terhadap Tanah Objek Sengketa;
  - Bahwa Saksi bekerjasama dengan Tergugat I atau PT Agung Podomoro Land Tbk. sejak sekitar tahun 2009;
  - Bahwa Saksi ditugaskan oleh Bpk. Trihatma (PT Agung Podomoro Land Tbk.) untuk mengontrol dan mengawasi saja supaya Tanah Objek Sengketa tersebut *clear* dan kosong agar dapat segera dilakukan pemagaran, namun terkait administrasinya Saksi tidak mengetahui.
  - Bahwa pada Tanah Objek Sengketa terdapat lapak-lapak orang madura, di belakang ada kontrakan punya Jaksa, di tengah ada bandar pemulung serta sampah-sampah;
  - Bahwa sebenarnya ada ganti rugi terhadap lapak-lapak madura tersebut, namun mereka tidak mau terima/menolak karena merasa sudah tinggal berpuluh-puluh tahun. Seingat Saksi, jumlah ganti kerugian perlapak sebesar Rp120.000.000 (*seratus dua puluh juta rupiah*). Sedangkan untuk kontrakan milik Jaksa itu sangat kooperatif mau dikosongkan lalu di ganti. Sehingga Tersisa penduduk madura,



namun sebagian ada yang mau diberikan ganti rugi dan sebagian ada yang tidak mau diberikan ganti rugi;

- Bahwa yang menguasai atau tinggal di Tanah Objek Sengketa seingat saksi ada sekitar 120 penduduk di bagian depan, sedangkan di bagian samping ada sekitar 30 atau lebih penduduk yang seluruhnya merasa sudah puluhan tahun tinggal di sana sehingga merasa memiliki tanah tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2009, Saksi melakukan negosiasi terhadap penduduk madura-madura namun tidak ketemu titik terang;
- Bahwa Saksi bekerja di PT Agung Podomoro Land Tbk. dari tahun 2009 sampai 2011 pada saat selesainya pemagaran Tanah Objek Sengketa;
- Bahwa setelah Tanah Objek Sengketa telah selesai dilakukan pemagaran, Saksi menyampaikan informasi kepada Pak Trihatma langsung (PT Agung Podomoro Land Tbk.) karena Pak Trihatma selalu bertanya kepada Saksi "Gimana To sudah kosong, gimana?". Atas pertanyaan tersebut Saksi selalu menyampaikan kondisi yang terjadi di lapangan, bahkan sampai minta Rp120.000.000 (*seratus dua puluh juta rupiah*) juga saksi sampaikan.;
- Bahwa Pak Trihatma menguasai fisik Tanah Objek Sengketa ketika sudah dikosongkan;
- Bahwa pada saat pengosongan Tanah Objek Sengketa Saksi meminta bantuan kepada Gubernur, BPN Kanwil, Satpol PP dan Kapolda;
- Bahwa pada saat pengosongan Tanah Objek Sengketa, Tergugat I yang melakukan negosiasi dengan Para Pihak yang berperkara;
- Bahwa pemilik awal Tanah Objek Sengketa berdasarkan data yang Saksi lihat adalah Tergugat II dari Sukmawijaya bin Sumitro;
- Bahwa Saksi pada waktu itu ditawarkan oleh temannya Bpk. Fuad Bawazier kemudian dikasih dokumen berupa Putusan Mahkamah Agung tingkat Peninjauan Kembali dan Rincian Pengolahan Data (RPD) yang diterbitkan oleh BPN karena Saksi berteman dengan Bpk. Fuad Bawazier. Kemudian Saksi membawa dokumen tersebut kepada Bpk. Trihatma (PT Agung Podomoro Land Tbk.). Bpk. Trihatma (PT Agung Podomoro Land) berpandangan bahwa mungkin sudah *clear*, karena ada departemen khusus disana yang mengurus tanah-tanah sengketa mungkin sudah diselesaikan dan setelah dilakukan pengecekan ternyata benar. Lalu Bpk. Trihatma memanggil Saksi "yaudah To atur



- lah pertemuan dengan Pak Fuad” untuk mengatur waktu pertemuan dengan Bpk. Fuad;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui hubungan Tergugat II dengan Bapak Fuad Bawazier, karena baru bertemu Tergugat II setelah terjadi komunikasi antara Bapak Trihatma (PT Agung Podomoro Land Tbk.) dengan Bpk. Fuad Bawazier;
  - Bahwa pada saat Saksi mendapatkan informasi bahwa Tanah Objek Sengketa akan dijual oleh Bpk. Fuad Bawazier ke PT Agung Podomoro Land Tbk., Saksi hanya membawa Putusan Peninjauan Kembali dan Rincian Pengolahan Data (RPD) dari Bpk. Fuad;
  - Bahwa Saksi tahu dokumen apa saja yang harus dibawa pembeli ke penjual. Kalau untuk Tanah Objek Sengketa ini yang ditawarkan oleh Bpk. Fuad, dokumennya hanya Putusan Peninjauan Kembali dan RPD sekitar tahun 2009-2011;
  - Bahwa Saksi mengenal Penggugat setelah kasus-kasus Tanah Objek Sengketa selesai dan setelah pemagaran selesai (sekitar tahun 2012), pada saat Saksi sudah tidak bekerja di Podomoro lagi. Dua tahun kemudian Saksi dikenalkan dengan Penggugat;
  - Bahwa Saksi belum mengenal Penggugat pada saat banyaknya gugatan pada Tanah Objek Sengketa kemudian Saksi melaporkan kepada Bpk. Fuad dan Bpk. Trihatma bila ada perkara-perkara sengketa tanah itu dan belum tahu apalagi mengenal Penggugat;
  - Bahwa pada saat bertemu dengan Penggugat, Penggugat mengatakan telah membeli Tanah Objek Sengketa dan ada surat-suratnya, seperti Akta Jual Beli, Girik dan kwitansi. Karena Saksi masih memiliki tanggung jawab dengan PT Agung Podomoro Land Tbk dan khawatir Penggugat akan menggugat PT Agung Podomoro Land Tbk, maka Saksi menghubungi Iyan selaku orangnya Bapak Fuad untuk menjelaskan hal tersebut. Kemudian Saksi bersama-sama dengan Penggugat dan Iyan pergi menemui Bapak Fuad. Sesampainya di rumah Bapak Fuad, ada pembicaraan panjang lebar dan Penggugat menyerahkan surat-surat yang dimilikinya kepada Bapak Fuad, namun Saksi tidak melihatnya karena Saksi sedang berbicara dengan Iyan. Kemudian Bapak Fuad menyampaikan kepada Saksi “Mas Toto ini tanggung jawab saya sudah selesai, Podomoro ini tanggungjawabnya”;



- Bahwa Bapak Fuad menyatakan adanya Penggugat terkait Tanah Objek Sengketa bukan urusan dan tanggung jawabnya lagi karena sudah selesai;
- Bahwa setelah Penggugat bertemu dengan Bapak Fuad tersebut, saksi tidak memberitahukannya kepada PT Agung Podomoro Land Tbk. meskipun Saksi yang membawa Bapak Fuad kepada PT Agung Podomoro Land Tbk. Setelah itu Saksi bersama dengan Penggugat data ke rumah Tergugat II. Sesampainya di rumah Tergugat II yang rumahnya paling bagus, Penggugat memarahi Tergugat II dan menanyakan kenapa Tanah Objek Sengketa sudah dijual kepada Penggugat, namun dijual lagi kepada orang lain. Kemudian Tergugat II menjawab "nanti saya ganti Pak, saya dapat bonus dari Bu Srie Melyani";
- Bahwa Ibu Srie Melyani adalah pengacara Bapak Fuad. Saksi mengenal karena pada waktu datang ke PT Agung Podomoro Land Tbk. bersama-sama dengan Ibu Srie Melyani setelah kesepakatan jual beli baru muncul;
- Bahwa Bpk. Iyan selaku orangnya Bpk. Fuad mau menjual Tanah Objek Sengketa di daerah Klender, kemudian Saksi membawanya bertemu dengan Bpk. Trihatma untuk dipilih dan setelahnya terjadi pertemuan antara Bpk. Fuad dengan Bpk. Trihatma. Saksi turut hadir pada pertemuan tersebut yang pada pokoknya untuk membahas penawaran Jual Beli Tanah Objek Sengketa;
- Bahwa penawaran jual beli Tanah Objek Sengketa berdasarkan dokumen yang Saksi bawa, yakni RPD dan putusan-putusan, selain itu tidak ada dokumen yang lain dan juga tidak ada dokumen surat kuasa maupun bukti kepemilikan;
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang memiliki Tanah Objek Sengketa adalah Bpk. Fuad Bawazier kemudian baru ke PT Agung Podomoro Land Tbk. yang menguasai sampai saat ini;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat I setelah pertemuan antara Bpk. Trihatma dengan Bpk. Fuad Bawazier. Setelah itu Saksi langsung ditugaskan untuk membantu Tergugat I. Pada waktu pertemuan tersebut pada sekitar tahun 2009 belum ada Tergugat I;
- Bahwa kaitan PT Agung Podomoro Land Tbk. dengan Tergugat I terkait jual beli Tanah Objek sengketa;



- Bahwa Saksi mengenal Tergugat II sekitar tahun 2009/2010 pada saat akan mengukur Tanah Objek Sengketa bersama-sama dengan Bapak Rokid orangnya Djiun bin Riket. Pada saat itu Saksi tidak banyak bertanya mengenai pemilikan Tanah Objek Sengketa, karena Saksi mengetahui tanah ini merupakan tanah Pak Fuad yang sudah menang perkara, dan Tergugat II ini ahli warisnya;
- Bahwa Saksi mengatakan Tanah Objek Sengketa dijual dari Bapak Fuad ke PT Agung Podomoro Land Tbk. sekitar tahun 2009 awal dan pada saat itu Saksi hanya tahu tanah ini milik Bapak Fuad, bukan milik Tergugat II;
- Bahwa Saksi bertemu dengan Penggugat setelah keluar dari Podomoro tahun 2014, kemudian Saksi tahu bahwa Penggugat kasih tahu Saksi Tanah Objek Sengketa sudah di beli dan alihkan ke Penggugat, setelah Saksi ketemu Penggugat beliau bilang tanah itu sudah saya beli;
- Bahwa saat pengukuran tanah, Saksi mengetahui bahwa luas Tanah Objek sengketa sekitar 9,5 hektare dengan batas-batasnya bagian Utara berbatasan dengan alam, bagian Barat berbatasan dengan Kampung yang saksi tidak tahu tetapi ada tempat tinggalnya Mat Rais, bagian Timur berbatasan dengan Intiland, bagian Selatan berbatasan dengan komplek perumahan dan penduduk kampung;
- Bahwa pada saat Saksi pertama kali ke Tanah Objek Sengketa tahun 2009 setelah adanya kesepakatan Jual Beli, sudah ada ada rel di seberang jalan, ada rumah-rumah madura, lapak-lapak madura;
- Bahwa PT Agung Podomoro Land Tbk. yang menyuruh melakukan pemagaran kepada Saksi untuk mengetahui batas-batasnya, Tanah Objek Sengketa yang ditawarkan oleh Bapak Fuad apakah benar atau tidak ukurannya 9,5 hektar;
- Bahwa yang memindahkan pemukiman liar adalah Tergugat I, Podomoro tidak ikut campur, namun Podomoro ikut mengawasi segalanya prosesnya;
- Bahwa yang menyuruh mengukur tanah adalah Podomoro, karena kalau beli kasih tahu tanah harus ukur benar atau tidak. Sedangkan yang mengusir orang-orang madura di dalam itu adalah Tergugat I, karena masih tanggungjawabnya GCK sampai kosong dan di sampai di pagar;
- Bahwa kaitan antara Podomoro dengan Tergugat I adalah jual beli antara Bapak Fuad dengan Bapak Trihatma. Setelah terjadi transaksi



jual beli/deal, baru dibentuk Tergugat I sebagai wadah untuk sebagai Penjual kepada Podomoro serta untuk menyelesaikan perkara-perkara sengketa, pengosongan dan lain-lain;

- Bahwa Saksi melakukan pengosongan Tanah Objek Sengketa diperintahkan oleh Bapak Trihatma dan bukan perintah dari Pengadilan;
- Bahwa Ganti rugi kepada penghuni Tanah Objek Sengketa dari Tergugat I karena yang berperan di lapangan adalah Tergugat I;
- Bahwa ada hubungan antara Penggugat dengan Tergugat II, karena Penggugat mengatakan kepada Tergugat II "Kamu gimana sih, udah jual ke saya kenapa dijual lagi ke orang lain?" lalu Tergugat II menjawab "Iya Pak nanti saya ganti, saya nanti dapat bonus";
- Bahwa sampai dengan saat ini Penggugat belum diberikan penggantian. Pada saat itu Penggugat pernah ditawarkan agen gas dan toko kelontong, namun Penggugat tidak mau menerimanya sebagai ganti rugi;
- Bahwa Saksi mengetahui sengketa perkara ini yakni Tanah Objek Sengketa yang dibeli Penggugat dari Tergugat II dikuasai oleh Podomoro;
- Bahwa sebelum Tanah Objek Sengketa dilakukan pemagaran dan pengosongan, Tergugat I adalah milik Bapak Fuad;
- Bahwa Saksi membawa dokumen berupa RPD dan Putusan PK kepada Bapak Trihatma pada tahun 2009, kemudian terjadi transaksi jual beli dengan sistem pembayaran bertahap (tahunan) serta apabila proses perkara-perkara dari tahun 2009-2012 telah selesai. Pada saat jual beli, Tanah Objek Sengketa harus dikosongkan dan di pagar;
- Bahwa pengosongan mulai terjadi setelah adanya kesepakatan sejak tahun 2009 sampai dengan 2012, bukan tahun 2014. Saksi masih bekerja dengan Bapak Trihatma sampai Tanah Objek Sengketa tersebut kosong tahun 2012;
- Bahwa pada saat Saksi ditawari Tanah Objek Sengketa oleh Bapak Iyan selaku orangnya Bapak Fuad, selain memberikan dokumen berupa RPD dan Putusan PK, Saksi juga ditawarkan harga Tanah Objek Sengketa sebesar Rp1.250.000 atau Rp2.250.000 per meter dengan kondisi harus kosong;
- Bahwa saat ini Tergugat I adalah milik Podomoro (PT Agung Podomoro Land, Tbk.);



- Bahwa Penggugat telah membeli Tanah Objek Sengketa dan membayarkan kepada Tergugat II, sepengetahuan Saksi Penggugat membayar Rp1,5 milyar untuk tanah seluas 9,5 hektare pada saat 1997 itu. Bahwa Tergugat II menjual berdasarkan bukti kepemilikan berupa Girik;
- Bahwa pada saat Saksi bersama-sama dengan Penggugat datang ke rumah Bapak Fuad, Penggugat menunjukkan akta-akta dan kwitansi Tanah Objek Sengketa kepada Pak Fuad;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, perundingan yang dilakukan oleh Bapak Fuad Bawazier dan Bapak Trihatma tidak ada kaitannya dengan Tergugat II, karena Tanah Objek Sengketa sudah dimiliki Bapak Fuad dengan pengacaranya Ibu Srie Melyani, sehingga pertemuan itu dihadiri Bapak Fuad, Bapak Trihatma, dan Ibu Srie Melyani;
- Bahwa Saksi diperbantukan di Tergugat I oleh Bapak Fuad atau menjadi perantara.

Menimbang, bahwa Tergugat I menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat, dan untuk menguatkan dalil-dalil penolakannya Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-1, 1 : Akta Kuasa Pelepasan Hak, Nomor 61 tertanggal 28 September 2012;
2. Bukti T-1, 2 : Akta Pelepasan Hak Nomor 6, tertanggal 15 Oktober 2012;
3. Bukti T-1, 3 : Penetapan Ahli Waris Sukmawijaya Bin Sumitro, Nomor 0301/Pdt.P/2012/PA.Krw, tanggal 15 Februari 2012;
4. Bukti T-1, 4 : Bukti Pembayaran PBB Tahun 2022.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T-1, T-2, dan T-3, berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat I, juga mengajukan bukti seorang saksi bernama Raslan yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah dipersidangan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :



- Bahwa saksi adalah selaku Penerima Kuasa dari Tergugat I untuk melakukan pengurusan permohonan penerbitan hak atas Tanah Objek Sengketa atas nama Tergugat I kepada Turut Tergugat ;
- Bahwa Saksi berdasarkan surat kuasa atas nama PT Graha Cipta Kharisma melakukan Permohonan Hak Atas Tanah PT Graha Cipta Kharisma;
- Bahwa Saksi mengajukan permohonan hak meliputi Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah PT Graha Cipta Kharisma;
- Bahwa Saksi telah menyelesaikan pengurusan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) hingga terbitnya Sertifikat atas nama PT Graha Cipta Kharisma;
- Bahwa Saksi setelah diberikan kuasa oleh PT Graha Cipta Kharisma kemudian mengajukan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya Saksi melampirkan Akta Pelepasan atas Tanah Asli berikut dengan Giriknya dan Surat Pernyataan tentang kepemilikan tanah, Surat Pernyataan Tanah tidak dalam sengketa, Surat Pernyataan Girik, Surat Tanah Penguasaan Fisik, Surat Keterangan dari Kelurahan Klender, dan Pajak Bumi dan Bangunan. Semua yang dilampirkan ke BPN asli kecuali Surat yang dilegalisasi;
- Bahwa Saksi melihat dari pihak Tergugat I menunjukkan Akta Pelepasan Hak berupa Fotokopi tetapi yang disampaikan oleh Saksi kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) adalah Akta yang Asli;
- Bahwa PT Graha Cipta Kharisma mengeluarkan keterangan tidak sengketa untuk kemudian diberitahukan kepada Kelurahan Klender. Adapun surat-surat yang dikeluarkan oleh Kelurahan Klender adalah berupa Surat Keterangan Riwayat Tanah;
- Bahwa Surat Keterangan Riwayat Tanah memuat Kuasa Pelepasan Hak Nomor 61, Pelepasan Hak Nomor 6, berdasarkan Surat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur;
- Bahwa PT Graha Cipta Kharisma menggunakan Hak Awal Tanah yang ada di dalam SPH berupa Girik C 119 Persil 18 S.III sebagai syarat dalam permohonan penerbitan Sertifikat, dan Jumlah Kepemilikan Tanah di dalam Surat tersebut sesuai dengan Girik yaitu 90.500 Ha, kemudian ukuran tanah setelah jadi Sertifikat sejumlah 95.734 Ha karena ada tambahan pembebasan;
- Bahwa salah satu syarat pengajuan Sertifikat ada berupa SPPT dari Pemerintahan Kota Jakarta Timur dan rekomendasi diterbitkan Sertifikat oleh PT Graha Cipta Kharisma;



- Bahwa sebelum sertifikat atas nama PT Graha Cipta Kharisma diterbitkan, PBB sudah atas nama Sukmawijaya bin Sumitro, tetapi PBB atas nama PT Graha Cipta Kharisma waktu itu belum diterbitkan karena ada permasalahan. Dan pada saat proses permohonan PBB, Saksi mendampingi orang PBB melihat ke lokasi;
- Bahwa Saksi hanya melakukan pengurusan permohonan hak sampai terbitnya SHGB, namun Saksi tidak terlibat dalam pembuatan SPH;
- Bahwa Saksi mengetahui Akta Pelepasan Hak yang dibuat dan ditandatangani pada tahun 2012, sedangkan Permohonan Haknya terbit pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui permasalahan jarak permohonan hak antara tahun 2012 - 2020, Saksi mendapatkan perintah dari PT Graha Cipta Kharisma untuk mengajukan permohonan hak pada tahun 2020;
- Bahwa Saksi mengetahui dan/atau mengenal Komisaris dan Direktur PT Graha Cipta Kharisma;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui informasi bahwa objek tanah sengketa pernah diajukan pengukuran sebelum dijual ke PT Graha Cipta Kharisma;
- Bahwa Saksi mengetahui yang menjual tanah objek sengketa adalah Ahli Waris dari Sukmawijaya bin Sumitro, kemudian pada saat Saksi mengajukan permohonan hak atas tanah Saksi mengetahui bahwa dasar hukum peralihan hak atas tanah dan riwayat tanah atas nama Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro tercantum namun Saksi lupa dan tidak bisa menyebutkan isi dasar hukum peralihan hak atas tanah dan riwayat tanah tersebut;
- Bahwa Saksi membacakan Riwayat Tanah yang dijadikan Permohonan SPH, berikut keterangan yang dibacakan oleh Saksi:
- Surat Keterangan Nomor 01171112 sehubungan dengan surat permohonan Haji Nur Indrajaya S.H selaku Direktur Utama PT Graha Cipta Kharisma Nomor 038 PT GCK/STP/IX/19 tanggal 6 September 2019 Permohonan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang berdasarkan Bukti Kepemilikan serta Putusan Perkara yang diperlihatkan dan ditunjukkan serta dilampirkan oleh Pemohon sebagai berikut :
  1. Berdasarkan Akta Kuasa Pelepasan Hak Nomor 61 tanggal 8 September 2012 yang dibuat oleh Artis Khamelia Rahmadiani S.H.,M.Kn. Selaku Notaris di Kabupaten Bekasi Para Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro selaku pemilik Girik C nomor 119 persil 18 blok S.III atas nama Sukmawijaya bin Sumitro memberikan kuasa



kepada Srie Melyani S.H.;

2. Berdasarkan Akta Pelepasan Hak Nomor 6 tanggal 15 Oktober 2012 yang dibuat oleh Linda Darlinah S.H.,M.Kn. Selaku Notaris di Jakarta Girik C No 119 Persil 18 blok S.III atas nama Sukmawijaya bin Sumitro dijual seluas 90.500 m<sup>2</sup> oleh Srie Melyani S.H ke atas nama Mohamad Sunan Arif yang bertindak untuk dan atas nama PT Graha Cipta Kharisma;
  3. Berdasarkan Surat ketua Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor W10-U5/7407/hk.08/VIII Tahun 2019 tanggal 23 Agustus 2019 perihal Permohonan informasi terkait sengketa gugatan di atas yang dikuasai PT Graha Cipta Kharisma terdapat 4, dimana dalam waktu yang ditentukan undang-undang tidak mengatur upaya hukum atau upaya hukum lagi sehingga perkaranya telah berkekuatan hukum tetap atau inkrah No 255 pdt.g/2013/PN-jkt.tim jo Nomor 303/pdt/2015/PT/DKI jo nomor 411 k/pdt/2016 yang ke-2 Nomor 379/pdt.G/2014/PN-jkt.tim yang ke-3 Nomor 01/Pdt.G/2014/PN-jkt.tim jo. Nomor 816/Pdt/2018/PT/DKI yang ke-4 Nomor 364/Pdt.G/2015/PN-jkt.tim pada saat keterangan surat ini ditandatangani tanah seluas kurang lebih 90.500 m<sup>2</sup> masih dikuasai oleh PT Graha Cipta Kharisma berdasarkan Akta Pelepasan Nomor 6 tanggal 15 Oktober 2012 yang dibuat oleh Linda Darlinah Siran S.H.,M.Kn. Selaku Notaris di Jakarta demikian surat keterangan ini dibuat atas permohonan Haji Nur Indrajaya,S.H. selaku Direktur Utama PT Graha Cipta Kharisma apabila ada kekeliruan di kemudian hari maka akan diperbaiki sebagaimana mestinya surat keterangan ini digunakan untuk peningkatan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Timur tidak digunakan untuk kepentingan lain selain karena bukan merupakan hak atas tanah;
- Bahwa Riyanto Matika/Tergugat II tidak ikut dalam pengukuran fisik Tanah Objek Sengketa;
  - Bahwa Girik yang di perlihatkan Penggugat berupa Bukti P-1 kepada Para Pihak merupakan Girik yang sama tetapi menurut Saksi secara Fotokopi bisa saja sama namun tidak bisa di anggap Asli atau tidaknya Girik, kemudian Penggugat memperlihatkan Bukti P-2 namun Saksi tidak pernah melihat Bukti P-2;
  - Bahwa Sertifikat AJB yang dimohonkan oleh Saksi kepada BPN sudah diterbitkan pada bulan Juli 2020 atas nama PT Graha Cipta Kharisma yang sebelumnya Ahli Waris atas nama Sukmawijaya bin Sumitro;

Halaman 102 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Bahwa Pemblokiran yang dilakukan oleh Kolonel Sudibyo tersebut atas dirinya sendiri karena Sudibyo merasa punya Tanah Objek Sengketa, setelah itu Sudibyo mencabut Pemblokirannya sendiri kemudian Terbit Sertifikat Tanah atas nama PT Graha Cipta Kharisma.

Menimbang, bahwa Tergugat II juga menolak dalil gugatan Penggugat, dan untuk menguatkan dalil penolakannya, Tergugat II telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Bukti T.II-1 : Penetapan Pengadilan Agama Karawang No.0301/Pdt.P/2012.PA.Krw (Penetapan Ahli Waris Sukmawijaya Bin Sumitro);
2. Bukti T.II- : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur  
2.a No.171/PDT.G/2005/PN.Jkt.Tim;
3. Bukti T.II- : Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta  
2.b No.618/PDT/2008/PT.DKI;
4. Bukti T.II- : Putusan Kasasi No.2352 K/PDT/2009;  
2.c
5. Bukti T.II- : Putusan Peninjauan Kembali No.145 PK/PDT/2012;  
2.d
6. Bukti T.II- : Putusan Pengadilan Agama Karawang  
3.a No.0355/pdt.g/2012/PA.KRW;
7. Bukti T.II- : Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung  
3.b No.136/Pdt.G/2013/PTA.Bdg;
8. Bukti T.II- : Putusan Kasasi No.308/K/AG/2014/MA;  
3.c
9. Bukti T.II- : Putusan Peninjauan Kembali No.40/PK/AG/2019;  
3.d
10. Bukti T.II-4 : Silsilah Ahli Waris Sukmawijaya bin Sumitro yang diterbitkan oleh Kepala Desa Kalisari;
11. Bukti T.II- : Putusan Pengadilan Agama Karawang  
5.a No.3137/Pdt.G/2018/PA.Krw;



12. Bukti T.II- : Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung  
5.b No.37/Pdt.G/2020/PTA.Bdg;

13. Bukti T.II- : Putusan Kasasi Mahkamah Agung  
5.c No.02/K/Ag/2021;

14. Bukti T.II- : Putusan Peninjauan Kembali No.40/PK/AG/2019.  
5.d

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan dengan aslinya, kecuali bukti surat bertanda T.II-3d, T.II-4, dan T.II-5b, berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Tergugat II, juga mengajukan alat bukti Ahli, yaitu: Dr. Hj. Ning Adiasih, S.H., M.H. yang merupakan Ahli Hukum Perdata yang telah memberikan keterangannya dibawah sumpah sesuai dengan keahliannya, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli merupakan Ahli Hukum Perdata, Ahli Hukum Acara Perdata dan Ahli Hukum Kewarisan;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli ("PPJB") merupakan perikatan yang didasari oleh suatu perjanjian yang syarat sahnya diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila ada objek yang diatur, dalam konteks PPJB, maka harus ada objek yang diperjualbelikan;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa suatu perjanjian dinyatakan sah apabila ada kesepakatan antara Para Pihak, yang dalam konteks PPJB maka harus ada pihak penjual dan pembeli. Dalam hal ini, penjual merupakan pihak yang menguasai dan memiliki objek yang diperjanjikan, yang haknya kemudian akan berpindah kepada pembeli setelah ditandatanganinya PPJB;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat formil perjanjian adalah perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat materil perjanjian adalah perjanjian batal demi hukum;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa jika suatu perjanjian pokok dapat dibatalkan, maka perjanjian yang mengikuti perjanjian *accessoir*-nya itu akan mempunyai dampak yang sah terhadap perjanjian pokoknya;



- Bahwa Ahli menjelaskan bahwa istilah PPJB dikenal di PP Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Pemukiman yang hanya dapat dilakukan pada rumah atau tanah yang memang belum dalam keadaan dibangun/belum jadi, sehingga istilah PPJB hanya untuk janji-janji ketika nantinya objeknya sudah dibayar kemudian juga sudah ada maka pihak pembeli dan penjual tidak usah perjanjian dengan Akta Jual Beli ("AJB");
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila PPJB tidak terealisasi berarti *status quo* belum ada ikatan apapun dengan pihak lain yang sudah diikat dengan PPJB ketika itu belum dilakukan;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli dikenal berfungsi untuk tujuan pemasaran, *developer* boleh menjual dengan syarat/mengikat pihak ketiga dengan PPJB pada saat bangunan belum dilaksanakan. Apabila bangunan sudah dilaksanakan, maka akan diikat dengan AJB. Bagi pelepasan hak, apabila sudah dilakukan AJB maka akan diajukan pendaftaran haknya ke BPN;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa ketentuan perihal wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat putusan atau akta yang sejenis, sehingga ada unsur kelalaian atau cidera janji yang dilakukan oleh seorang dan oleh karenanya pihak kreditur mempunyai kewenangan untuk menuntut haknya baik berupa ganti kerugian maupun bunga-bunga yang dikumpulkan dari suatu perjanjian yang lalai dilaksanakan dengan menggunakan beberapa mekanisme, yaitu; pelaksanaan prestasi, pembayaran ganti rugi, pelaksanaan prestasi dan ganti rugi, atau pembatalan kontrak dan ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang karena adanya suatu kesalahan yang dilakukan oleh seseorang sehingga orang yang menderita kerugian itu dapat menuntut ganti kerugian. Sehingga prinsipnya adalah adanya kesalahan berupa pelanggaran hukum yang dilakukan oleh seseorang dan bersumber dari Undang-Undang;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa pelanggaran atas suatu perjanjian masuk ke dalam ranah wanprestasi, sedangkan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan adalah Perbuatan Melawan Hukum;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa dalam rangka dalam pengajuan gugatan, para pihak pada prinsipnya dapat digantikan oleh Ahli Warisnya. Namun



- demikian, apabila Ahli Waris tidak dilibatkan sebagai pihak dalam perkara, maka Ahli Waris tidak dapat dilibatkan dalam perkara;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila dalam pengajuan gugatan terdapat Ahli Waris namun tidak dimasukkan dalam gugatan maka gugatan dinyatakan kurang pihak atau mengandung cacat formil;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa Pembeli Beritikad Baik artinya adalah pembeli tersebut mempunyai suatu itikad dalam melakukan suatu perjanjian yang tujuannya adalah mengetahui bahwa objek yang akan dibeli sudah dalam keadaan *clear*, artinya bahwa dia punya itikad dalam membeli sesuatu yang tujuannya adalah agar perjanjian ini berlaku juga untuk dirinya dan dia mempunyai hak untuk itu karena dia sudah membeli dan beritikad baik, jadi suatu itikad yang ditunjukkan bahwa saya punya itikad baik untuk membeli;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa bentuk nyata seseorang dapat dinyatakan Pembeli Beritikad Baik adalah membayar secara lunas sesuai dengan yang diperjanjikan dan mengetahui objek yang dibeli;
  - Bahwa Ahli menjelaskan bahwa dasar hukum perihal Pembeli Beritikad Baik ada pada beberapa Putusan Pengadilan yang Ahli tidak ingat;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa obligator adalah kata sepakat untuk melakukan jual beli, sedangkan *levering* adalah penyerahan dari objek yang diperjualbelikan;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa dalam jual beli tanah akan dilakukan *levering* ketika sudah dilakukan AJB melalui proses balik nama;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa dalam jual beli tanah, syarat dilakukannya balik nama adalah AJB, dan pada prinsipnya apabila terdapat suatu Perbuatan Melawan Hukum maka harus diselesaikan terlebih dahulu Perbuatan Melawan Hukumnya;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa istilah PPJB sebagaimana diatur dalam PP Nomor 14 Tahun 2016 adalah untuk pemukiman, sehingga dapat diasumsikan sebagai perjanjian kesepakatan antara *developer* sebagai pihak pembangun dengan cara pemasaran dengan pihak lain. *Developer* dan pembeli dapat melakukan penjualan sementara atas bangunan yang belum dilaksanakan kepada pihak lain;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa terdapat 2 (*dua*) jenis PPJB, yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB belum lunas adalah PPJB yang dilakukan sebelum pembangunan terlaksana, adapun PPJB lunas adalah apabila pembeli sudah melunasi kewajibannya namun AJB belum dapat



- diajukan karena alasan tertentu seperti sertifikat yang belum dipecah atau status tanah yang belum *clear*;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa Surat Pelepasan Hak ("SPH") dapat dijadikan dasar permohonan hak selama diikuti dengan AJB;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa yang wajib dijadikan lampiran dalam SPH adalah Sertifikat Tanah, KTP (Identitas) Pemohon, dan hal lain yang Ahli tidak ingat;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila tanah tidak memiliki sertifikat, maka yang dapat diajukan sebagai lampiran SPH adalah girik;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa bukti-bukti kepemilikan yang perlu dibuktikan dalam jual beli tanah adalah sertifikat tanah, KTP (Identitas) Pemohon, Kartu Keluarga Pemohon (untuk melihat riwayat), PBB, dan girik apabila tanah belum bersertifikat;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa tanah dalam sengketa tidak bisa diperjualbelikan, tidak bisa dialihkan dalam status apapun tetap tidak bisa karena dalam sengketa, dan tidak sah;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa dalam hal ada dua belah pihak melakukan perjanjian kemudian pihak yang satu itu tanpa sepengetahuan pihak yang lain mengalihkan objek kepada pihak yang lain, maka hal tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa tindakan penjual yang tidak menepati janji dari apa yang tertera dalam perjanjian merupakan Wanprestasi;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa penetapan ahli waris itu yang menerbitkan Pengadilan, sehingga pada saat permohonan penetapan ahli waris itu yang harus *clear*. Setelah diterbitkannya Putusan *Declaratoir*, putusan dimaksud menjadi alat bukti yang kuat;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa hukum tanah mengadopsi hukum adat, bahwa perjanjian harus terang dan tunai. Terang artinya dalam melaksanakan jual beli disyaratkan adanya orang yang menyaksikan selaku saksi, adapun tunai artinya;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa yang disebut saksi dalam kegiatan jual beli adalah siapapun yang bukan merupakan pihak jual beli;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa SPH perlu memenuhi syarat terang, yaitu disaksikan oleh orang lain selaku saksi;
  - Bahwa Ahli berpendapat bahwa PPJB yang tidak terealisasi sama dengan Wanprestasi;

Halaman 107 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



- Bahwa Ahli berpendapat bahwa Penjual Beritikad Baik merupakan penjual yang apabila pembeli telah melunasi kewajibannya, akan menyerahkan objek yang diperjualbelikan serta apa yang dilakukan oleh pembeli diterima sebagai suatu bentuk prestasi;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa memastikan tanah dalam kondisi *clean and clear* juga merupakan salah satu bentuk itikad baik penjual;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa kewajiban penjual untuk beritikad baik dilanggar, maka syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi dan perjanjian dapat dibatalkan;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa ketika tanah telah menjadi objek PPJB, maka hak pemilik semula menjadi terbatas oleh karena PPJB membatasi bagi pihak maupun untuk pembeli dan penjual ketika apa yang sudah disepakati, meskipun objeknya belum *clear*, sehingga apabila hendak mengalihkan objek PPJB harus dengan persetujuan pihak lawan dalam PPJB;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa hak atas tanah beralih pada saat balik nama;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa dalam jeda antara peralihan AJB dengan pendaftaran tanah, secara hukum hak atas tanah telah beralih, namun secara legalitasnya belum tercantum di sertifikat, karena belum dilakukan balik nama;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila ada janji dalam PPJB yang tidak dilaksanakan baik oleh penjual maupun pembeli maka hal tersebut termasuk Wanprestasi;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa PPJB hanya sebuah janji, sehingga apabila objek PPJB dialihkan pada saat PPJB belum berakhir maka hal tersebut merupakan Wanprestasi;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila pembeli mengetahui bahwa objek jual beli bermasalah dan berpura-pura tidak tahu namun tetap melunasi kewajibannya selaku pembeli, maka pembeli masih beritikad baik;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa ketika dilakukan suatu proses akta jual beli maka objek yang diperjualbelikan itu sudah berpindah ke pihak pembeli secara keperdataan, tapi untuk legal formal nya bahwa si pembeli ini adalah pemilik dari tanah maka harus terbit sertifikat/dicatat sebagai bukti hak;
- Bahwa Ahli berpendapat bahwa apabila syarat subjektif perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian harus dibatalkan, sedangkan apabila syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum.



Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, juga telah mengajukan bukti surta berupa :

1. Bukti T.T-1 : Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.5152/Klender
2. Bukti T.T-2 : Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.20/HGB/BPN.31V/2020 tanggal 28 Mei 2020.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut bemetarai cukup, dan telah dicocokkan serta sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, tidak mengajukan bukti saksi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Sidang Pemeriksaan Setempat yang berlangsung di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT. 001/010 dan RT.002/010 serta di RT.008/012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, pada hari SENIN, tanggal 12 Desember 2022, pukul 10.00 WIB, yang hasilnya sebagaimana tersebut Berita Acara sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya baik Penggugat, Tergugat I, Tergugat II, masing-masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 15 Desember 2022, dan Turut Tergugat tanggal 22 Desember 2022, dan para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, yang untuk ringkasnya putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

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

Menimbang, bahwa ParaTergugat telah mengajukan jawabannya yang pada pokoknya berisi perihal eksepsi dan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena jawaban ParaTergugat berisi perihal eksepsi dan pokok perkara, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam gugatan Penggugat terdapat tuntutan provisi, maka sebelum mempertimbangkan eksepsi, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan tentang tuntutan provisi;

Halaman 109 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam provisi, Penggugat memohon agar Majelis Hakim sebelum memutuskan pokok perkara, Memerintahkan TERGUGAT I atau siapa pun yang menguasai Tanah Objek Sengketa untuk menghentikan semua kegiatan dan/atau tindakan hukum di atas Tanah Objek Sengketa dan atau mengosongkan tanah Objek Sengketa sampai dengan putusan pokok perkara a quo berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewisjde*).

Menimbang, bahwa menurut hemat Majelis Hakim, permohonan Provisi Penggugat tersebut telah berkenaan dengan pokok perkara, sehingga provisi tersebut tidak beralasan, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa eksepsi dalam jawaban Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat pada pokoknya berisi :

1. Eksepsi kewenangan absolut;
2. Gugatan penggugat kabur (*obscuur libel*);
3. Gugatan penggugat salah pihak (*error in persona*);
4. Perubahan pihak dalam surat gugatan cacat formil/tidak sah serta perubahan pihak dalam surat gugatan tidak diikuti dengan perubahan surat kuasa sehingga surat kuasa cacat formil/tidak sah;
5. Penggugat tidak berkualitas dan tidak memiliki dasar untuk mengajukan gugatan (*legitima persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan dan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi tersebut sebagai berikut :

#### Add. 1. Eksepsi kewenangan absolut

Menimbang, bahwa Eksepsi Kewenangan Absolut, oleh Majelis Hakim telah dipertimbangkan dan diputus dengan Putusan Sela pada tanggal 20 Oktober 2022, dengan amar sebagai berikut :

1. Menyatakan eksepsi sepanjang kompetensi absolute yang diajukan oleh Tergugat I, ditolak untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Kelas I A Khusus, berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini;
4. Menanggihkan besarnya biaya perkara sampai pada putusan akhir;



Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi mengenai hal ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Add. 2. Gugatan penggugat kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, mengajukan eksepsi gugatan penggugat kabur (obscuur libel) dengan alasan hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II s/d V adalah hubungan hukum/perikatan yang didasarkan pada perjanjian, sehingga jika salah satu pihak tidak melaksanakan perjanjian merupakan tindakan cidera janji/wanprestasi bukan perbuatan melawan hukum/onrechmatigedaad;

Menimbang, bahwa selain itu terdapat perbedaan antara Posita gugatan dan Petitum gugatan PENGGUGAT, dimana dalam Posita gugatan PENGGUGAT mendalilkan sebagai pembeli atas bidang tanah objek sengketa, hal tersebut berbeda dengan angka 5 Petitum PENGGUGAT yang dapat dimaknai PENGGUGAT meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998, yang senyatanya Akta Perikatan Jual Beli bukan merupakan bukti peralihan hak atas tanah, sehingga terjadi ketidakkonsistenan PENGGUGAT baik dalam dalil Posita dan Petitum pada gugatannya;

Menimbang, bahwa Eksepsi gugatan tidak jelas dan kabur (obscuur libel) terjadi jika gugatan formulasinya tidak jelas atau isi gugatan tidak terang. Eksepsi gugatan kabur terdiri dari beberapa bentuk, antara lain :

- a. Dasar hukum gugatan, Fundamentum Petendi (Posita) tidak dapat menjelaskan dasar hukum (rechtsground) dan peristiwa atau kejadian yang menjadi dasar gugatan itu;
- b. Objek Sengketa tidak jelas atau kabur. Pada prakteknya objek gugatan tanah sering menjadi dasar dari eksepsi gugatan kabur. Hal ini terjadi karena dalam gugatan tanah tersebut seringkali disebutkan tidak sesuai dengan fakta di lapangan;
- c. Isi Petitum gugatan tidak jelas dan atau rinci.
- d. Adanya Kontradiksi antara Posita dengan Petitum dalam gugatan, karena antara Posita dengan Petitum seharusnya saling mendukung dan tidak bertentangan.
- e. Mencampur adukan Posita Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum secara tidak tepat.

Menimbang, bahwa gugatan wanprestasi dan gugatan perbuatan melawan hukum dapat digabungkan dalam suatu gugatan sepanjang



penyusunannya tepat dan tidak saling bertentangan serta terdapat keterkaitan yang erat antara yang satu dengan yang lainnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti dan mempelajari gugatan Penggugat ternyata dalam posita gugatan Penggugat pada pokoknya menguraikan tentang perihal perbuatan yang dilakukan oleh para Tergugat yang dianggap melawan hukum sehingga merugikan Penggugat. Tergugat I anggap melawan hukum karena telah menerima pelepasan hak dan menguasai obyek sengketa. Sedangkan dalam petitum gugatan, Penggugat menuntut agar dinyatakan PENGGUGAT adalah Pihak yang Sah memiliki hak kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 M2 (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur;

Menimbang, bahwa terkait dengan uraian perihal hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II sampai dengan V adalah hubungan hukum/perikatan yang didasarkan pada perjanjian, merupakan penjelasan dari adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat;

Menimbang, bahwa selain daripada itu tidak ada larangan untuk menggabungkan gugatan perbuatan melawan hukum dan gugatan wanprestasi sepanjang penyusunannya tepat dan tidak saling bertentangan serta terdapat keterkaitan yang erat antara yang satu dengan yang lainnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya tentang alasan kabur karena adanya perbedaan antara Posita gugatan dan Petitum gugatan PENGGUGAT, dimana dalam Posita gugatan PENGGUGAT mendalilkan sebagai pembeli atas bidang tanah objek sengketa, hal tersebut berbeda dengan angka 5 Petitum PENGGUGAT yang dapat dimaknai PENGGUGAT meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik sah atas bidang tanah objek sengketa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No.27 tanggal 6 Mei 1998, menurut hemat Majelis Hakim hal tersebut tidaklah bertentangan yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur;

Menimbang, bahwa lebih daripada itu ternyata gugatan Penggugat telah jelas dan terang dalam menguraikan subyek, obyek, hubungan hukum dan peristiwa hukumnya serta tidak ada pertentangan antara posita yang satu dengan posita yang lainnya, antara posita dengan petitum, atau antara petitum yang satu dengan petitum yang lainnya;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini tidak cukup beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Add. 3. Gugatan penggugat salah pihak (error in persona);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, mengajukan eksepsi salah pihak (error in persona) dengan alasan :

- a. PENGGUGAT keliru menarik PT GRAHA CIPTA KHARISMA sebagai TERGUGAT I (gemis aanhoeda nigheid) karena TERGUGAT I tidak memiliki kedudukan dan hubungan hukum dengan PENGGUGAT;
- b. PENGGUGAT keliru menarik TERGUGAT IV (Ame Bin Samintra) sebagai pihak dalam gugatan a quo, karena TERGUGAT IV telah meninggal dunia (Exceptio Plurium Litis Consortium);
- c. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), karena dalam gugatannya PENGGUGAT mencantumkan pihak-pihak yang telah meninggal dunia (TERGUGAT III, IV, V) tanpa mencantumkan siapa yang menjadi ahli waris atau ahli waris pengganti dalam gugatan aquo dan selain itu Penggugat tidak menarik Kelurahan wilayah setempat sebagai pihak dalam perkara a quo;
- d. Surat gugatan dalam posita tidak menguraikan secara jelas dan terang (fundamentum petendi) disertai dasar hukum (rechtgrond) serta alasan daripada gugatan ini diajukan mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT sehingga dijadikan pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa yang dimaksud eksepsi error in persona adalah eksepsi karena adanya kekeliruan atas orang yang diajukan sebagai tergugat melalui surat gugatan atau kekeliruan atas orang yang mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa eksepsi error in persona terdiri dari :

- a. Diskualifikasi in person, yaitu jika pihak yang bertindak sebagai penggugat merupakan orang yang tidak memenuhi syarat (diskualifikasi) disebabkan penggugat dalam kondisi tidak mempunyai hak untuk menggugat perkara yang disengketakan atau tidak cakap melakukan tindakan hukum;
- b. Salah sasaran pihak yang digugat. yaitu keliru menarik orang sebagai tergugat (gemis aanhoeda nigheid).
- c. Gugatan kurang pihak (Plurium Litis Consortium), yaitu pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat tidak lengkap karena masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau tergugat.



Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan alasan alasan eksepsi tersebut sebagai berikut;

- a. PENGGUGAT keliru menarik PT GRAHA CIPTA KHARISMA sebagai TERGUGAT I (gemis aanhoeda nigheid) karena TERGUGAT I tidak memiliki kedudukan dan hubungan hukum dengan PENGGUGAT:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti surat gugatan Penggugat, ternyata dalam hal Pendahuluan, telah diuraikan hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat yang pada pokoknya adalah : Permasalahan yang menjadi dasar diajukannya gugatan a quo oleh PENGGUGAT adalah perbuatan TERGUGAT I memperoleh atau menerima pelepasan hak atas tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V yang mana TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, III, IV dan V masing-masing dan atau bersama-sama saling mengetahui atau menyadari bahwa tanah Objek Sengketa yang mereka alihkan telah terikat dan/atau menjadi jaminan dari perikatan berupa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV dan V. Selanjutnya berdasarkan permintaan atau permohonan hak yang diajukan TERGUGAT I maka TURUT TERGUGAT menerbitkan bukti pemilikan hak sertifikat di atas tanah Objek Sengketa yang tercatat atas nama TERGUGAT I. Bahwa sebagai akibat dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas, maka TERGUGAT I hingga saat ini menguasai serta memanfaatkan lahan di atas tanah Objek Sengketa untuk kepentingan usaha pribadinya dengan mengabaikan hak-hak hukum PENGGUGAT. Sebagai akibat dari perbuatan PARA TERGUGAT tersebut, PENGGUGAT telah dirugikan dan oleh karenanya secara hukum berhak menuntut pertanggungjawaban kepada PARA TERGUGAT karena perbuatannya tersebut dikualifisir sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga PENGGUGAT menempuh proses hukum dengan mengajukan gugatan a quo terhadap PARA TERGUGAT.

Menimbang, bahwa selain dari pada itu dalam uraian posita berikutnya juga telah dijelaskan peran atau perbuatan Tergugat I sehingga Penggugat merasa dirugikan;

- b. PENGGUGAT keliru menarik TERGUGAT IV (Ame Bin Samintra) sebagai pihak dalam gugatan a quo, karena TERGUGAT IV telah meninggal dunia (Exceptio Plurium Litis Consortium):

Menimbang, bahwa mengenai hal ini dalam gugatan Penggugat telah diuraikan peran dan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat IV (Ame Bin Samintra) sedemikian hingga digugat oleh Penggugat. Oleh karena Tergugat



IV(Ame Bin Samintra) telah meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya sebagaimana tercantum dalam surat perubahan gugatan tertanggal 30 Mei 2022;

Menimbang, bahwa oleh karena kedudukan Tergugat IV (Ame Bin Samintra) telah digantikan oleh ahli warisnya maka tidak terjadi kekeliruan dalam gugatan ini;

c. Gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), karena dalam gugatannya PENGGUGAT mencantumkan pihak-pihak yang telah meninggal dunia (TERGUGAT III, IV, V) tanpa mencantumkan siapa yang menjadi ahli waris atau ahli waris pengganti dalam gugatan aquo;

Menimbang, bahwa mengenai hal ini terhadap Tergugat IV telah dilakukan perubahan surat gugatan tertanggal 30 Mei 2022, yang pada pokoknya Oleh karena Tergugat IV (Ame Bin Samintra) telah meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya. Sedangkan untuk Tergugat III dan Tergugat V, ternyata dalam uraian posita gugatan Penggugat tidak ada menyatakan bahwa Tergugat III dan Tergugat V telah meninggal dunia sehingga kedudukannya harus digantikan oleh ahli warisnya. Selain itu terhadap Tergugat III dan Tergugat V telah dilakukan pemanggilan secara sah dan patut untuk hadir dipersidangan;

Menimbang, bahwa terkait alasan Tergugat II yang menyatakan Tergugat III dan Tergugat V telah meninggal dunia, harus terlebih dahulu dibuktikan dipersidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena uraian posita gugatan Penggugat tidak ada yang menyatakan bahwa Tergugat III dan Tergugat V telah meninggal dunia dan alasan Tergugat II yang menyatakan Tergugat III dan Tergugat V telah meninggal dunia, harus terlebih dahulu dibuktikan dipersidangan, maka tidak terjadi kekeliruan dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa terkait alasan Turut Tergugat yang menyatakan gugatan kurang pihak karena tidak menarik kelurahan wilayah setempat sebagai pihak, maka ternyata didalam posita gugatannya Penggugat tidak mempersoalkan perbuatan dan peran kelurahan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selain itu adalah hak Penggugat untuk menggugat siapa saja yang dianggap melanggar hukum dan merugikan dirinya;

d. Surat gugatan dalam posita tidak menguraikan secara jelas dan terang (fundamentum petendi) disertai dasar hukum (rechtgrond) serta alasan daripada gugatan ini diajukan mengenai perbuatan apa yang telah dilakukan TURUT TERGUGAT sehingga dijadikan pihak dalam perkara ini;

Halaman 115 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim



Menimbang, bahwa mengenai alasan dijadikannya Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini ternyata telah diuraikan dalam posita gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah karena Perbuatan TURUT TERGUGAT menerbitkan bukti hak atas tanah Objek Sengketa yang tercatat atas nama TERGUGAT I adalah mengabaikan hak subjektif PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa dengan demikian terlepas benar atau tidaknya posita gugatan Penggugat namun telah terdapat alasan yang cukup sedemikian hingga Turut Tergugat menjadi pihak dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini tidak cukup beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Add. 4. Perubahan pihak dalam surat gugatan cacat formil/tidak sah serta perubahan pihak dalam surat gugatan tidak diikuti dengan perubahan surat kuasa sehingga surat kuasa cacat formil/tidak sah;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi mengenai hal ini dengan alasan oleh karena perubahan pihak dalam surat gugatan tanpa diikuti oleh perubahan surat kuasa, maka surat kuasa menjadi cacat formil dan karena itu menjadi tidak sah untuk menjadi legal standing kuasa Penggugat dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti surat gugatan Penggugat beserta surat perubahan gugatan yang terdiri dari surat perubahan gugatan tertanggal 30 Maret 2022, surat perubahan gugatan tertanggal 30 Mei 2022, dan surat perubahan gugatan tertanggal 1 September 2022, ternyata perubahan perubahan tersebut mengacu pada subyek gugatan yang sama sebagaimana yang telah terurai dalam surat gugatan semula/awal;

Menimbang, bahwa terkait dengan perubahan pihak sebagaimana yang dimaksud dalam eksepsi ini, Majelis Hakim berpendapat oleh karena dalam surat perubahan gugatan Penggugat tertanggal 30 Mei 2022 disebutkan " Adapun perubahan subyek hukum terkait Tergugat IV dalam perkara aquo yang telah meninggal dunia dan kewajibannya digantikan ahli warisnya sebagai Tergugat IV (alm Ame bin Samintra) sebagai berikut ...", maka jelas dan terang yang di maksud oleh Penggugat adalah kedudukan pihak pihak tersebut sebatas menggantikan Tergugat IV yang telah meninggal dunia, dalam pemenuhan kewajiban kewajiban yang timbul dari adanya gugatan ini;



Menimbang, bahwa dengan demikian pada dasarnya adanya perubahan tersebut tidak merubah subyek gugatan sehingga tidak diperlukan adanya perubahan surat kuasa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini tidak cukup beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

Add. 5. Penggugat tidak berkualitas dan tidak memiliki dasar untuk mengajukan gugatan (*legitima persona standi in judicio*);

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat mengajukan eksepsi mengenai hal ini dengan alasan oleh karena yang menjadi dasar hukum/ legal standing PENGGUGAT dalam menggugat PARA TERGUGAT karena tergugat mengklaim sebagai pemilik tanah di Jl. I Gusti Ngurah Rai, Kelurahan Klender, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli No. 27 Notaris/ PPAT Drs. Atrino Leswara, SH. Bahwa akta perikatan bukan merupakan bukti hak atas tanah, karena sesungguhnya dalam akta a quo belum terjadi pelepasan hak atas tanah apapun dan juga belum terjadi jual-beli, sehingga PENGGUGAT yang mendasarkan bukti kepemilikan objek sengketa dan menggugat PARA TERGUGAT untuk menyerahkan objek sengketa adalah tidak berdasar karena PENGGUGAT sesungguhnya tidak memiliki dasar apapun terhadap objek sengketa, terlebih lagi untuk menyatakan bahwa objek sengketa miliknya karena secara de facto maupun de jure tidak pernah ada peralihan hak kepada PENGGUGAT;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat oleh karena Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, dalam hal ini telah mempersoalkan isi dan kebenaran tentang Akta Perikatan Jual Beli No. 27 Notaris/ PPAT Drs. Atrino Leswara, SH., maka dengan demikian telah memasuki materi pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan bersama sama dalam mempertimbangkan pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat eksepsi mengenai hal ini tidak cukup beralasan hukum sehingga haruslah ditolak;

#### **DALAM POKOK PERKARA**

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



Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan Penggugat, Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, Replik Penggugat, dan Duplik ParaTergugat dan Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah apakah Penggugat merupakan pihak yang sah memiliki hak kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 M2 (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur, dan apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) yang merugikan Penggugat ?;

Menimbang, bahwa mengenai pokok persoalan tersebut akan diuraikan dan dipertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdata adalah "suatu perjanjian, dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan". Jual beli termasuk ke dalam perjanjian kebendaan yang merupakan wujud pelaksanaan dari perjanjian pengikatan jual beli yang bersifat obligatoir yang membebankan kewajiban bagi para pihak yang terikat. Disamping itu, sesuai dengan asas konsensuil yang menjadi dasar perjanjian, jual beli itu sudah terjadi dan mengikat pada saat tercapai kata sepakat antara penjual dan pembeli mengenai benda dan harga sebagai unsur essensial perjanjian jual beli. Ketika pihak penjual dan pembeli menyatakan setuju tentang benda dan harga, ketika itu pula jual beli terjadi dan mengikat secara sah bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada 2 (dua) cara dalam mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta jual beli atau dengan cara membuat perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) terlebih dahulu, baru kemudian disusul dengan suatu perjanjian jual beli.

Menimbang, bahwa dalam hal melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli telah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu perjanjian jual beli tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang daerah kerjanya sesuai dengan daerah dimana objek jual beli tersebut berada.

Halaman 118 dari 129 Putusan Perdata No. 75/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Tim 



Menimbang, bahwa disamping itu dalam sebuah perjanjian jual beli untuk melepaskan hak atas tanah harus memenuhi asas terang dan tunai. Terang yang berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan yang dimaksud dengan tunai adalah pada saat pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli diikuti dengan pembayaran atas tanah tersebut dengan harga yang telah disepakati antara pihak penjual dengan pihak pembeli;

Menimbang, bahwa proses pengalihan hak atas tanah yang dilakukan sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan lebih menjamin adanya kepastian hukum, karena telah dilakukan secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak terdapat kekaburan norma atau keraguan (multitafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma;

Menimbang, bahwa pada umumnya sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli, biasanya mereka melakukan perjanjian pengikatan jual beli terlebih dahulu. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk melakukan jual beli. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan kehendak untuk jual beli maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awal tersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak untuk sama-sama serius dalam hal melakukan perjanjian jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian obligatoir karena perjanjian pengikatan jual beli menganut asas konsensualisme yang berarti terbentuknya suatu perikatan cukup dengan adanya kata sepakat. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui oleh para pihak dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, belum terjadinya penyerahan secara nyata. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli termasuk ke dalam



perjanjian obligatoir, karena belum terjadinya penyerahan hak milik. Adapun hak milik baru berpindah setelah dilakukannya levering (penyerahan) secara yuridis. Penyerahan yuridis atau levering baru bisa terjadi apabila telah dilakukannya perjanjian jual beli, dimana perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan.

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli belum melahirkan bentuk hukum jual beli yang sempurna karena masih digantungkan pada syarat tertentu untuk memenuhi kesempurnaan konsep jual beli pada umumnya, sehingga perjanjian pengikatan jual beli ini merupakan perjanjian yang memiliki karakteristik sebagai perikatan yang bersyarat sesuai dengan yang diatur pada Pasal 1253 KUHPerdara yaitu "Suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggguhkan perikatan hingga terjadinya peristiwa semacam itu, maupun secara membatalkan perikatan menurut terjadi atau tidak terjadinya peristiwa tersebut";

Menimbang, bahwa selain hal tersebut diatas perjanjian pengikatan jual beli sering dilakukan oleh karena adanya suatu syarat yang belum bisa dipenuhi para pihak untuk melakukan perjanjian jual beli, meskipun telah dilakukan pembayaran secara lunas/kontan, misalnya obyek jual beli masih dalam jaminan atau pembeli belum memenuhi syarat bertindak sebagai pembeli, atau adanya beban pajak yang belum terselesaikan, atau sertifikat tanah obyek jual beli masih dalam proses pemecahan atau penggabungan;

Menimbang, bahwa perjanjian pengikatan jual beli sendiri dapat dibuat dibawah tangan atau dalam bentuk akta autentik yang dibuat dihadapan notaris sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh Undang-Undang untuk membuat akta autentik. Sedangkan untuk proses pembuatan akta jual beli harus dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam perjanjian pengikatan jual beli, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan sendiri klausula-klausula yang terdapat dalam perjanjian tersebut sepanjang tidak melanggar hukum, ketertiban umum, dan kesusilaan. Apabila perjanjian pengikatan jual beli dilakukan karena adanya sesuatu hal, tetapi pembayaran telah lunas dalam praktek biasanya dibuat kuasa untuk menjual, yang bentuknya bisa dicantumkan dalam akta perjanjian



pengikatan jual beli yang bersangkutan atau dibuat dalam akta tersendiri, sehingga pada saatnya nanti pembeli dapat melakukan jual beli tanpa memerlukan kehadiran penjual. Tetapi apabila perjanjian pengikatan jual beli, terjadi karena pembayarannya belum lunas, dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dicantumkan surat kuasa untuk menjual;

Menimbang, bahwa mengenai kuasa diatur dalam Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdota") yaitu, "Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya, menyelenggarakan suatu urusan".

Menimbang, bahwa Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdota).

Menimbang, bahwa pengertian Pelepasan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa melepaskan hubungan hukum yang semula terdapat antara pemegang hak dan tanahnya melalui musyawarah untuk mencapai kata sepakat dengan cara memberikan ganti rugi kepada pemegang haknya, hingga tanah yang bersangkutan berubah statusnya menjadi tanah negara;

Menimbang, bahwa apabila ada pihak yang menghendaki tanah dalam status tanah negara, maka pihak tersebut dapat mengajukan permohonan hak milik atas tanah negara secara tertulis, yang diajukan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan tersebut di dalamnya memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik serta keterangan lainnya berupa keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon serta keterangan lain yang dianggap perlu;

Menimbang, bahwa dalam setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan etiket baik. Dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Tahun 2016 (SEMA Nomor 4 Tahun 2016) disebutkan, Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdota adalah sebagai berikut:

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu: Pembelian tanah melalui pelelangan umum



atau, Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau, Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu: dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan I diketahui Kepala Desa/Lurah setempat), didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual, Pembelian dilakukan dengan harga yang layak;

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau; Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau; Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau: Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Menimbang, bahwa mengenai perbuatan melawan hukum (PMH) diatur pada Pasal 1365 KUHPerdara, yang pada pokoknya menyatakan setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika hendak menuntut berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu:

1. Perbuatan melawan hukum, dalam hal ini pengertian hukum bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga perbuatan yang dianggap melawan hukum bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan;
2. Kesalahan, dalam hal ini pengertian kesalahan meliputi kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan;
3. Kerugian, dalam hal ini meliputi kerugian materiil dan kerugian immateril. Kerugian materiil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau



keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban, hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan pelaku, sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang kemudian diberi tanda P-1 sampai dengan P-24, dan 2 (dua) orang saksi bernama Embas Basuni dan Toto Harsono;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil sangkalannya Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang kemudian diberi tanda T.1-1 sampai dengan T.1-4, dan seorang saksi bernama Roslan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil sangkalannya Tergugat II telah mengajukan bukti surat yang kemudian diberi tanda T.2-1 sampai dengan T.2-5d, dan seorang ahli bernama : Dr. Hj. Ning Adiasih, S.H., M.H.;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil dalil sangkalannya Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat yang kemudian diberi tanda T-1 dan T-2;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Penggugat merupakan pihak yang sah memiliki hak kepemilikan atas Tanah Objek Sengketa seluas kurang lebih 95.250 M2 (sembilan puluh lima ribu dua ratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jalan I.G. Ngurah Rai, Kp. Sumur RT001/RW010 dan RT002/RW010 serta di RT008/RW012 Klender Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur.;

Menimbang, bahwa bukti surat dari Penggugat yang terkait hak atas tanah obyek sengketa adalah bukti Bukti P-1, berupa Surat Letter C No. 119 Persil 18 S.III. atas nama Sukmawijaya Bin Sumitro, Bukti P-2a, berupa Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi Daerah Nomor: Ipd.3918/6/1974 tertanggal 24 Agustus 1974, Bukti P-2b, berupa Surat Keterangan Inspeksi IPEDA Jakarta Nomor 11623/WPJ/10/KI.1204/1980 tertanggal 20 Oktober 1980, kesemuanya menunjukkan semula Obyek sengketa adalah milik Sukmawijaya Bin Sumitro;



Menimbang, bahwa hal tersebut diperkuat bukti Bukti P-9a, berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996, nomor SPPT : 31.72.031.007.007-0532.0/96-01 dengan jumlah Rp27.146.250,00 (dua puluh tujuh juta seratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh rupiah) tertanggal 24 Februari 1998, Bukti P-9b berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997, nomor SPPT : 31.72.031.007.007-0532.0/97-01 dengan jumlah Rp27.146.250.000,00 (dua puluh tujuh juta seratus empat puluh enam ribu dua ratus lima puluh ribu rupiah) tertanggal 24 Februari 1998, dan Bukti P-9c berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998, nomor SPPT : 31.72.031.007.007-0532.0/98-02 dengan jumlah Rp55.245.000,00 (lima puluh lima juta dua ratus empat puluh lima ribu Rupiah) tertanggal 1 Maret 1998, yang mana bukti bukti tersebut menunjukkan wajib pajak atas obyek sengketa semula adalah Sukmawijaya Bin Sumitro;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3a berupa Surat Kematian Sukmawijaya bin Sumitro Nomor 474.3/55/Ks./1995 tertanggal 10 Oktober 1995, ternyata Sukmawijaya bin Sumitro telah meninggal dunia pada tanggal 8 Oktober 1995;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3b berupa Berita Acara Nomor: 08/BA.Pdt.P/1996/PA.Krw yang diterbitkan Ketua/Hakim Pengadilan Agama Karawang pada tanggal 4 Desember 1996, ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro adalah Riyanto Matika, Ame bin Sumitro, dan Sutinah binti Sumitro;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti bukti P-4 berupa Akta Perikatan Jual Beli No. 27 tanggal 6 Mei 1998 dibuat dihadapan Drs. Atrino Leswara, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, Bukti P-5 berupa Surat Pernyataan Riyanto Matika (Tergugat II) No.27/1.711.1 Tanggal 18 September 1998, Bukti P-6 berupa Akta Surat Kuasa No. 3382/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 dibuat di hadapan Dradjat Darmadji, S.H., Notaris di Jakarta, dan Bukti P-7 berupa Akta Surat Perjanjian No.3383/W/1999 tanggal 11 Januari 1999 dibuat di hadapan Dradjat Darmadji, S.H., Notaris di Jakarta, ternyata telah terjadi perjanjian antara Ahli waris Sukmawijaya bin Sumitro dengan Penggugat tentang obyek sengketa;

Menimbang, bahwa perjanjian tersebut pada pokoknya berisi ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro akan menjual tanah obyek sengketa kepada Penggugat dengan harga semula Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar limaratus juta rupiah), selanjutnya berubah menjadi Rp. 12,500.000.000,- (duabelas milyar limaratus juta rupiah), dan untuk itu Penggugat telah memberikan uang muka sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah), dengan ketentuan jual beli



atas obyek sengketa tersebut akan dilaksanakan apabila pengurusan surat tanah tersebut selesai;

Menimbang, bahwa saksi saksi yang diajukan Penggugat yaitu Embas Basuni dan Toto Harsono ternyata tidak ada yang mengetahui secara pasti adanya jual beli obyek sengketa antara Penggugat dengan ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat perjanjian antara Ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro dengan Penggugat tersebut merupakan perjanjian pengikatan jual beli yang belum dibayar lunas, yang pelaksanaan jual belinya sendiri di gantungkan syarat yaitu apabila pengurusan surat tanah tersebut selesai;

Menimbang, bahwa oleh karena ternyata antara Ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro dengan Penggugat belum terjadi jual beli atas obyek sengketa, maka Penggugat tidak mempunyai hak atas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrecht Matigedaad) yang merugikan Penggugat?;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan dalam pertimbangan terdahulu bahwa agar dapat menuntut dengan dasar perbuatan melawan hukum harus memenuhi empat hal yaitu adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, dan adanya Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Penggugat menuntut perbuatan melawan hukum kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat pada pokoknya karena perbuatan TERGUGAT I memperoleh atau menerima pelepasan hak atas tanah Objek Sengketa dari TERGUGAT II, III, IV dan V yang mana TERGUGAT I maupun TERGUGAT II, III, IV dan V masing-masing dan atau bersama-sama saling mengetahui atau menyadari bahwa tanah Objek Sengketa yang mereka alihkan telah terikat dan/atau menjadi jaminan dari perikatan berupa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat secara notariil oleh dan antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT II, III, IV dan V. Selanjutnya berdasarkan permintaan atau permohonan hak yang diajukan TERGUGAT I maka TURUT TERGUGAT menerbitkan bukti pemilikan hak sertifikat di atas tanah Objek Sengketa yang tercatat atas nama TERGUGAT I;

Menimbang, bahwa dalam pertimbangan terdahulu telah diuraikan jika Penggugat terbukti tidak mempunyai hak atas tanah obyek sengketa, sehingga tidak mempunyai keterkaitan apapun atas kepemilikan tanah obyek sengketa;



Menimbang, bahwa terkait adanya perjanjian pengikatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro, hal tersebut belum menimbulkan akibat apapun terhadap tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa adanya perjanjian pengikatan jual beli atas obyek sengketa antara Penggugat dengan ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro tersebut baru menimbulkan akibat atas diri para pihak yang membuatnya yaitu pihak Penggugat dan pihak ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro;

Menimbang, bahwa apabila salah satu pihak mengingkari isi dari perjanjian tersebut maka sanksinya adalah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1239 dan Pasal 1243 KUHPerdara yaitu berupa penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa dengan demikian apabila Penggugat merasa dirugikan oleh ahli waris dari Sukmawijaya bin Sumitro yang bertindak sebagai pihak dalam perjanjian maka yang dapat dilakukan oleh Penggugat adalah menuntut penggantian biaya, kerugian dan bunga;

Menimbang, bahwa hal ini sesuai dengan keterangan Ahli yang diantaranya menyatakan ketentuan perihal wanprestasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdara di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat putusan atau akta yang sejenis, sehingga ada unsur kelalaian atau cidera janji yang dilakukan oleh seorang dan oleh karenanya pihak kreditur mempunyai kewenangan untuk menuntut haknya baik berupa ganti kerugian maupun bunga-bunga yang dikumpulkan dari suatu perjanjian yang lalai dilaksanakan dengan menggunakan beberapa mekanisme, yaitu; pelaksanaan prestasi, pembayaran ganti rugi, pelaksanaan prestasi dan ganti rugi, atau pembatalan kontrak dan ganti rugi yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara. Perbuatan Melawan Hukum adalah suatu perbuatan yang karena adanya suatu kesalahan yang dilakukan oleh seseorang sehingga orang yang menderita kerugian itu dapat menuntut ganti kerugian. Sehingga prinsipnya adalah adanya kesalahan berupa pelanggaran hukum yang dilakukan oleh seseorang dan bersumber dari Undang-Undang. Pelanggaran atas suatu perjanjian masuk ke dalam ranah wanprestasi, sedangkan pelanggaran terhadap peraturan perundang-undangan adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa selain daripada itu berdasarkan Bukti T-1, 1 berupa Akta Kuasa Pelepasan Hak, Nomor 61 tertanggal 28 September 2012, Bukti T-1, 2 berupa Akta Pelepasan Hak Nomor 6, tertanggal 15 Oktober 2012, Bukti T-



1, 4 berupa Bukti Pembayaran PBB Tahun 2022, Bukti T.T-1 berupa Buku Tanah Hak Guna Bangunan No.5152/Klender, dan Bukti T.T-2 berupa Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.20/HGB/BPN.31/V/2020 tanggal 28 Mei 2020, ternyata Tergugat I dalam memperoleh tanah obyek sengketa telah dilakukan dengan tata cara sebagaimana yang telah ditentukan dalam perundang-undangan;

Menimbang, bahwa hal tersebut telah diperkuat dengan keterangan saksi Raslan yang diantaranya menyatakan Saksi berdasarkan surat kuasa atas nama PT Graha Cipta Kharisma melakukan Permohonan Hak Guna Bangunan (HGB) Atas Tanah PT Graha Cipta Kharisma. Saksi telah menyelesaikan pengurusan sertipikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) hingga terbitnya Sertifikat atas nama PT Graha Cipta Kharisma. Dalam mengajukan permohonan HGB ke Badan Pertanahan Nasional (BPN), Saksi melampirkan Akta Pelepasan atas Tanah Asli berikut dengan Girik-nya dan Surat Pernyataan tentang kepemilikan tanah, Surat Pernyataan Tanah tidak dalam sengketa, Surat Pernyataan Girik, Surat Tanah Penguasaan Fisik, Surat Keterangan dari Kelurahan Klender, dan Pajak Bumi dan Bangunan. Sertifikat HGB yang dimohonkan oleh Saksi kepada BPN sudah diterbitkan pada bulan Juli 2020 atas nama PT Graha Cipta Kharisma yang sebelumnya Ahli Waris atas nama Sukmawijaya bin Sumitro;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I dalam memperoleh tanah obyek sengketa, oleh karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang undangan maka menurut hukum telah bertindak dengan etiket baik;

Menimbang, bahwa lebih daripada itu ternyata bukti bukti yang diajukan oleh Penggugat tidak ada yang menunjukkan adanya etiket tidak baik dari Para Tergugat dan Turut Tergugat terkait tanah Obyek Sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti baik dari Penggugat, Para Tergugat maupun dari Turut Tergugat selain yang telah dipertimbangkan dalam



pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, dianggap tidak relevan dengan pokok persoalan ini dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat tidak dapat membuktikan dalil dalil gugatannya dan sebaliknya Para Tergugat dan Turut Tergugat dapat membuktikan dalil dalil sangkalannya, sehingga oleh karena itu secara keseluruhan gugatan penggugat harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam KUHPerdata, HIR, Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan-peraturan yang bersangkutan;

#### **MENGADILI**

##### **DALAM PROVISI**

- Menolak permohonan provisi Penggugat

##### **DALAM EKSEPSI**

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat

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

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.14.539.000,00 ( empat belas juta lima ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, pada hari Kamis, 5 Januari 2023, Oleh kami : TOHARI TAPSIRIN, Bc.IP.S.H.,MH, Sebagai Ketua majelis, didampingi oleh SRI ASMARANI, S.H., CN dan GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, SH., Sp.N, masing-masing sebagai anggota, yang diucapkan pada persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis, 19 januari 2023, oleh Ketua Majelis Hakim, didampingi oleh Kedua Hakim anggota tersebut, dengan di bantu oleh AGUS SARDJIANTO, S.Kom, SH.,MH., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat I,

Kuasa Tergugat II, dan Kuasa Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Hakim Anggota

Hakim Ketua

SRI ASMARANI, S.H., CN



TOHARI TAPSIRIN, Bc.IP.S.H.,MH,

GATOT ARDIAN AGUSTRIONO, SH., Sp.N

Panitera Pengganti

AGUS SARDJIANTO, S.Kom, SH.,MH.

**Perincian Biaya :**

1. Materai	Rp. 10.000
2. ATK	Rp. 100.000
3. PNPB	Rp. 30.000
4. Redaksi	Rp. 80.000
5. Panggilan	Rp.4.375.000
6. Iklan	Rp.9.000.000
7. Pemeriksaan Setempat	Rp. 800.000
8. Lainnya	Rp. 144.000
<b>J U M L A H</b>	<b>Rp.14.539.000,00</b>

( empat belas juta lima ratus tiga puluh Sembilan ribu rupiah);