



PUTUSAN

Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Mamat Bin Niih, beralamat di Jalan Bambu Kuning TR 6/1 Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai salah satu ahli waris Niih Bin Nepa; Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada: Tigor Simanjuntak, S.H., Catiko Indrawan Hutahaeen, S.H., Nandar Rusyandi, S.H., dan Norlinta Br Sembiring, S.H., Para Advokat pada kantor Advokat "Tigor Simanjuntak & Partners", yang beralamat di Jalan Gudang Peluru, Blok D1 Nomor 2, Tebet, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Mei 2019, sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. Kementerian Agraria c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta c.q. Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, alamat Jalan H. Alwi Nomor 99 Tanjung Barat Kecamatan Jagakarsa Kota Jakarta Selatan Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12150; Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Onri Mikhael Marbun, S.H., Pegawai Pemerintah Non PNS, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 36/Sku-MP.02.01/III/2020 tanggal 10 Maret 2020, sebagai **TERGUGAT I**;

2. Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan c.q. Kecamatan Mampang Prapatan c.q. Kelurahan Bangka, alamat Jalan Kemang Timur Nomor 1 Jakarta Selatan; Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Cahya Febriana, S.H., M.H., dan Budi Wibowo, S.H., Msi, Staf Subbag Pelayanan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 075/-075 tanggal 25 Pebruari 2020, sebagai **TERGUGAT II**;

3. Kementerian Keuangan c.q Dirjen Pajak RI c.q. Kanwil DJP Provinsi Deareh Khusus Ibukota Jakarta c.q. Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Mampang Prapatan, alamat Jalan Kapten P. Tandean Nomor 9 Kelurahan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan; Dalam hal ini

Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



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

telah memberikan kuasa kepada : Juli Susanto, S.H., Cahya Febriana, S.H., M.H., dan R. Setia Nuraeni, S.H., Staf Subbag Pelayanan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Administrasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/2020 tanggal 2 Juli 2020, sebagai **TERGUGAT III**;

Untuk selanjutnya kesemuanya disebut **PARA TERGUGAT** ;

Dan

PT. PIALA KARUNIA PERKASA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Bekasi dan beralamat di Jalan Jenderal Sudirman RT.004 RW.001, Kelurahan Karang Raharja, Kecamatan Cikarang Utara, Bekasi, Jawa Barat; Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Nur Adythia Pradipta, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Janis & Associates", beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 178 A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2020;

STIEN HILDA KEMBOEAN, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Kaji Nomor 43 RT.003 RW.007, Kelurahan Petojo Utara, Jakarta Pusat; Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada : Nur Adythia Pradipta, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Janis & Associates", beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 178 A, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2020;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Februari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 3 Februari 2020 dalam Register Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan sebagai berikut: Bahwa adapun dasar diajukannya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum ini adalah sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa PENGGUGAT adalah ahli waris dari Niih Bin Nepa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 273/1983 tanggal 31 Mei 1983. (**Vide: Bukti P – 1**)
2. Bahwa Almarhum Niih Bin Nepa, meninggalkan warisan sebidang tanah milik adat berdasarkan Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa dengan luas tanah 4540 (*empat ribu lima ratus empat puluh*) M² yang terletak di Jalan Kemang Selatan Dalam RT 01 RW 02 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan.
3. Bahwa PENGGUGAT berkepentingan menyampaikan gugatan terhadap PARA TERGUGAT karena tanah milik PENGGUGAT yang selama ini dikuasai secara fisik dan dimanfaatkan oleh PENGGUGAT, ternyata atas tanah milik PENGGUGAT tersebut telah diterbitkan Sertipikat yang patut diduga didasarkan oleh alas hak, lokasi, dan dengan cara yang tidak sah.
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, PENGGUGAT perlu mengingat pada ketentuan dalam UU Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman yang berbunyi:
 - a. Pasal 5 Ayat (2) menyebutkan:

“pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan”
 - b. Pasal 16 Ayat (1) menyebutkan:

“Pengadilan tidak boleh menolak untuk memeriksa mengadili dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya”;
 - c. Pasal 28 Ayat (1):

“Hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat”.
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka PENGGUGAT meminta agar GUGATAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH

Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



PENGUASA dapat diterima dan meminta kepada majelis hakim untuk selanjutnya memeriksa seluruh permohonan gugatan *a quo*.

II. **KEDUDUKAN HUKUM PARA TERGUGAT**

6. Bahwa **TERGUGAT I** merupakan pemegang kekuasaan berdasarkan UU Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menyatakan:

Pasal 19 angka 1:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Bahwa menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dinyatakan:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah menurut ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini dan mulai pada tanggal yang ditetapkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah.”

Selanjutnya pada Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan:

“Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.”

Bahwa TERGUGAT I adalah pihak yang berkewajiban untuk menjalankan proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan berdasarkan azas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka sesuai dengan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

7. Bahwa **TERGUGAT II** adalah Pegawai Negeri Sipil yang terikat pada Pasal 2 huruf n dan huruf x Peraturan Pemerintah nomor 30 tahun 1980, yang menyatakan:

n. *memberikan pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat menurut bidang tugasnya masing-masing;*

x. *mentaati segala peraturan perundang-undangan dan peraturan kedinasan yang berlaku;”*

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Bahwa TERGUGAT II sebagai lembaga yang menjadi ujung tombak pemerintahan di tingkat desa (sekarang Kelurahan) dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang membantu TERGUGAT I dalam hal proses pendaftaran tanah sebagaimana yang diamanatkan pada Pasal 2 ayat 1 UUPA yang berbunyi:

"Pendaftaran tanah diselenggarakan desa demi desa atau daerah-daerah yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut: desa)."

Bahwa TERGUGAT II mempunyai peranan dalam hal mengeluarkan surat untuk keperluan administrasi proses pendaftaran tanah, mengeluarkan surat keterangan tidak sengketa, Riwayat Tanah, Surat Domisili, pencatatan buku Letter C dan Girik yang semuanya keterangan dapat dikeluarkan dan dilegalisasi oleh TERGUGAT II, karena tanpa keikutsertaan TERGUGAT II maka pendaftaran tanah untuk menjadi Sertipikat tidak mungkin dapat dilakukan.

8. Bahwa **TERGUGAT III** mempunyai peranan dalam hal mengeluarkan surat untuk keperluan Administrasi mengenai Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah, mengeluarkan surat yang berkaitan dengan luran Pembangunan Daerah (Ipeda) dan Pajak Bumi dan Bangunan. Hal itu termaktub dalam Pasal 3 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 297 Tahun 2016 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja UPPRD yang berbunyi:

"UPPRD merupakan Unit Pelaksana Teknis BPRD dalam pelaksanaan pelayanan pemungutan pajak dan retribusi daerah."

9. Bahwa atas uraian di atas, **PARA TERGUGAT** adalah pemegang wewenang dalam hal pelaksana kebijakan publik dan pelayanan publik. Hal tersebut tercantum pada Pasal 10 huruf a dan b UU 5 Tahun 2014 tentang Aparatur Sipil Negara yang berbunyi:

"Pegawai ASN berfungsi sebagai: a. pelaksana kebijakan publik; b. pelayanan publik; "

Dengan demikian **PARA TERGUGAT** adalah pihak yang tepat untuk dijadikan pihak-pihak dalam gugatan *a quo* sehingga majelis hakim patut untuk menerimanya.

Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



III. DASAR HUKUM DIAJUKANNYA GUGATAN

10. Bahwa PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terhadap PARA TERGUGAT melalui mekanisme pertanggungjawaban perdata yaitu Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dengan bunyi sebagai berikut:

"Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut",

Pasal 1367 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) disebutkan

"majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya."

IV. URAIAN FAKTA-FAKTA HUKUM

11. Bahwa PENGGUGAT adalah selaku pemilik yang sah atas sebidang tanah milik adat berdasarkan Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa dengan luas tanah 4540(*empat ribu lima ratus empat puluh*) M² yang terletak di jalan Kemang Selatan Dalam RT.01 RW.02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.

Adapun batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kontong Bin Idi
- Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah Kontong Betik
- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah Hj Abdurahman
- Sebelah Barat : berbatasan dengan tanah Cenok Anak Jumelih

(Vide: Bukti P – 2)

12. Bahwa sebagaimana tertera dalam Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, Niih Bin Nepa membayar Pajak Hasil Bumi mulai sejak tahun 1937/1938 dan tercatat pada lembar Girik Pajak Hasil Bumi dimana

Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



PENGGUGAT masih melunasi pajak sampai bulan Maret 1962. (**Vide: Bukti P-3**)

13. Bahwa Niih Bin Nepa semasa hidupnya dan ahli waris tidak pernah menjualtanah milik adat berdasarkan Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa dengan luas tanah 4540(*empat ribu lima ratus empat puluh*) M² yang terletak di jalan Kemang Selatan, Dalam RT.01 RW.02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. Dimana hal tersebut dapat dibuktikan pada Girik C No. 16 Persil D.1 tidak terdapat coretan tanda adanya peralihan hak atas tanah.

14. Bahwa Niih Bin Nepa telah melakukan proses pendaftaran tanah pada tahun 1981 dan tahun 1983, di mana pada proses pendaftaran tanah tersebut timbul surat-surat sebagai berikut:

- Surat Keterangan Nomor Ris 16973/WPJ/10/KI.1204/1980 tertanggal 18 November 1980 yang dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah yang ditujukan kepada Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan untuk kepentingan Konversi, dijelaskan terdapat Girik C 16 tercatat atas nama Niih Bin Nepa seluas 4540(*empat ribu lima ratus empat puluh*) M² pada persil 56 DI, tanah milik adat pencatatan tahun 1937-1938, dan tertanggal 18 November 1980 tetap tercatat atas nama Niih Bin Nepa.

(**Vide: Bukti P – 4**)

- Surat Keterangan Rencana Kota nomor 23/08/4303/5/83 tanggal 31 Oktober 1983 untuk lokasi tanah milik PENGGUGAT.

(**Vide: Bukti P – 5**)

Bahwa berdasarkan surat Keterangan Nomor Ris 16973/WPJ/10/KI.1204/1980 tertanggal 18 November 1980 dikeluarkan oleh Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah yang ditujukan kepada Kepala Kantor Agraria Jakarta Selatan untuk kepentingan Konversi, dijelaskan terdapat Girik C 16 tercatat atas nama Niih Bin Nepa dan Surat Keterangan Rencana Kota nomor 23/08/4303/5/83 tanggal 31 Oktober 1983 tidak ada keraguan mengenai lokasi tanah milik PENGGUGAT tersebut.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa TERGUGAT III setiap tahun mengeluarkan SPPT PBB dengan No. 31.71.040.001.024.0070.0 atas nama Niih Bin Nepa luas 3958 (*tiga ribu sembilan ratus lima puluh delapan*) M² sampai dengan SPPT PBB 2018. (**Vide: Bukti P – 6**)

16. Bahwa PENGGUGAT melalui kuasanya pernah bersurat kepada TERGUGAT III dengan nomor 010/KMGx/UPPRD/II/2019 tanggal 16 Januari 2019 perihal satu obyek pajak dengan dua NOP atau lebih (**Vide: Bukti P – 7**). Surat ini dijawab dengan Surat Keterangan UPPRD nomor 636/I-722-1 tanggal 30 Januari 2019 yang menegaskan sebagai berikut: (**Vide: Bukti P – 8**)

1. NOP 31.71.040.001.027.0070.0 di sistem SIM PBB-P2 tercatat atas nama Niih Bin Nepa seluas tanah 3.958 m² yang beralamat di jalan Kemang Selatan Dalam XI RT 001/02 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan.
2. Mengenai NOP 31.71.040.001.027.0070.0 di sistem PBB-P2 sudah terbit PBB sebelum PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Propinsi Dki Jakarta di tahun 2013 dan sejak tahun 1993 SPPT PBB-P2 sudah tercetak atas nama Niih Bin Nepa.
3. Adapun NOP-NOP yang yang disebutkan saudara dalam surat berdasarkan SIM PBB-P2 sudah terdaftar.
4. Merujuk pada poin satu diatas, NOP 31.71.040.001.027.0070.0 berdasarkan SIM PBB-P2 terdaftar, dan UPPRD mampang prapatan tidak pernah menerima berkas terkait peralihan NOP tsb.

17. Bahwa tanah milik adat tersebut secara turun temurun dipergunakan oleh PENGGUGAT untuk berkebun dan PENGGUGAT tidak pernah menjual atau melakukan pengalihan hak kepada siapa pun.

18. Bahwa pada tanggal 14 Mei 2002 TERGUGAT I melalui staf Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan dan Konvensi berdasarkan surat tugas tertanggal 14 Mei 2002 dengan No. 1072/PPT/JS/2002 telah melakukan pengukuran dan penelitian atas dua bidang tanah bekas milik adat C No.77 dan C. No. 16 Persil No. 56 Blok DI yang terletak di Jalan Kemang Selatan IX RT. 001 RW. 02 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan. (**Vide: Bukti P – 9**)

Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dari hasil pengukuran, pada tanggal 21 Mei 2002 TERGUGAT I mengeluarkan surat Berita Acara tertanggal 21 Mei 2002 No. 62/PPT/JS/2002 yang diketahui dan ditandatangani oleh Drs. A. Halim Nasution, SH dengan NIP.010172853 selaku kepada Kantor Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kota Madya Jakarta Selatan, yang menyatakan di tanah Girik C. No. 16 Persil 56 Blok D1 atas nama Niih Bin Nepa, Tergugat I telah terbit:

- a. Sertipikat Hak Milik No. 3228/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 606/1996, luas 610 M² atas nama STIEN HILDA KEMBUEAN yang berasal dari Girik **C. No. 849** Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi **C. 3444** Persil 56 blok D.I.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 612/1996, luas 1.585 M² atas nama JAMES DANIEL TABALUJAN yang berasal dari Girik **C. No. 848** Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi **C. 3098** Persil 56 blok D.I
- c. Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 610/1996, luas 2.298 M² atas nama HELLY LYKE TABALUJAN yang berasal dari Girik **C. No. 150** Persil No. 56 Blok D.I berubah menjadi **C. 3089** Persil 56 blok D.II.

(Vide: **Bukti P – 10**)

V. SIFAT MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN PARA TERGUGAT

Tergugat I menerbitkan Sertipikat secara melawan hukum

19. Terdapat keterangan yang tidak berkesesuaian antara Berita Acara No 62/PPT/JS/2002 tanggal 21-05-2002 yang dikeluarkan oleh Tergugat I, dengan Penjelasan Girik C 16 dan C 77 Kel bangka nomor 136/1.711 tanggal 6 Juni 1998 yang dikeluarkan oleh Tergugat II.

Menurut Tergugat I	Menurut Tergugat II
a. Girik C 16 dijual ke C 849 seluas 610m ² . Terbit SHM No 3228 an STIEN HILDA KEMBUEAN, luas 610m ² .	Tidak ada penjualan ke C 849



b. Girik C 16 dijual ke C 848 , lalu menjadi C 3098 seluas 1.585m² . Terbit SHM No 3225 an JAMES DANIEL TABALUJAN.	Girik C 16 dijual ke C 848 (Amat bin Teko 20/04/1948) seluas 2.270m²
c. Girik C 16 dijual ke C150 lalu berubah menjadi C 3089 seluas 2.298m² . Terbit SHM No 3222 an HELLY LYKE TABALUJAN, luas 2.450m ² .	Girik C 16 dijual ke C 150 (Dul Gajar 20/04/1948) seluas 1.140m²
d. Tidak ada catatan	Girik C 16 dijual ke C 847 (Djum bin Ali 20/04/1948) seluas 1.130m²

Gambar Tabel 1

20. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I berupa penerbitan sertifikat atas nama orang lain di atas tanah milik PENGGUGAT yang padahal diketahui alas hak yang timbul dalam Sertipikat 3228, 3225 dan 3222 bukan dari Girik C. 16 Persil 56 D.I atas nama NIIH BIN NEPA. Padahal dari hasil pengukuran berdasarkan berita acara tertanggal 21 Mei 2002 No. 62/PPT/JS/2002 TERGUGAT I mengakui tanah dengan Girik C. 16 Persil 56 D.I atas nama NIIH BIN NEPA. Sehingga dapat dinyatakan Sertipikat No. 3228, No. 3225, No. 3222 tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

21. Bahwa proses pendaftaran tanah serta penerbitan Sertipikat tidak pernah dilakukan tinjauan lapangan dan pengukuran oleh TERGUGAT I, karena pada waktu itu lokasi tanah masih dikuasai dan dimanfaatkan oleh PENGGUGAT. Bahwa tindakan Tergugat I menerbitkan Sertipikat No. 3228, No. 3225, No. 3222 tanpa terlebih dahulu melakukan penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan penetapan batas-batasnya sebelum pengukuran tanah adalah Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang tercantum dalam ketentuan Pasal 3 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi:

“Sebelum sebidang tanah diukur, terlebih dulu diadakan a.penyelidikan riwayat bidang tanah itu dan b.penetapan batas-batasnya.”

22. Bahwa Tergugat I tidak cermat dalam mengelola fakta dimana pada tahun 1980 PENGGUGAT telah melakukan pendaftaran tanah, terbukti dengan adanya surat keterangan (untuk tujuan konversi) dari TERGUGAT III(dulu Kantor Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta) nomor Ris 16973/WPJ/10/KI.1204/1980 tanggal 18 November 1980 yaitu untuk menjawab permintaan keterangan dari Kepala Kantor

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Agraria Jakarta Selatan nomor 6413/Ka/1980 tanggal 13 November 1980. Dokumen ini menjadi fakta yang menguatkan bahwa di atas tanah milik PGG tidak pernah ada transaksi peralihan.

23. Bahwa TERGUGAT III masih menerbitkan SPPT PBB dengan NOP 31.71.040.001.027.0070.0 sampai dengan tahun 2018 di atas tanah milik PENGGUGAT. Di samping itu TERGUGAT III juga mengeluarkan SPPT PBB dengan NOP-NOP lain untuk ketiga bidang tanah yang oleh TERGUGAT I telah diterbitkan sertifikat yaitu no. 3228, 3225 dan 3222. Untuk itu kami telah bersurat kepada TERGUGAT III yang intinya menanyakan apakah dimungkinkan terjadi tumpang tindih penomoran NOP, artinya apakah terdapat satu bidang tanah dengan lebih dari satu NOP. Atas pertanyaan ini TERGUGAT III menjawab melalui surat No. 636/-1.722.1 tanggal 31 Januari 2019 yang berisi:

1. NOP 31.71.040.001.027.0070.0 di sistem SIM PBB-P2 tercatat atas nama Niih Bin Nepa seluas tanah 3.958 m² yang beralamat di jalan Kemang Selatan Dalam XI RT 001/02 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan.
2. Mengenai NOP 31.71.040.001.027.0070.0 di sistem PBB-P2 sudah terbit PBB sebelum PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Propinsi Dki Jakarta di tahun 2013 dan sejak tahun 1993 SPPT PBB-P2 sudah tercetak atas nama Niih Bin Nepa.
3. Adapun NOP-NOP yang disebutkan saudara dalam surat berdasarkan SIM PBB-P2 sudah terdaftar.
4. Merujuk pada poin satu diatas, NOP 31.71.040.001.027.0070.0 berdasarkan SIM PBB-P2 terdaftar, dan UPPRD mampang prapatan tidak pernah menerima berkas terkait peralihan NOP tsb.

Tergugat II mengeluarkan surat keterangan yang tidak sebenarnya.

24. Bahwa PENGGUGAT tidak pernah mengalihkan hak atau menjual tanah tersebut kepada orang lain. Hal ini bisa dapat dibuktikan oleh:

- a. TERGUGAT II melalui Lurah Asep Saeful Ridzal mengeluarkan surat keterangan nomor: 30/43/II/1984 tanggal 10 Januari 1984 yang menerangkan tanah yang terletak di Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Wilayah Kota Jakarta Selatan, dalam Kohir C.

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 16 Persil No. 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa memang tercatat di Kelurahan Bangka.

(Vide: **Bukti P – 12**)

b. Dalam Girik C. No. 16 Persil No. 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa tidak ada catatan peralihan nama.

c. Di dalam Girik C. No. 16 Persil No. 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa terdapat keterangan pembayaran Pajak Hasil Bumi.

d. Keterangan TERGUGAT III nomor 636/I-722-1 tanggal 30 Januari 2019 yang pada intinya menegaskan tidak ada perubahan terhadap NOP nomor 31.71.040.001.024.0070.0 atas nama Niih Bin Nepa.

e. Tergugat III masih menerbitkan SPPT PBB 2018 atas NOP 31.71.040.001.027.0070.0 atas nama Niih Bin Nepa.

25. Bahwa TERGUGAT II pada tanggal 8 Juni 1998 telah mengeluarkan surat dengan **No. 136/1.711** perihal penjelasan Girik C. 16 dan C. 77 Kelurahan Bangka yang di dalam suratnya menyatakan sebagai berikut:

a. Girik C. 16 Persil 56 Blok DI seluas 4.540 M² yang terletak di Kelurahan Bangka RT 001 RW 02 tercatat atas nama NIIH BIN NEPA sebagai tanah milik adat pada tahun Pajak 1937-1938.

b. Selanjutnya Girik C. 16 pada pencatatan tanggal 20 April 1948 yang seluas 1.140 M² dijual ke **C. 150** atas nama Dul Gajar.

c. Selanjutnya Girik C. 16 pada pencatatan tanggal 20 April 1948 dari sisanya seluas 3.400 M² dan yang seluas 1.130 M² dijual ke **C.847** atas nama Djum Bin Ali.

d. Selanjutnya Girik **C.847** pada pencatatan tanggal 5 Agustus 1963 seluruhnya seluas 1.130 M² dijual ke **C. 1391** dengan harga Rp. 2.500 (Dua Ribu Lima Ratus Rupiah) atas nama Leman Bin Abas.

e. Selanjutnya Girik C. 16 dari sisanya seluas 2.270 M² dan yang seluas 2.270 M² dijual ke **C. 846** atas nama Amat Bin Teko Rp. 400.00 (empat ratus rupiah) terjadi pada tanggal 20 April 1948.

Jika dibaca melalui tabel yakni sebagai berikut:

Halaman 12 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



No.	Alas Surat Semula	Luas	Menjadi
1.	Girik C. 16	1.140 M ²	C. 150 atas nama Dul Gajar
2.	Girik C. 16	1.130 M ²	C. 847 atas nama DJUM Bin Ali
3.	Girik C. 16	2.270 M ²	C. 846 atas nama Amat Bin Teko
4	Girik C. 847	1.130 M ²	C. 1391 atas nama Leman Bin Abas

Gambar Table II

26. Bahwa jelas keterangan TERGUGAT II melalui surat No.136/1.711 adalah merupakan rekayasa dokumen hukum karena TERGUGAT II seolah-olah ingin menghilangkan hak PENGGUGAT kepada orang lain. Keterangan TERGUGAT II juga bertentangan dengan surat yang pernah dikeluarkan sebelumnya pada Surat No. 30/43/II/1984 tertanggal 10 Januari 1984 menerangkan tanah yang terletak di Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Wilayah Kota Jakarta Selatan, dalam Kohir C. No. 16 Persil No. 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa memang tercatat di Kelurahan Bangka, bukan hanya itu rekayasa yang dilakukan oleh TERGUGAT II juga dapat dibuktikan dengan mengacu pada surat Nomor Ris 16973/WPJ/10/KI.1204/1980 tertanggal 18 November 1980, Girik C. No 16 Persil No. 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa.

27. Bahwa pada tanggal 04 Januari 2019 PENGGUGAT melalui kuasanya mengirimkan surat Permohonan Penjelasan Kepemilikan Tanah dengan Nomor surat 007/KMGX-Permohonan/II/2019 kepada TERGUGAT II (**Vide: Bukti P – 13**), dan pada tanggal 08 Januari 2019 TERGUGAT II memberikan jawaban surat dengan Nomor 15/-1.71 yang menyatakan:

- a. Bahwa Girik C. 16 Persil 56 D.I atas nama NIIH BIN NEPA tidak ditemukan pada buku C kelurahan Bangka, karena sudah terbit Sertipikat.
- b. Bahwa sesuai data di Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta selatan dan pada Tahun 1998 berproses di Polres Metro Jakarta Selatan (berita acara No. 62/PPT/JS/2002 tanggal 21 Mei

Halaman 13 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



2002) Girik C 16 Persil 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa dan Girik C.77 Persil 56 D.I nama Kontong Bin Idi telah terbit Sertipikat.

(Vide: Bukti P – 14)

Bahwa antara poin huruf a dan huruf b jelas bertentangan, karena dalam poin a menerangkan TERGUGAT II tidak menemukan Girik C. 16 Persil 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa, akan tetapi pada poin b TERGUGAT II membenarkan Girik C 16 Persil 56 D.I atas nama **NIIH BIN NEPA** dan Girik C.77 Persil 56 D.I nama Kontong Bin Idi telah terbit Sertipikat.

28. Bahwa penjelasan TERGUGAT II sangat bertentangan dengan surat keterangan nomor: 30/43/1/1984 yang di keluarkan oleh TERGUGAT II pada tanggal 10 Januari 1984, dalam surat tersebut TERGUGAT II menerangkan tanah yang terletak di Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Wilayah Kota Jakarta Selatan, dalam Kohir C. No. 16 Persil No. 56 D.I atas nama **NIIH BIN NEPA** memang tercatat di Kelurahan Bangka.

29. Bahwa jelas keterangan TERGUGAT II melalui suratnya dengan nomor dengan Nomor 15/-1.71 tertanggal 8 Janurai 2019 menimbulkan ketidakpastian hukum untuk PENGGUGAT, akibatnya di atas tanah PENGGUGAT telah timbul beberapa Sertipikat atas nama orang lain. Hal tersebut jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh penguasa terhadap rakyatnya.

30. Bahwa Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT II dengan cara melakukan rekayasa dokumen berupa pencatatan seolah olah terjadi peralihan hak tanah kepada orang lain dengan dikeluarkannya surat oleh TERGUGAT II dengan nomor surat 136/1.711 tertanggal 8 Juni 1998. TERGUGAT II juga membantu menghilangkan hak kepemilikan tanah PENGGUGAT dengan mengeluarkan surat Nomor 15/-1.71 tertanggal 08 Januari 2019 yang pada intinya menjelaskan bahwa Girik C. 16 Persil 56 D.I atas nama NIIH BIN NEPA tidak tercatat dikelurahan Bangka.

31. Bahwa kemudian pada tanggal 6 Mei 2019 TERGUGAT II kemudian mengeluarkan surat Nomor: 101/-1.711 yang menyatakan Girik c. 16 Persil 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa tidak ditemukan pada buku C Kelurahan Bangka **(Vide: Bukti P-15)**. Keterangan tersebut juga saling bertentangan dengan Surat Nomor 15/-1.71 tertanggal 08 Januari 2019

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



pada poin ke 2 (dua) menjelaskan Girik C. 16 Persil 56 D.I atas nama NIIH BIN NEPA telah terbit Sertipikat. Berdasarkan hal tersebut jelas nyata terlihat itikad buruk dari Tergugat II dan terlihat menyembunyikan informasi sebenarnya mengenai Girik C.16 Persil 56 D.I atas nama Niih Bin Nepa.

32. Bahwa TERGUGAT II melalui suratnya dengan Nomor 15/-1.71 tertanggal 08 Januari 2019 dan Surat Nomor: 101/-1.711 tertanggal 6 Mei 2019, tidak memberikan keterangan dengan benar. Keterangan TERGUGAT II juga jelas melanggar Pasal 4 Ayat 1 Jo.Pasal 7 Ayat 1 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik yang berbunyi:

“Setiap Orang berhak memperoleh Informasi Publik sesuai dengan ketentuan Undang-Undang ini.”

Jo.Pasal 7 Ayat 1 berbunyi

“Badan Publik wajib menyediakan, memberikan dan/atau menerbitkan Informasi Publik yang berada di bawah kewenangannya kepada Pemohon Informasi Publik, selain informasi yang dikecualikan sesuai dengan ketentuan.”

33. Bahwa TERGUGAT II lalai, dengan tidak melakukan harmonisasi perundang undangan dengan tidak memperbaiki perubahan system pengabdian dan pemenuhan pelayanan kepada masyarakat serta informasi yang jelas agar dapat diperoleh dari masyarakat. Seharusnya mekanisme pelayanan informasi publik dapat direalisasikan, seperti: *hak memperoleh informasi merupakan hak asasi manusia dan keterbukaan informasi publik merupakan salah satu ciri penting negara demokratis yang menjunjung tinggi kedaulatan rakyat untuk mewujudkan penyelenggaraan negara yang baik.* Sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2008 Tentang Keterbukaan Informasi Publik.

34. Bahwa berdasarkan Girik 150, C 846 dan Girik C 847 didaftarkan pada Kantor Pajak PBB secara serentak/bersamaan pada tahun 1993. Tidak ada data perpajakan yang lebih awal untuk Girik 150, C 846 dan Girik c 847. NOP yang didaftarkan serentak pada tahun 1993 tersebut adalah nomor berikut:

Halaman 15 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



No.	NOP	Luas M ²	Nama Pemilik	Nomor Sertipikat
1.	317104000102700 450	2.450	Helly Lyke Tabalujan	3222
2.	317104000102700 460	1.706	James Daniel Tabalujan	3225
3.	317104000102700 500	600	Helly Lyke Tabalujan	3228

Gambar Tabel III

Bahwa berdasarkan surat yang dikeluarkan TERGUGAT III nomor 636/I-722-1 tanggal 30 Januari 2019 yang pada intinya menegaskan tidak ada perubahan terhadap NOP nomor 31.71.040.001.024.0070.0 atas nama NIIH BIN NEPA namun TERGUGAT III mengeluarkan NOP (*vide*: Gambar tabel III) di atas tanah milik PENGGUGAT, sehingga terdapat satu obyek pajak dengan dua NOP.

35. Bahwa pada tanggal 4 April 2019 PENGGUGAT melalui Kuasa Hukumnya mengirimkan Surat Nomor: 027/KMGx-Permohonan/IV/2019 kepada TERGUGAT III perihal permohonan keterangan sudah membayar PBB (*Vide*: **Bukti P-16**). Dimana kemudian TERGUGAT III mengirimkan balasan surat dengan nomor 4124/-1.722.1 tertanggal 18 April 2019 yang menyatakan NOP nomor 31.71.040.001.024.0070.0 atas nama Niih Bin Nepadengan alamat objek Jl. Kemang Selatan Dalam XI. (*Vide*: **Bukti P-17**)

36. Tindakan yang dilakukan TERGUGAT III tersebut bertentangan dengan Peraturan Direktur Jendral Pajak PER- 48/PJ/2015 Tentang Tata Cara Pemberian Nomor Objek Pajak Pajak Bumi Dan Bangunan tanggal 30 Desember 2015 Jo.PP No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, pada Lampiran huruf C diatur tentang penyesuaian NOP dalam hal terjadi mutasi tanah yang selengkapnya berbunyi:

"C. PENYESUAIAN NOP DALAM HAL TERJADI MUTASI SELURUHNYA, SEBAGIAN, ATAU PENGGABUNGAN

Mutasi atau penggabungan Objek Pajak dalam ketentuan ini dapat dilaksanakan hanya dalam hal Objek Pajak yang dimutasi atau digabung

Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



merupakan Objek Pajak dengan jenis sektor dan subsektor yang sama....”

Tindakan TERGUGAT III menerbitkan NOP (*vide*: gambar tabel III) pada Girik 150, C 846 dan Girik c 847 padahal TERGUGAT III melalui surat nomor 636/I-722-1 tanggal 30 Januari 2019 yang intinya menegaskan tidak ada perubahan terhadap NOP nomor 31.71.040.001.024.0070.0 atas nama Niih Bin Nepa sehingga terdapat satu obyek pajak dengan dua NOP padahal tidak pernah terjadi mutasi seluruhnya, sebagian atau penggabungan atas objek pajak PENGGGUAT jelas Pebuatan melanggar hukum.

37. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas telah terang dan nyata tindakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melanggar ketentuan PP No. 30 Tahun 1980 Pasal 3 Ayat (1) huruf b dan huruf k yang berbunyi:

“Setiap Pegawai Negeri Sipil dilarang

f. ...

g. *menyalahgunakan wewenangnya;*

h. ..

k. melakukan suatu tindakan atau sengaja tidak melakukan suatu tindakan yang dapat berakibat menghalangi atau mempersulit salah satu pihak yang dilayaninya sehingga mengakibatkan kerugian bagi pihak yang dilayani.”

38. Bahwa atas penjelasan dari fakta hukum di atas, sifat melawan hukum dari perbuatan PARA TERGUGAT serta kerugian yang timbul karena perbuatannya, jelas masuk dalam kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 *jo.* Pasal 1367 KUHPerdata berbunyi:

Pasal 1365 KUHPerdata dengan bunyi sebagai berikut:

“Setiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”,

Pasal 1367 KUHPerdata disebutkan:

Halaman 17 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



"majikan-majikan dan mereka yang mengangkat orang-orang lain untuk mewakili urusan-urusan mereka, adalah bertanggungjawab tentang kerugian yang diterbitkan oleh pelayan-pelayan atau bawahan-bawahan mereka di dalam melakukan pekerjaan untuk mana orang-orang ini dipakainya."

39. Bahwa M.A. Moegini Djodjodirdjo dalam bukunya memaparkan yang dimaksud bertentangan dengan hak orang lain adalah bertentangan dengan kewenangan yang berasal dari suatu kaidah hukum, di mana yang diakui dalam yurisprudensi, diakui adalah hak-hak pribadi seperti hak atas kebebasan, hak atas kehormatan dan hak atas kekayaan. Bertentangan dengan kewajiban si pelaku adalah berbuat atau melalaikan dengan bertentangan dengan keharusan atau larangan yang ditentukan peraturan perundang-undangan. Sedangkan yang dimaksud melanggar kesusilaan baik adalah perbuatan atau melalaikan sesuatu yang bertentangan dengan norma-norma kesusilaan, sepanjang norma tersebut oleh pergaulan hidup diterima sebagai peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis. Bertentangan dengan peraturan yang diindahkan adalah bertentangan dengan sesuatu, yang menurut hukum tidak tertulis harus diindahkan dalam lalulintas masyarakat.

VI. KERUGIAN

40. Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT, PENGGUGAT mengalami kerugian material karena tanah milik PENGGUGAT tidak bisa dipergunakan karena telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT. Bila dinominalkan kerugian yang dialami TERGUGAT sebagai berikut:

-Hasil kebun yang tidak dapat dinikmati PENGGUGAT selama tahun 1996 sampai 2020 dengan rincian Rp. 10.000.000 X 24 = Rp. 240.000.000

-Biaya sewa pengacara sebesar Rp. 100.000.000

-Berdasarkan perhitungan di atas total kerugian Materiil yang dialami PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 340.000.000 (Tiga Ratus Empat Puluh Juta Rupiah).

41. Bahwa PENGGUGAT juga mengalami kerugian Immaterial karena selama tahun 1996 sampai dengan tahun 2018 tidak bisa menyewakan

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



tanah bangunan, bahwa jika di tafsir dengan nominal uang kerugian tersebut mencapai Rp. 1.000.000.000, (Satu Miliar Rupiah).

42. Bahwa untuk menjamin agar gugatan ini tidak sia-sia maka cukup alasan untuk meletakkan Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) dan demi untuk menghindari tindakan para pemilik Sertipikat untuk mengalihkan atau mengasingkan barang obyek perkara *a quo* kepada pihak lain selama proses pemeriksaan berlangsung dan demi untuk menghindari gugatan PENGGUGAT kelak mengalami illusoir atau hampa, untuk itu sangat beralasan PENGGUGAT meminta Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap tanah objek sengketa berdasarkan sertifikat No. 3228, No. 3225, No. 3222 yang terletak di jalan Kemang Selatan IX RT 001 RW 02 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Kotamadya Jakarta Selatan.

43. Karena gugatan ini didasari oleh bukti-bukti yang sah secara hukum yang tidak mungkin dibantah lagi kebenarannya dan agar memiliki nilai dan arti yang memadai bagi PARA PENGGUGAT, adalah tepat dan berdasar hukum bila Putusan dalam Perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada Banding atau Verzet.

Berdasarkan seluruh fakta di atas, dengan ini PENGGUGAT mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk mengadili dan menjatuhkan putusan atas perkara *a quo* sebagai berikut:

VII. PETITUM

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan sah dan berharganya Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa dengan luas tanah 4540(*empat ribu lima ratus empat puluh*) M² yang terletak di Jalan Kemang Selatan Dalam RT.001 RW.02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.
4. Menyatakan bahwa:

Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik No. 3228/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 606/1996, luas 610 (*enam ratus sepuluh*) M² atas nama STIEN HILDA KEMBUEAN yang berasal dari Girik C. No. 849 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3444 Persil 56 blok D.I.
- b. Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 612/1996, luas 1.585 (*lima ratus delapan lima*) M² atas nama JAMES DANIEL TABALUJAN yang berasal dari Girik C. No. 848 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3098 Persil 56 blok D.I.
- c. Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 610/1996, luas 2.298 (*dua ribu dua ratus sembilan puluh delapan*) M² atas nama HELLY LYKE TABALUJAN yang berasal dari Girik C. No. 150 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3089 Persil 56 blok D.II.

Yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

5. Memerintahkan TERGUGAT I untuk melakukan roya, penghapusan Sertipikat Hak Milik:

- No. 3228/Bangka atas nama STIEN HILDA KEMBUEAN,
- No. 3225 seb/Bangka atas nama JAMES DANIEL TABALUJAN dan
- No. 3222 seb/Bangka, atas nama HELLY LYKE TABALUJAN

6. Menyatakan NOP Nomor 31.71.040.001.024.0070.0 atas nama Niih BinNepa dengan luas 4540 (*empat ribu lima ratus empat puluh*) M² adalah sah dan belum pernah diperalihkan.

7. Menyatakan NOP Nomor 317104000102700450 atas nama Helly Lyke Tabalujan Luas 2.450 (*dua ribu empat ratus lima puluh*) M², NOP Nomor 317104000102700460 atas nama James Daniel Tabalujan Luas 1.706 (*seribu tujuh ratus enam*) M² dan NOP Nomor 317104000102700500 atas nama Helly Lyke Tabalujan Luas 600 (*enam ratus*) M² yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Halaman 20 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian Materiil terhadap PENGGUGAT secara tanggung renteng dengan jumlah kerugian sebesar:

- Hasil Perkebunan : Rp.
240.000.000
- Jasa Pengacara : Rp.
100.000.000 +
- Total Kerugian Materiil : Rp.
340.000.000

9. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar kerugian Immaterial secara tanggung renteng kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Miliar Rupiah).

10. Menyatakan sah dan berharganya Sita Jaminan (*conservatoir beslag*) diletakan atas tanah dengan bukti hak Sertipikat No. 3228, No. 3225 dan No. 3222 dalam perkara *a quo* berupa tanah yang terletak di jalan Kemang Selatan IX RT 001 RW 02 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Kotamadya Jakarta Selatan.

11. Menyatakan Putusan dapat dijalankan lebih dahulu (*Uit voerbaar bij voorraad*) meskipun timbul Verzet atau Banding.

12. Menghukum PARA TERGUGAT membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau, apabila Majelis Hakim yang mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya, *Ex Aequo Et Bono*.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir di persidangan kuasanya tersebut diatas, untuk Tergugat I hadir di persidangan kuasanya: Onri Mikhael Marbun, S.H., Pegawai Pemerintah Non PNS, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 36/Sku-MP.02.01/III/2020 tanggal 10 Maret 2020, untuk Tergugat II hadir di persidangan kuasanya: Cahya Febriana, S.H., M.H., dan Budi Wibowo, S.H., Msi, Staf Subbag Pelayanan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 075/075 tanggal 25 Pebruari 2020 dan untuk Tergugat III hadir di persidangan kuasanya: Juli Susanto, S.H., Cahya Febriana, S.H., M.H., dan R. Setia Nuraeni, S.H., Staf Subbag Pelayanan Hukum Bagian Hukum Setko Kota Adminstrasi, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 01/2020 tanggal 2 Juli 2020;

Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan 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 dengan menunjuk : H. Akhmad Suhel, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 6 Agustus 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa di persidangan kemudian hadir seorang yang menerangkan bahwa dirinya adalah : Nur Adythia Pradipta, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Janis & Associates", beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 178 A, Jakarta Selatan, selaku Kuasa dari PT. PIALA KARUNIA PERKASA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Bekasi dan beralamat di Jalan Jenderal Sudirman RT.004 RW.001, Kelurahan Karang Raharja, Kecamatan Cikarang Utara, Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2020, menyatakan hendak menggabungkan diri pada kedua belah pihak yang sedang berperkara;

Menimbang, bahwa di persidangan hadir juga seorang yang menerangkan bahwa dirinya adalah : Nur Adythia Pradipta, S.H., Advokat pada Kantor Hukum "Janis & Associates", beralamat di Royal Palace Blok C 11, Jalan Prof. Dr. Soepomo Nomor 178 A, Jakarta Selatan, selaku Kuasa dari STIEN HILDA KEMBOEAN, warga negara Indonesia, beralamat di Jalan Kaji Nomor 43 RT.003 RW.007, Kelurahan Petojo Utara, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 September 2020, menyatakan hendak menggabungkan diri pada kedua belah pihak yang sedang berperkara;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan dari Pemohon I PT. PIALA KARUNIA PERKASA tersebut, Penggugat Dalam Perkara Pokok menyatakan yang pada pokoknya menolak permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan dari Pemohon II STIEN HILDA KEMBOEAN, Penggugat Dalam Perkara Pokok menyatakan yang pada menolak permohonan Pemohon tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan dari Pemohon I PT. PIALA KARUNIA PERKASA dan Pemohon II STIEN HILDA KEMBOEAN tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III Dalam Perkara Pokok menyatakan yang

Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada pokoknya menerima permohonan intervensi dari PT Piala Karunia Perkasa dan Stien Hilda Kemboean tersebut;

Menimbang, bahwa atas permohonan dari Pemohon dari Pemohon PT Piala Karunia Perkasa dan Stien Hilda Kemboean tersebut, Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon I PT. PIALA KARUNIA PERKASA dan Pemohon II STIEN HILDA KEMBOEAN untuk menggabungkan diri pada perkara pokok tersebut diatas;
2. Memerintahkan kepada pihak-pihak Pemohon I PT. PIALA KARUNIA PERKASA dan Pemohon II STIEN HILDA KEMBOEAN, Mamat Bin Niih (Penggugat Dalam Perkara Pokok), Kementerian Agraria c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta c.q. Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan (Tergugat I Dalam Perkara Pokok), Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan c.q. Kecamatan Mampang Prapatan c.q. Kelurahan Bangka (Tergugat II Dalam Perkara Pokok) dan Kementerian Keuangan c.q Dirjen Pajak RI c.q. Kanwil DJP Provinsi Deareh Khusus Ibukota Jakarta c.q. Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Mampang Prapatan (Tergugat III Dalam Perkara Pokok) untuk melanjutkan perkaranya;
3. Menanggukhan mengenai biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat Dalam Perkara Pokok tersebut diatas, Tergugat I Dalam Perkara Pokok telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

1. **GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK**

- a. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak karena untuk mengetahui kebenarannya dan menemukan keadilan, maka sudah seharusnya Stien Hilda Kemboean sebagaimana yang namanya tercatat dalam Hak Milik No.3228/Bangka, James Daniel Tabalujan sebagaimana yang namanya tercatat dalam Hak Milik No.3225 seb/Bangka dan Helly Lyke Tabalujan sebagaimana yang namanya tercatat dalam Hak Milik No.3222 seb/Bangka ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo dimana sudah menjadi kewajiban dari majelis hakim untuk

Halaman 23 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



mengungkapkan kebenaran yuridis dan materiil suatu gugatan dengan menarik pihak-pihak yang mempunyai kepentingan;

- b. Bahwa disebutkan dalam pasal 83 (1) Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara:

Selama pemeriksaan berlangsung, setiap orang yang berkepentingan dalam sengketa pihak lain yang sedang diperiksa oleh Pengadilan, baik atas prakarsa sendiri dengan mengajukan permohonan, maupun atas prakarsa Hakim, dapat masuk dalam sengketa tata usaha negara, dan bertindak sebagai:

- a. pihak yang membela haknya; atau
- b. peserta yang bergabung dengan salah satu pihak yang bersengketa.

Bahwa berdasarkan bunyi pasal di atas dan posita gugatan, maka sudah seharusnya Notaris Frederik Alexander Tumbuan, SH, sebagai notaris yang membuat Akta Jual beli ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Sedangkan Para Penggugat tidak menarik Notaris Frederik Alexander Tumbuan, SH sebagai pihak dalam perkara a quo.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

2. GUGATAN PENGGUGAT KADALUARSA

- a. Bahwa Sertipikat Hak Milik No.3228/Bangka tercatat atas nama STIEN HILDA KEMBOEAN, terbit tanggal 7 November 1996, kemudian Sertipikat Hak Milik No.3225 seb/Bangka tercatat atas nama JAMES DANIEL TABALUJAN terbit tanggal 7 November 1996, dan Sertipikat Hak Milik No. 322 seb/Bangka tercatat atas nama HELLY LYKE TABALUJAN terbit tanggal 13 November 1996 menurut pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang

Halaman 24 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

- b. Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, dalil-dalil Penggugat sungguh tidak masuk akal tidak beralasan dan hanya mengada-ngada sehingga gugatan aquo harus dikesampingkan, ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak diterima.

3. PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN

- a. Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya telah mendalilkan sebagai ahli waris dari Niih Bin Nepa berdasarkan Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No.273/1983 tanggal 31 Mei 1983, Almarhum Niih Bin Nepa meninggalkan warisan sebidang tanah milik adat berdasarkan Girik C No.16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa dengan luas tanah 4.540 m², yang berdasarkan dalil Penggugat telah terbit 3 Sertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik No.3228/Bangka, Sertipikat Hak Milik No.3225 seb/Bangka, Sertipikat Hak Milik No.3222 seb/Bangka;
- b. Bahwa berdasarkan data yang ada pada Tergugat I tanah Hak Milik No.3228/Bangka tercatat atas nama STIEN HILDA KEMBUEAN, Hak Milik No.3225 seb/Bangka tercatat atas nama JAMES DAN I EL TABALUJAN, dan Hak Milik No. 3222 seb/Bangka tercatat atas nama HELLY LYKE TABALUJAN;
- c. Bahwa dengan terbitnya Hak Milik No.3228/Bangka, Hak Miiik No. 3225 seb/Bangka, Hak Milik No.3222 seb/Bangka tercatat atas nama Pihak lain maka Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan tanah berperkara, maka mohon kepada Majelis Hakim untuk memutus perkara menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidak diterima.

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



4. GUGATAN NEBISIN IDEM

- a. Bahwa suatu gugatan NE BIS IN IDEM apabila memenuhi unsur antara lain apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap, putusannya bersifat positif, subyek dan obyek gugatan sama.
- b. Bahwa pada perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terdapat gugatan perdata yang mana Objek dan Subjek perkaranya sama yaitu Perkara dengan Nomor : . 514/Pdt.G/2008/PN. Jkt.Sel;
- c. Bahwa perkara tersebut diatas telah memenuhi unsur pasal 1917 KUH Perdata sebagaimana yang Tergugat I kemukakan diatas sehingga melekat unsur NE BIS IN IDEM oleh karenanya gugatan Penggugat yang meletakkan objek perkara berupa bidang tanah Hak Milik No.3228/Bangka, Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, Hak Milik No.3222 seb/Bangka merupakan pengulangan pemeriksaan perkara;
- d. Selain itu, berdasarkan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI No 647 K/Sip/1973 yang menyebutkan:

"Ada atau tidaknya azas Nebis in Idem tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan mempunyai kekuatan pasti dan alasannya sama".

- e. Berdasarkan hal tersebut, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak gugatan Pengugat.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh Tergugat I dari dalil gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum atas penerbitan Sertipikat

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik No.3228/Bangka, Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, Hak Milik No.3222 seb/Bangka yang merupakan tanah milik Penggugat;

4. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas dalil Penggugat yang pada intinya kepemilikan Penggugat atas tanah objek tanah yang diklaim milik Ahli Waris dari Niih Bin Nepa karena terjadi kesalahan dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Tergugat I), karena kami menerbitkan sesuai dengan persyaratan untuk melakukan adanya permohonan Penerbitan Sertipikat berikut peralihannya;

5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas tindakan Tergugat I dalam melakukan proses Penerbitan Sertipikat Hak Milik No.3228/Bangka, Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb / Bangka, telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 jo Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 tahun 2010 Jo. Peraturan Menteri Agraria No.21 Tahun 2020 serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Tergugat I.

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan Tergugat I, agar yang terhormat Majelis Hakim memberikan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

- Menerima Eksepsi Tergugat I
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima

II. Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain.Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (**ExaequoEtBono**).

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas, Tergugat II dan Tergugat III Dalam Perkara Pokok mengajukan jawaban sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

I. Kompetensi Absolut

I.I. Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Berwenang Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad).

1. Bahwa pada Perkara Nomor 114/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel yang ditunjuk sebagai Penggugat adalah Mamat Bin Niih, warga masyarakat, yang sesuai dengan definisi Penggugat yang tercantum dalam Pasal 1 Angka (6) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyebutkan :

“Penggugat adalah warga masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya tindakan pemerintahan.”

2. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan kepada

- 1) Kementerian Agraria Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta Cq. Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan
- 2) Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan Cq. Kecamatan Mampang Prapatan Cq. Kelurahan Bangka
- 3) Kementerian Keuangan Cq. Dirjen Pajak Ri Cq. Kanwil Djp Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Cq. Unit Pelayanan Pajak Dan Retribusi Daerah Mampang Prapatan.

Bahwa ketiganya termasuk kedalam definisi Tergugat yang tercantum dalam Pasal 1 angka (7) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), yang menyebutkan

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



“Tergugat adalah pejabat pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan tindakan pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh warga masyarakat.”

3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (*Onrechtmatige Overheidsdaad*) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara.

4. Bahwa Pasal 134 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) mengatur Hakim wajib untuk tidak menerima perkara yang berada diluar kompetensi absolutnya. Adapun bunyi pasalnya sebagai berikut :

“Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang. (Rv. 132; IR. 136, 190.)”

5. Bahwa sehubungan dengan ketentuan tersebut, maka Gugatan a quo tidak diajukan secara tepat dan benar karena pengadilan negeri tidak memiliki kewenangan absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara a quo.

I.II. Pengadilan Tata Usaha Negara Yang Berwenang Mengadili Memeriksa dan Mengadili Keputusan Tata Usaha Negara.

6. Bahwa dalam posita dan petitum gugatan, Pembanding mengajukan dalil agar pengadilan negeri memeriksa dan mengadili Keputusan Tata Usaha Negara (SHM No.3228/Bangka, SHM No.3225/Bangka dan SHM No. 3222/Bangka). Hal ini terlihat dari:

Posita Halaman 7-8, Angka18

Bahwa berdasarkan hasil pengukuran oleh Tergugat I telah terbit:

a. Sertipikat Hak Milik No. 3228/Bangka, yang diuraikan dalam

Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 606/1996, luas 610 m² atas nama Stien Hilda Kembuean yang berasal dari Girik C. No. 849 Persil No. 56 Blok D.I. berubah menjadi C.3444 Persil 56 Blok D.I.

b. Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No.612/1996, luas 1.585 m² atas nama James Daniel Tabalujanyang berasal dari Girik C. No.3098 Persil 56 Blok D.I.

c. Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No.610/1996, luas 2.298 m² atas nama Helly Lyke Tabalujan yang berasal dari Girik C. No. 150 Persil No. 56 Blok D.I berubah menjadi C.3089 Persil 56 Blok D.II.

Petitim Halaman 17-18, Angka 4

Menyatakan bahwa:

d. Sertipikat Hak Milik No. 3228/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 606/1996, luas 610 (enam ratus sepuluh) m² atas nama Stien Hilda Kembuean yang berasal dari Girik C. No. 849 Persil No. 56 Blok D.I. berubah menjadi C.3444 Persil 56 Blok D.I.

e. Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No.612/1996, luas 1.585 (lima ratus depalan lima) m² atas nama James Daniel Tabalujanyang berasal dari Girik C. No.3098 Persil 56 Blok D.I.

f. Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No.610/1996, luas 2.298 (dua ribu dua ratus sembilan puluh delapan) m² atas nama Helly Lyke Tabalujan yang berasal dari Girik C. No. 150 Persil No. 56 Blok D.I berubah menjadi C.3089 Persil 56 Blok D.II.

Yang dikeluarkan oleh Tergugat I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

Petitim Halaman 18, Angka 5

Memerintahkan Tergugat I untuk melakukan roya, penghapusan Sertipikat Hak Milik:

Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



- No. 3228/Bangka atas nama Stien Hilda Kembuean.
- No. 3225 seb/Bangka atas nama James Daniel Tabalujan.
- No. 3222 seb/Bangka atas nama Helly Lyke Tabalujan.

7. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah Surat Tanda Bukti Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria dan Tata Ruang melalui Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah) :

"Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".

8. Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik adalah produk administrasi yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (i.c. Kepala Kantor Pertanahan) serta bersifat individual, konkret dan final (i.c. memberikan hak kepada pemiliknya), maka Sertifikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

9. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan SHM No.214 dan SHM No.4731 yang dimohonkan untuk diperiksa keabsahan penyusunannya sekaligus dituntut pembatalannya oleh Pembanding merupakan Keputusan Tata Usaha Negara.

10. Bahwa dikarenakan Objek Perkara merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan TUN sesuai ketentuan Pasal 53 UU PTUN yang mengatur sebagai berikut:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat

Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

11. Pemisahan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dalam perkara yang terkait dengan perbuatan Pemerintah atau Keputusan Tata Usaha Negara juga dijelaskan oleh Rosa Agustina dalam *Bukunya “Perbuatan Melawan Hukum”* pada halaman 208 Paragraf 5 yaitu, *“Setelah berlakunya Undang-Undang No.5 tahun 1986, maka tidak semua perbuatan pemerintah dapat digugat dimuka Hakim Perdata. Apabila yang disengketakan itu suatu Penetapan Tertulis, maka tuntutan ganti rugi sebagai akibat dikeluarkannya suatu penetapan tertulis harus diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara lebih dahulu untuk diputuskan apakah Penetapan Tertulis yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat itu bersifat melawan hukum atau tidak. Setelah penetapan tertulis dibatalkan oleh Peradilan Tata Usaha Negara, maka barulah Hakim Perdata berwenang memeriksa tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi yang diajukannya”*

12. Bahwa doktrin tersebut juga didukung dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain pada putusan Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut :

“Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah, bukan Pengadilan Negeri oleh karenanya, Gugatan ini sepatutnya ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima karena di luar kompetensi absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksanya. Berdasarkan pasal 134 HIR/160 RBg, Majelis Hakim secara ex officio (karena jabatan) dapat menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini “

13. Bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan Pembanding telah keliru dalam menentukan Pengadilan yang mempunyai kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan Pembanding, sebab tuntutan mengenai pemeriksaan serta pembatalan Keputusan Tata



Usaha Negara, merupakan wewenang absolut dari PTUN.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara.

Maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara untuk memberikan putusan sela, sebagai berikut:

- Menerima eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Tergugat II dan Tergugat III.
- Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini.
- Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

II. GUGATAN ERROR IN PERSONA

II.1. Bahwa Penggugat keliru dalam menarik Tergugat II dalam perkara ini (gemis aanhoeda nigheid).

14. Penggugat dalam Petitumnya, mohon Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa.

15. Bahwa telah ada perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 514/Pdt.G/2008/Pn. Jkt.Sel yang diputus tanggal 4 Januari 2009 dan telah berkekuatan hukum tetap, antara para pihak

Penggugat I : Mamat Bin Niih
Penggugat II : Suhaeti Bin Embin
Penggugat III : Sopiah Binti Imik
Penggugat IV : Teye Bin Sarinih
Penggugat V : Aminah Binti Tamid

Melawan

Tergugat I : Ahli Waris dari Pewaris Alm. Dulgayar yaitu
Tarmuzi Bin Dulgayar
Tergugat II : Ahli Waris dari Pewaris Alm. Amat Bin Teko yaitu
H. Sopyan Bin Amat alias H. Piyan
Tergugat III : Helly Lyke Tabalujan
Tergugat IV : James Daniel Tabalujan
Turut Tergugat I : Budiono Wijaya, SH

Halaman 33 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat II: Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan

16. Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 514/Pdt.G/2008/Pn. Jkt.Sel, sebagai berikut:

A. Dalam Kompensi

I. Dalam Eksepsi

1. Dalam Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV
 - Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tersebut.
2. Dalam Eksepsi Turut Tergugat II
 - Menerima Eksepsi Turut Tergugat II tentang gugatan kurang pihak.
 - Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 1.531.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

B. Dalam Rekonpensi

I. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam kompensi;

II. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan bahwa gugatan rekonpensi dari Penggugat rekonpensi/Tergugat III dan Tergugat IV dalam kompensi tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;
- Menyatakan gugatan rekonpensi Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat III dan Tergugat IV dalam kompensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).
- Menghukum Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat III dan Tergugat IV dalam kompensi untuk membayar biaya perkara dalam perkara rekonpensi ini sebesar nihil.

17. Bahwa pada pertimbangannya Majelis Hakim Yang memeriksa dan mengadili perkara Nomor 514/Pdt.G/2008/Pn. Jkt.Sel halaman 39 disebutkan

“bahwa oleh karena itu untuk terungkapnya semua fakta dan keadaan yang sesungguhnya terhadap tanah terperkara serta dengan

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



memperhatikan pula prinsip Audi Et Altare Partem serta prinsip Plurium Litis Consortium maka menurut hukum, Instansi atau pihak yang menerbitkan Girik tersebut perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini... ”

18. Bahwa mengingat Tergugat II tidak dapat memiliki kewenangan terkait dengan penerbitan Girik, maka seharusnya Instansi atau pihak yang menerbitkan Girik tersebut perlu ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, sedangkan Tergugat II hanya memiliki Kutipan Letter C dan pencatatan Letter C dilaksanakan oleh Dirjen Pajak.

19. Sehingga adalah tidak tepat apabila Tergugat II ditarik sebagai Tergugat dalam Perkara ini.

II.2. Bahwa Penggugat keliru dalam menarik Tergugat III dalam perkara ini (gemis aanhoeda nigheid).

20. Penggugat mengajukan gugatan kepada “KEMENTERIAN KEUANGAN CQ. DIRJEN PAJAK RI CQ. KANWIL DJP PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA CQ. UNIT PELAYANAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH MAMPANG PRAPATAN”.

21. Bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), Pajak Bumi dan Bangunan merupakan salah satu pajak yang dilimpahkan kewenangannya kepada Pemerintah Daerah dan menjadi sumber pendapatan daerah.

22. Bahwa pelayanan Pajak Bumi Dan Bangunan bukanlah menjadi kewenangan Kementerian Keuangan atau Dirjen Pajak RI atau Kanwil DJP Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta karena telah dilimpahkan menjadi kewenangan Pemerintah Daerah dalam hal ini Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, sehingga sangat tidak tepat jika gugatan ditujukan kepada “KEMENTERIAN KEUANGAN CQ. DIRJEN PAJAK RI CQ. KANWIL DJP PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA CQ. UNIT PELAYANAN PAJAK DAN RETRIBUSI DAERAH MAMPANG PRAPATAN”.

Halaman 35 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



23. Selanjutnya bahwa nomenklatur “Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Mampang Prapatan” sudah tidak sesuai dengan organisasi Pemerintah Provinsi DKI Jakarta.

24. Bahwa pada organisasi perangkat daerah Provinsi DKI Jakarta kewenangan pemungutan Pajak Bumi dan Bangunan dilimpahkan kepada Badan Pendapatan Daerah.

25. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 154 Tahun 2019 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Pasal 5 Ayat (1), Susunan Organisasi Badan Pendapatan Daerah, terdiri dari

- a. Sekretariat Badan,
- b. Bidang Perencanaan dan Pengembangan,
- c. Bidang Pendapatan Pajak I,
- d. Bidang Pendapatan Pajak II,
- e. Bidang Pendapatan Retribusi dan Lain-Lain Pendapatan Asli Daerah,
- f. Bidang Peraturan,
- g. Suku Badan,
- h. Unit Pelaksana Teknis, terdiri atas:
 1. Unit Pusat Data dan Informasi Pendapatan,
 2. Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Kendaraan Bermotor,
 3. Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah,
- i. Kelompok Jabatan Fungsional.

26. Bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur DKI Jakarta Nomor 154 Tahun 2019 Tentang Organisasi Dan Tata Kerja Badan Pendapatan Daerah, Pasal 5 Ayat (4) Huruf B angka 3 a, organisasi Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan yang melakukan proses pemungutan pajak daerah.

III. GUGATAN TELAH KADALUARSA

27. Dalam hukum tanah nasional dikenal istilah *rechtsverwerking* yaitu lampaunya waktu menyebabkan orang menjadi kehilangan haknya atas tanah yang semula dimilikinya.

Halaman 36 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



28. Bahwa gugatan Penggugat telah daluarsa karena SHM No.3228/Bangka, SHM No.3225/Bangka dan SHM No. 3222/Bangka telah terbit tahun 1996 dan berdasarkan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan

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

29. Berdasarkan ketentuan Pasal 32 Ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak dimaksud jika telah lewat 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan.

30. Bahwa mengenai daluarsa, Mahkamah Agung RI dalam berbagai putusannya secara tegas telah mengakui, sebagai berikut:

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 329 K/Sip/1957 tanggal 24 September 1958:

“orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain, dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut ("rechtsverwerking").”

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 783 K/Sip/1973 tanggal 29 Januari 1976 :

"Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah Agung : Penggugat/Terbanding yang telah menduduki tanah
Halaman 37 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



tersebut untuk waktu yang lama, tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (rechthebbende te goeder trouw) harus dilindungi oleh hukum."

**IV. GUGATAN PENGGUGAT KABUR DAN TIDAK JELAS
(OBSCUUR LIBEL)**

31. Bahwa Penggugat tidak dapat menunjuk obyek gugatan secara tepat.

32. Bahwa Penggugat mendalilkan pada posita gugatannya halaman 2, menyatakan obyek perkara aquo terletak di Jalan Kemang Selatan Dalam RT.001 RW.02 Kelurahan Bangka Kecamatan Mampang Prapatan Jakarta Selatan tanpa menyebutkan lokasi secara jelas beserta batas-batas lokasinya.

33. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 565/Sip/1973 menyatakan bahwa objek gugatan tidak jelas, maka gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

34. Pada Petitum halaman 18 angka 7, Penggugat memohon Majelis Hakim untuk menyatakan NOP dimaksud yang dikeluarkan oleh Tergugat I tidak sah dan tidak berkekuatan hukum.

35. Penggugat salah menunjuk pihak yang berwenang karena Tergugat I Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, tidak memiliki kewenangan terkait dengan pencatatan dan pendaftaran NOP, sehingga gugatan menjadi kabur.

V. PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KAPASITAS

36. Penggugat menyatakan sebagai pemilik atas tanah Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa dengan luas tanah 4.540 m2 yang terletak di Jalan Kemang Selatan Dalam RT.001 RW.02 Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan.

37. Bahwa girik bukanlah bukti kepemilikan melainkan hanyalah tanda bukti siapa yang harus membayar pajak, hal itu sesuai dengan

- 1) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 43/K/Sip/1960 menyatakan "surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi itu hanya
Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan”.

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 84K/Sip/1973 menyatakan “catatan dari buku desa atau Letter C tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik di persidangan apabila tidak disertai dengan bukti-bukti lainnya”.

3) Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 3176K/PDT/1988 menyatakan “sebidang tanah yang sudah jelas ada sertifikatnya tidak dapat diperjual belikan begitu saja berdasarkan surat girik, melainkan harus didasarkan atas sertifikat tanah yang bersangkutan, yang merupakan bukti otentik dan mutlak tentang pemilikannya, sedang surat girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak”.

38. Bahwa atas obyek yang samatelah ada perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 37/B/1999/PT.TUN.JKT. yang telah berkekuatan hukum tetap, antara para pihak

Penggugat : Mamat Bin Ni'ih
Suhaeti
Sopiah
Teye Bin Sarinih
Aminah

Melawan

Tergugat I : Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan

Tergugat II Intervensi : James Daniel Tabalujan

Helly Lyke Tabalujan

39. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 14 Desember 1998, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



- Mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 26 Agustus 1998;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp. 856.000,- (delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

40. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 37/B/1999/PT.TUN.JKT. sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 14 Desember 1998 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah).

41. Bahwa dalam pertimbangan Majelis Hakim Perkara Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT halaman 52 disebutkan :

"... menurut Majelis Hakim jelas sekali bahwa tidak ada kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap obyek gugatan dalam perkara ini,"

42. Sehingga telah jelas bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan.

VI. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

43. Bahwa gugatan Para Penggugat tidak lengkap dalam melibatkan pihak-pihak yang terkait dalam gugatan atau mengandung cacat Plurium Litis Consortium.

44. Bahwa Penggugat dalam Petitemnya, mohon Majelis Hakim menyatakan sah dan berharga Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih Bin Nepa, namun pihak-pihak yang digugat tidak dapat memiliki kewenangan terkait dengan pencatatan Girik, Tergugat II hanya memiliki Kutipan Letter C dan pencatatan Letter C dilaksanakan oleh Dirjen Pajak, sehingga seharusnya Dirjen Pajak yang ditarik sebagai Tergugat

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



dalam perkara ini.

45. Bahwa Penggugat Mamat Bin Niih merupakan salah satu ahli waris Niih Bin Nepa, tanpa melibatkan seluruh ahli waris Niih Bin Nepa sehingga seluruh ahli waris Niih Bin Nepa diikutsertakan dalam perkara ini.

46. Bahwa dalam hukum perdata tidak dianut asas “*erga omnes*” (*putusan mengikat tidak hanya bagi para pihak yang berperkara, namun bagi seluruh subjek hukum lainnya*), sehingga penggugat harus dengan cermat menentukan pihak – pihak yang mempunyai hubungan langsung dengan pokok sengketa dan wajib untuk tunduk dan patuh terhadap putusan pengadilan.

47. Bahwa terhadap gugatan kurang pihak memiliki akibat hukum sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, sebagai berikut:

- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 78 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 dinyatakan “gugatan kurang pihak atau kekurangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak diterima”
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 365 K/Pdt/1984 tanggal 31 Agustus 1985 dinyatakan “gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat”.
- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 546 K/Pdt/1985 dinyatakan “gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara kurang pihak”.

B. DALAM POKOK PERKARA

I. Bahwa atas obyek perkara telah ada Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap

48. Bahwa telah ada perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT jo Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 37/B/1999/PT.TUN.JKT. yang telah berkekuatan hukum tetap, antara para pihak

Penggugat : Mamat Bin Ni'ih
Suhaeti
Sopiah

Halaman 41 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Teye Bin Sarinih
Aminah

Melawan

Tergugat I : Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan

Tergugat II Intervensi : James Daniel Tabalujan; Helly Lyke Tabalujan

49. Amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 14 Desember 1998, sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi

Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Mencabut Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 26 Agustus 1998;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp. 856.000,- (delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah).

50. Amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 37/B/1999/PT.TUN.JKT. sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- menguatkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 14 Desember 1998 yang dimohonkan banding;
- Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 120.000,- (seratus dua puluh ribu rupiah).

51. Bahwa telah ada perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 514/Pdt.G/2008/Pn. Jkt.Sel yang diputus tanggal 4 Januari 2009 dan telah berkekuatan hukum tetap, antara para pihak

Penggugat I : Mamat Bin Niih

Penggugat II : Suhaeti Bin Embin

Penggugat III : Sopiha Binti Imik

Penggugat IV : Teye Bin Sarinih

Penggugat V : Aminah Binti Tamid

Melawan

Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I : Ahli Waris dari Pewaris Alm. Dulgayar yaitu
Tarmuzi Bin Dulgayar

Tergugat II : Ahli Waris dari Pewaris Alm. Amat Bin Teko yaitu
H. Sopyan Bin Amat alias H. Piyan

Tergugat III : Helly Lyke Tabalujan

Tergugat IV : James Daniel Tabalujan

Turut Tergugat I : Budiono Wijaya, SH

Turut Tergugat II : Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan

52. Amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Perkara Nomor 514/Pdt.G/2008/Pn. Jkt.Sel, sebagai berikut:

C. Dalam Kompensi

II. Dalam Eksepsi

3. Dalam Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV

- Menolak Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV tersebut.

4. Dalam Eksepsi Turut Tergugat II

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat II tentang gugatan kurang pihak.

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam perkara ini sebesar Rp. 1.531.000,- (satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah)

D. Dalam Rekonpensi

III. Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat dalam rekonpensi/Penggugat dalam kompensi;

IV. Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan bahwa gugatan rekonpensi dari Penggugat rekonpensi/Tergugat III dan Tergugat IV dalam kompensi tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan;

- Menyatakan gugatan rekonpensi Penggugat dalam rekonpensi/Tergugat III dan Tergugat IV dalam kompensi tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



- Menghukum Penggugat dalam reconpensi/Tergugat III dan Tergugat IV dalam konpensi untuk membyara biaya perkara dalam perkara reconpensi ini sebesar nihil.

II. Pencatatan Pada Kutipan Letter C.16 Persil 56 D.1 Kelurahan

Bangka

- 53. Bahwa berdasarkan Buku Catatan Letter C Kelurahan Bangka Girik C.16 Persil 56 D.1 atas nama Niih Bin Nepa belum ditemukan.
- 54. Menunjuk gugatan halaman 13 angka 32, disampaikan bahwa informasi yang disampaikan oleh Tergugat II merupakan bentuk pelaksanaan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, sehingga tidak tepat jika dikatakan terjadi pelanggaran.
- 55. Bahwa informasi yang disampaikan oleh Lurah Bangka melalui surat Nomor 15/-1.71 tanggal 8 Januari 2019, didasarkan pada data yang tersedia di Kelurahan Bangka, Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan dan Berita Acara Pemeriksaan No. 62/PPT/JS/2002 tanggal 21 Mei 2002.
- 56. Sehingga telah jelas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat II.

III. Pencatatan dan Pendaftaran NOP pada Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Mampang Prapatan

- 57. Bahwa terhadap NOP 31.71.040.001.027.0070.0 pada sistem SIM PBB-P2 tercatat atas nama Niih Bin Nepa seluas 3.958 m2 yang beralamat Jalan Kemang Selatan Dalam XI RT.001/02 Kelurahan Bangka, Mampang Prapatan.
- 58. Bahwa NOP 31.71.040.001.027.0070.0 di sistem PBB-P2 sudah terbit sebelum PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta.
- 59. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2011 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan menjadi Pajak Daerah terhitung mulai 1 Januari 2013.
- 60. Bahwa terkait berkas yang berkaitan dengan NOP 31.71.040.001.027.0070.0, Unit Pelayanan Pemungutan Pajak Daerah Kecamatan Mampang Prapatan tidak pernah menerima pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak.

Halaman 44 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

61. Bahwa terhadap NOP 31.71.040.001.027.0070.0 terdapat tunggakan PBB-P2 sejak tahun 2002 hingga 2019 sejumlah Rp. 1.013.883.615,-.

62. Bahwa terhadap lokasi obyek NOP 31.71.040.001.027.0070.0 perlu dilakukan pemutakhiran data melalui proses penelitian dan pengecekan lapangan sesuai dengan Instruksi Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 68 Tahun 2017 Tentang Percepatan Pengelolaan Piutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Hasil Pelimpahan Dari Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang menginstruksikan untuk melakukan pemutakhiran data objek PBB-P2 yang memiliki tunggakan pajak sejak pelimpahan dari Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, melalui proses penelitian dan pengecekan lapangan.

63. Bahwa terkait dengan NOP 317104000102700450, NOP 317104000102700460 dan NOP 317104000102700500, dijelaskan sebagai berikut:

No	NOP	Atas Nama	Luas	Lokasi Obyek
1	317104000102700450	Helly Lyke Tabalujan	2.450 m2	Jl. Kemang Selatan XI RT.001 RW.02 Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan
2	317104000102700460	James Daniel Tabalujan	1.706 m2	Jl. Kemang Selatan XI RT.001 RW.02 Kel. Bangka, Kec. Mampang Prapatan
3	317104000102700500	Helly Lyke Tabalujan	600 m2	Jl. Kemang Selatan XI RT.001 RW.02 Kel. Bangka, Kec. Mampang

Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



				Prapatan
--	--	--	--	----------

64. Bahwa terhadap NOP 317104000102700450, NOP 317104000102700460 dan NOP 317104000102700500 tidak terdapat tunggakan hingga tahun 2019.

65. Bahwa telah diuraikan diatas bahwa atas NOP 31.71.040.001.027.0070.0 di sistem PBB-P2 sudah terbit sebelum PBB-P2 menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Provinsi DKI Jakarta serta perlu dilakukan pemutakhiran data melalui proses penelitian dan pengecekan lapangan sesuai dengan Instruksi Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 68 Tahun 2017.

66. Sehingga telah jelas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III.

IV. Girik Bukan Bukti Kepemilikan

67. Bahwa surat girik/petuk pajak bumi bukan merupakan alat bukti mutlak sebagaimana yurisprudensi Mahkamah Agung sebagai berikut:

1) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 yang menyatakan

“Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan.”

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 25 Juni 1973 Nomor 84 K/Sip/1973 menyatakan bahwa

“catatan dari buku Desa (letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai dengan bukti-bukti lain”.

68. Bahwa Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan, dinyatakan bahwa “tanda pembayaran pajak bukan merupakan bukti

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



pemilikan hak.”

V. Sertipikat Bukti Kepemilikan yang Sah

69. Bahwa Sertipikat merupakan alat bukti kepemilikan yang sah dari pemegang hak atas tanah.

70. Berdasarkan Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

71. Sehingga Sertipikat Hak Milik No. 3225 atas nama James Daniel Tabalujan seluas 1.585 m2 dan Sertipikat Hak Milik No. 3222 atas nama Helly Lyke Tabalujan seluas 2.298 m2 merupakan alat bukti kepemilikan yang sah untuk pemegang haknya.

Berdasarkan uraian tersebut diatas telah jelas bahwa Penggugat telah salah menarik pihak dalam perkara ini, baik Tergugat II maupun Tergugat III dan telah jelas tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilaksanakan oleh Tergugat II maupun Tergugat III.

Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus perkara menolak gugatan untuk seluruhnya.

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi dari Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili.
3. Menolak seluruh dalil – dalil Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvenkelijk Verklaard).
4. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum.

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 47 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



1. Menerima seluruh jawaban dari Tergugat II dan Tergugat III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.

Dan/atau Apabila Majelis berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut diatas, **PT. PIALA KARUNIA PERKASA** yang mendudukan dirinya sebagai Tergugat Intervensi IV dan **STIEN HILDA KEMBOEAN** yang mendudukan dirinya sebagai Tergugat Intervensi V mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

I. GUGATAN PARA PENGGUGAT ADALAH "TIDAK JELAS" (EKSEPTIO OBSCUUR LIBEL) DAN PETITUM GUGATAN TIDAK DIDUKUNG POSITA

1. Bahwa dalam Gugatan PENGGUGAT ternyata terdapat beberapa hal yang menunjukkan perbedaan antara Posita dan Petitum (Petitum gugatan tidak didukung atau tidak ada hubungan dengan Posita);
2. Bahwa menurut Darwan Prinst, S.H., dalam bukunya Strategi Menyusun Dan Menangani Gugatan Perdata, Cetakan Ketiga Revisi, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, halaman 173, yang dimaksud Posita dan Petitum berbeda dalam Eksepsi Para Tergugat adalah *ada hal-hal yang dimintakan dalam Petitum padahal sebelumnya hal-hal itu tidak pernah disinggung dalam Posita Gugatan sehingga konsekuensinya dari adanya Posita dan Petitum yang berbeda adalah gugatan tidak dapat diterima, in casu Gugatan Para Penggugat;*

❖ Berdasarkan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung RI No.1075 K/sip/1982, tanggal 8 Desember 1982, menyatakan sebagai berikut :

"Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara Petitum dengan Posita (Fudementum Petendi) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti bahwa Petitum tuntutan haruslah didukung oleh Posita yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya, bilamana syarat ini tidak dipenuhi maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau

Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya "Gugatan tidak dapat diterima"

3. Bahwa PENGGUGAT dalam gugatannya mendalilkan pihak PARA TERGUGAT telah melakukan "perbuatan melawan hukum" yang menimbulkan kerugian bagi PENGGUGAT;

4. Bahwa ternyata PENGGUGAT dalam gugatannya tidak dapat menjelaskan bagaimana terjadinya perbuatan melawan hukum tersebut dan terhadap dan / atau peristiwa apa perbuatan melawan hukum tersebut dilakukan, juga tidak adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian, sehingga hal tersebut jelas tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdata dan sama sekali tidak mempunyai dasar hukum sesuai yang disyaratkan dalam hukum acara perdata, oleh karena itu mengakibatkan gugatan PENGGUGAT menjadi tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*);

5. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI tersebut diatas didukung dan diperkuat oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yang antara lain menyatakan :

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 492 K/Sip/1970 tanggal 21 Nopember 1970 menyatakan:

"Gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima,

6. Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka telah terbukti gugatan PENGGUGAT adalah tidak jelas dan kabur (*obscuur libel*), karena itu cukup patut dan beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklard*).

II. PENGGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN LICIK

Bahwa dalam mengajukan Gugatan a quo, pihak PENGGUGAT memiliki maksud licik, sehingga wajar dan adil jikalau Gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Maksud Licik PENGGUGAT akan TERGUGAT IV INTERVENSI uraikan sebagai berikut:

1. Bahwa dalil-dalil gugatan yang disampaikan oleh pihak PENGGUGAT adalah bersifat pengulangan karena sebenarnya PENGGUGAT sudah pernah mengajukan gugatan perdata terkait dengan kepemilikan dari pihak
Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT IV INTERVENSI, berdasarkan perkara No. 514/Pdt.G/2008/PN.Jak.Sel. dan perkara No. 1295/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel. dengan subyek dan obyek serta alasan / dasar gugatan yang sama, yaitu mengenai status kepemilikan atas tanah;

2. Bahwa Pihak PENGGUGAT sungguh memiliki itikad tidak baik dalam mengajukan gugatan, hal tersebut sebagaimana dibuktikan, antara lain:

- Bahwa dalam Perkara No. 514/Pdt.G/2008/PN.Jak.Sel. yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah :
 1. MAMAT BIN NIIH
 2. SUHAETI BINTI EMBIN
 3. SOPIAH BINTI IMIK
 4. TEYE BIN SARINIH
 5. AMINAH BINTI TAKMID
- Dalam perkara No. 1295/Pdt.G/2009/PN.Jkt.Sel., yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah :
 1. MAMAT BIN NIIH
 2. TEYE BIN SARINIH
 3. NENG BINTI SARINIH
 4. AMAN BIN SARINIH
 5. RODIAH BINTI SARINIH
 6. ROHANIH BINTI SARINIH
 7. NINING BINTI MUHAI
 8. MUTILA BINTI MUHAI
 9. RIA BINTI MUHAI
- Sedangkan dalam perkara a quo No. 114/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Sel., yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah :
 1. MAMAT BIN NIIH

Bahwa dapat terlihat terdapat perbedaan atas para pihak dalam 2 (dua) gugatan pada tahun 2008 dan 2009 dengan gugatan perkara a quo (Terdapatnya penambahan dan/atau pengurangan pihak Penggugat) padahal semua dasar dari pada pengajuan sebagai Pihak PENGGUGAT dalam Gugatan tersebut diatas adalah fakta / akta yang sama yaitu: Surat Penetapan Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 273/1983;

Bahwa hal tersebut diatas sudah cukup membuktikan bahwa adanya itikad tidak baik dari pihak PENGGUGAT karena identitas dan kapasitas dari pada pihak PENGGUGAT sendiri tidak jelas dan tidak ada hak serta tidak ada

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



kepentingan hukum dari PENGGUGAT yang dapat dijadikan alasan dalam mengajukan gugatan perkara a quo.

3. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut diatas, telah terbukti pihak PENGGUGAT secara hukum tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan perkara a quo karena bukan sebagai pemilik / bukan pemegang hak atas tanah / objek sengketa tersebut dan sebenarnya pihak PENGGUGAT sudah tahu dan sudah mengerti akan hak tersebut, dan pihak PENGGUGAT sendiri sudah mengetahui bahwa dasar gugatan perkara a quo yang diajukan ini sama sekali tidak berdasar hukum, namun dengan itikad tidak baik pihak PENGGUGAT tetap mengajukan gugatan dengan menggunakan dalil-dalil yang sama dan dengan melanggar hukum dan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya;

4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Tindakan pihak PENGGUGAT merupakan Tindakan Penyalahgunaan Hukum Acara (Abuse of legal procedure) sehingga pengajuan Gugatan A quo bertentangan dengan hukum dan didalamnya melekat Tindakan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dan menunjukkan itikad tidak baik dan licik dari pihak PENGGUGAT dengan merugikan pihak TERGUGAT IV INTERVENSI yaitu keinginan untuk menguasai dan memiliki sesuatu yang bukan haknya dengan cara memaksakan kehendak dan melanggar hukum, oleh karena hal tersebut, gugatan perkara a quo harus dinyatakan tidak dapat diterima / ditolak.

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil PENGGUGAT kecuali apa yang dengan tegas diakui kebenarannya oleh TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI;

2. Bahwa dalil-dalil yang disampaikan oleh pihak PENGGUGAT dalam gugatannya bersifat pengulangan dan sudah pernah disampaikan oleh pihak PENGGUGAT juga dalam Gugatan Tata Usaha Negara kepada pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI dengan dasar / alasan yang sama yaitu mengenai status kepemilikan atas tanah (objek perkara a quo) tersebut;

3. Bahwa dalam perkara Gugatan Tata Usaha Negara tersebut, telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 68/G.TUN/1998/PTUN-JKT., tanggal 14 Desember 1998 yang telah

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 37/B/1999/PT.TUN.JKT., tanggal 13 Juli 2000, dan telah Berkekuatan Hukum Tetap (In Kracht van Gewijsde) yang menyatakan antara lain, Pihak PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI KEPENTINGAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN TERSEBUT;

PIHAK PENGGUGAT BUKAN PEMILIK DAN TIDAK MENGUASAI ATAS TANAH / OBJEK SENGKETA PERKARA A QUO

4. Bahwa didalam gugatannya, pihak PENGGUGAT menyatakan sebagai pemilik / pemegang hak atas tanah / objek sengketa perkara a quo berdasarkan Girik C No. 16 Persil 56 D.I;

5. Bahwa apa yang disampaikan oleh pihak PENGGUGAT tersebut sangatlah tidak benar dan bertentangan dengan hukum karena berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, girik bukan bukti kepemilikan suatu hak atas tanah dan hanya merupakan tanda bukti untuk membayar pajak;

6. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, Sertifikat Hak Atas Tanah adalah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah dan terkuat diatas bukti kepemilikan hak atas tanah lainnya karena merupakan bukti yang otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna;

7. Bahwa hal tersebut sebagaimana telah ditegaskan pula dalam Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 3176 K/Pdt/1988, tanggal 19 April 1990, yang menyatakan sebagai berikut:

"Sertifikat tanah merupakan bukti otentik dan mutlak tentang kepemilikan, sedangkan Surat Girik hanya sebagai tanda untuk membayar pajak."

8. Bahwa kemudian, hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 43/K/Sip/1960, tanggal 10 Februari 1960, yang menyatakan sebagai berikut:

"Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan."

9. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No. 68/G.TUN/1998/PTUN-JKT, tanggal 14 Desember 1998 yang telah diperkuat oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 37/B/1999/PT.TUN.JKT, tanggal 13 Juli 2000 dan telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dalam pertimbangan hukumnya menyatakan antara lain sebagai berikut:

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



- Menimbang, bahwa objek gugatan perkara ini adalah:
 1. Sertifikat Hak Milik Nomor 3225, Gambar Situasi Nomor 612/1996 seluas 1.706 m² atas nama James Daniel Tabalujan;
 2. Sertifikat Hak Milik Nomor 3222, Gambar Situasi Nomor 610/1996 seluas 2.450 m² atas nama Helly Lyke Tabalujan;
- Menimbang bahwa tentang unsur kepentingan dalam pasal 53 (1) Undang-undang Nomor 5 tahun 1986 adalah merupakan suatu syarat yang essensial yang harus terpenuhi terlebih dahulu dalam mengajukan suatu gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;
- Menimbang, bahwa Para Penggugat merasa berkepentingan untuk menggugat karena sebagai ahli waris dari Niih bin Nepah sesuai Surat Keterangan Waris dari Kelurahan Jatipadang Nomor 46/1.711.1 tanggal 16 Juni 1998 dan Salinan Surat Ketetapan / Fatwa Waris Almarhum Niih bin Nepah alias Djasman Nomor 273/1983 yang dikeluarkan Ketua Pengadilan Agama Jakarta selatan (Bukti P-3 dan P-4) sebagai pemilik Tanah Adat Girik C15, persil 56 Blok D.I seluas kurang lebih 3.950 M2 atas nama Niih Bin Nepah terletak di Jalan Kemang Selatan Dalam XI Rt. 01, Rw.02 Kelurahan Bangka Jakarta Selatan;
- Menimbang, bahwa dalam perkara ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan kepentingan Penggugat sehubungan dengan obyek gugatan yang menurut Penggugat adalah berasal dari Tanah Adat Girik C Nomor 16 Blok D.I. atas nama Niih Bin Nepah;
- Menimbang, apakah dalil Penggugat tentang asal usul tanah tersebut dibenarkan maka perlu dibuktikan dengan mempertimbangkan bukti sangkalan yang telah diajukan oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi;
- Menimbang, bahwa sesuai bukti Tergugat II Intv.-4 dan Tergugat II Intv.-5 yang diajukan Tergugat II Intervensi dengan jelas menyatakan bahwa sejak Tahun 1948 telah ada peralihan tanah tersebut dan telah ada perubahan Nomor Girik;
- Menimbang, bahwa sesuai dengan bukti T-3 yang diajukan oleh Tergugat sebagai warkah penerbitan obyek gugatan, dengan jelas diterangkan Girik C Nomor 16 pada tanggal 20 April 1948 seluas 1.140M2 dijual ke Girik C nomor 150 atas nama Dulgajar Bin Saidi dan selanjutnya tanggal 18 April 1981 dijual Girik C Nomor 3089 atas nama Helly Lyke Tabalujan, sedangkan sesuai bukti

Halaman 53 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



T-14 menerangkan Girik C Nomor 16 seluas 2.270M2 pada tanggal 20 April 1948 dijual ke Girik C Nomor 848 atas nama Amat Bin Seha dan pada tanggal 13 Mei 1981 seluas 1.706 M2 dijual ke girik C Nomor 3098 atas nama James Daniel Tabalujan;

➤ *Menimbang, bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3225 dengan jelas tentang kolom asal persil tertulis penegasan Hak Milik Tanah bekas Milik Adat girik C Nomor 848 persil Nomor 56 Blok D.I. menjadi C Nomor 3098 Nomor 56;*

➤ *Menimbang, bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3222 dengan jelas tentang kolom asal persil tertulis penegasan Hak Milik Tanah bekas Milik Adat girik C Nomor 150 persil Nomor 56 Blok D.I. menjadi C Nomor 3089 D.II 56;*

➤ *Menimbang, bahwa fakta sewaktu Majelis Hakim mengadakan sidang lokasi / pemeriksaan setempat terlihat Tergugat II Intervensi tersebut menguasai tanah diatas obyek gugatan;*

➤ *Menimbang, bahwa dengan pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas menurut Majelis hakim jelas sekali bahwa tidak ada kepentingan Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap obyek gugatan dalam perkara ini*

10. Bahwa berdasarkan bukti dan fakta hukum serta “pertimbangan hukum” tersebut diatas, telah terbukti pihak PENGGUGAT secara hukum tidak memiliki kepentingan untuk mengajukan gugatan a quo karena bukan sebagai pemilik / bukan pemegang hak atas tanah yang sah / objek perkara a quo tersebut;

11. Bahwa pada dasarnya pihak PENGGUGAT sudah mengetahui dan mengerti hal tersebut serta menyadari bahwa dasar gugatan yang digunakan oleh pihak PENGGUGAT tersebut sama sekali tidak memiliki dasar hukum dan sudah pernah dipergunakan, dipertimbangkan, dan bahkan ditolak oleh Pengadilan, namun dengan itikad tidak baik, pihak PENGGUGAT secara melawan hukum dan memutarbalikkan fakta yang sebenarnya tetap mengajukan gugatan dengan dasar dalil yang sama tersebut;

12. Berdasarkan hal tersebut diatas tindakan Para Penggugat tersebut diatas adalah merupakan *Penyalahgunaan Hukum Acara (Abuse of legal procedure)*, sehingga pengajuan Gugatan aquo bertentangan dengan

Halaman 54 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



hukum, dan sekaligus menunjukkan itikad tidak baik dari PENGUGAT yaitu keinginan untuk menguasai sesuatu yang bukan haknya dengan cara membabi buta / memaksakan kehendak dan melanggar hukum dengan maksud untuk merugikan pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI, oleh karena itu gugatan aquo harus ditolak.

PIHAK TERGUGAT IV INTERVENSI ADALAH PEMILIK SAH OBJEK PERKARA A QUO

13. Bahwa TERGUGAT IV INTERVENSI adalah Pemegang Hak Atas Tanah / Pemilik yang sah atas 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Piala Karunia Perkasa dengan luas 4.156 M², yang terletak di Jalan Kemang Selatan IX, RT 001/02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang seluruhnya diterbitkan oleh pihak TERGUGAT I / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN selaku pihak yang berwenang, dengan rincian sebagai berikut:

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.803/Bangka (dahulu SHM 3225), Luas 1.706 M² (seribu tujuh ratus enam meter persegi), Surat Ukur No.612/1996 tanggal 06 Februari 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I, atas nama PT Piala Karunia Perkasa;

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.806/Bangka Luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur No.610/1996 tanggal 06 Februari 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I, atas nama PT Piala Karunia Perkasa;

14. Bahwa TERGUGAT IV INTERVENSI selaku Pemegang Hak Atas Tanah / Pemilik yang sah memperoleh hak milik atas tanah melalui prosedur hukum yang benar yaitu peralihan hak dan pendaftaran haknya dilakukan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku dan telah diterbitkan sesuai dengan prosedur oleh TERGUGAT I / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

15. Bahwa kepemilikan pihak TERGUGAT IV INTERVENSI atas 2 Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama PT Piala Karunia Perkasa tersebut seluruhnya diperoleh dari Peralihan Hak dari Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama James Daniel Tabalujan dan TERGUGAT V

Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



INTERVENSI / Helly Lyke Tabalujan, yang tidak terbatas hanya pada Sertipikat Hak Guna Bangunannya saja;

16. Bahwa 2 (dua) Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan telah diterbitkan sesuai prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 31 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta tidak pernah terputus beserta turutan-turutannya sebagai berikut :

1) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.803/Bangka (dahulu SHM 3225)

- ✓ Berasal dari Girik No. 848 atas Amat bin Teko kemudian dibeli oleh James Daniel Tabalujan berdasarkan AJB 64/JS/1979 tanggal 30 April 1979;
- ✓ Girik No. 848 atas nama Amat bin Teko kemudian didaftar/ balik nama menjadi Girik No.3098 atas nama James Daniel Tabalujan;
- ✓ Girik No.3089 kemudian ditingkatkan haknya menjadi SHM 3225/Bangka atas James Daniel Tabalujan;
- ✓ SHM 3225/Bangka kemudian diturunkan haknya menjadi SHGB Nomor 803/Bangka atas nama James Daniel Tabalujan;
- ✓ SHGB 803/Bangka kemudian dilakukan Peralihan Hak berdasarkan Akta Pernyataan No.99 tanggal 30 Oktober 2017 kepada PT Piala Karunia Perkasa.

2) Sertipikat Hak Guna Bangunan No.806/Bangka (dahulu SHM 3222)

- ✓ Berasal dari Girik C. 150/Bangka atas nama Dulgayar bin Saidi kemudian dibeli oleh James Daniel Tabalujan selaku kuasa dari Helly Lyke Tabalujan berdasarkan AJB 10/JS/1980 tanggal 05 Maret 1980;
- ✓ Girik C. 150/Bangka atas nama Dulgayar bin Saidi kemudian didaftar/ balik nama dalam Buku Tanah di Kantor Ipeda Jakarta Selatan untuk diganti menjadi Girik No. 3089 atas nama Helly Lyke Tabalujan;
- ✓ Girik No. 3089 kemudian ditingkatkan menjadi SHM 3222/Bangka atas nama Helly Lyke Tabalujan;

Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- ✓ SHM 3222/Bangka kemudian diturunkan haknya menjadi SHGB Nomor 806/Bangka atas nama Helly Lyke Tabalujan;
- ✓ SHGB 806/Bangka kemudian dilakukan Peralihan Hak berdasarkan Akta Pernyataan No.97 Tanggal 30 Oktober 2017 kepada PT Piala Karunia Perkasa.

17. Bahwa hal lain yang juga membuktikan bahwa TERGUGAT IV INTERVENSI adalah Pemilik / Pemegang hak atas tanah dan bangunan yang sah dan pihak yang beritikad baik, adalah bahwa selama ini sejak timbulnya hak sampai dengan saat ini TERGUGAT IV INTERVENSI adalah pihak yang menguasai secara fisik atas tanah & bangunan milik PENGUGAT tersebut dan tidak ada pihak manapun yang membantah fakta hukum tersebut;

18. Bahwa TERGUGAT V INTERVENSI adalah Pemegang Hak Atas Tanah / Pemilik yang sah atas Sertipikat Milik atas nama Stien Hilda Kemboean, yang terletak di Jalan Kemang Selatan IX, RT 001/02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang seluruhnya diterbitkan oleh pihak TERGUGAT I / KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN selaku pihak yang berwenang, dengan rincian sebagai berikut:

- ✓ Sertipikat Hak Milik No.3228/Bangka, Luas 610 M² (enam ratus sepuluh meter persegi), Surat Ukur No.606/1996 tanggal 6 Februari 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I, atas nama Stien Hilda Kemboean;

19. Bahwa TERGUGAT V INTERVENSI selaku Pemegang Hak Atas Tanah / Pemilik yang sah memperoleh hak milik atas tanah melalui prosedur hukum yang benar yaitu peralihan hak dan pendaftaran haknya dilakukan mengikuti ketentuan hukum yang berlaku dan telah diterbitkan sesuai dengan prosedur oleh TERGUGAT I / Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;

20. Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 3228 tersebut di atas dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang dan telah diterbitkan sesuai prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sesuai pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 31 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta tidak pernah terputus beserta turutan-turutannya sebagai berikut :

Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



- a. Berasal dari Girik C.849 atas nama Maidah Basar kemudian dibeli oleh Stien Hilda Kemboean berdasarkan AJB 4067/171103/1987 tanggal 20 Agustus 1987;
- b. Girik C.849 kemudian ditingkatkan menjadi SHM 3228/Bangka atas nama Stien Hilda Kemboean;

21. Bahwa hal lain yang juga membuktikan bahwa TERGUGAT V INTERVENSI adalah Pemilik / Pemegang hak atas tanah dan bangunan yang sah dan pihak yang beritikad baik, adalah bahwa selama ini sejak timbulnya hak sampai dengan saat ini TERGUGAT V INTERVENSI adalah pihak yang menguasai secara fisik atas tanah tersebut dan tidak ada pihak manapun yang membantah fakta hukum tersebut;

22. Bahwa berdasarkan hukum yang berlaku sesuai Peraturan Pemerintah

No. 24 tahun 1997 pasal 32 ayat (2) menyatakan sebagai berikut:

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

23. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, telah membuktikan fakta atau kenyataan yang sebenarnya, bahwa perolehan hak atas tanah tersebut, telah dilakukan menurut prosedur dan berdasarkan pada hukum yang berlaku, oleh karena itu demi hukum pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI adalah pemegang hak yang sah dan merupakan Pembeli / Pemilik yang beritikad baik, oleh karena itu pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI harus dilindungi hukum.

24. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V tersebut diatas didukung dan diperkuat oleh asas hukum berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI. No.1230 K/Sip/1980, yang menyatakan:

Halaman 58 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



"Bahwa pembeli yang beritikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum".

25. Berdasarkan bukti otentik dan fakta hukum tersebut diatas maka dengan meyakinkan telah terbukti sebagai berikut:

- Bahwa proses perolehan hak atas tanah tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku dan atas dasar tersebut Badan Pertanahan Nasional sebagai badan yang berwenang mengeluarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan sesuai prosedur dan telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku berdasarkan pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria jo. Pasal 31 PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta merupakan alat bukti kepemilikan yang sah, mutlak dan otentik sehingga mempunyai kekuatan hukum yang sempurna;
- Bahwa pihak TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V adalah pihak yang beritikad baik karena tidak pernah melanggar hukum dan/atau melanggar hak subyektif pihak lain, oleh karena itu harus dilindungi hukum;
- Bahwa TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V adalah pihak yang selama ini (sejak timbulnya hak sampai dengan saat ini) secara fisik menguasai atas tanah milik TERGUGAT IV INTERVENSI tersebut;
- Bahwa TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V adalah pihak yang telah memenuhi segala kewajiban terhadap negara antara lain melaksanakan segala persyaratan dan tertib administrasi serta membayar pajak-pajak atas tanah dan bangunan milik TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V tersebut;
- Bahwa terlebih lagi selama ini tidak pernah ada pihak manapun yang membantah secara hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V tersebut dan sampai saat ini tidak ada putusan dari Pengadilan manapun yang membatalkan dan/atau yang membantah keabsahan semua Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Milik TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V tersebut.

Halaman 59 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



26. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti otentik tersebut diatas, terbukti dan tidak terbantahkan bahwa TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V adalah benar sebagai pemilik yang sah / pihak yang berhak atas tanah-tanah (obyek perkara) tersebut;

27. Bahwa oleh karena itu apabila ada / terdapat bukti kepemilikan lainnya, dan/atau bukti penguasaan hak lainnya atas tanah-tanah milik TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V, serta segala tindakan dan/atau upaya hukum yang dilakukan oleh pihak lain manapun yang bermaksud untuk menghilangkan hak kepemilikan TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V atas tanah-tanah tersebut diatas diatas adalah bertentangan dengan hukum, oleh karena itu tidak ada alasan bagi PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan aquo dan oleh karenanya gugatan *aquo* harus ditolak seluruhnya;

PENGGUGAT TIDAK MEMPUNYAI ITIKAD BAIK SEHINGGA TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM

28. Bahwa Hak - Hak perseroangan dan badan hukum atas tanah memperoleh pengakuan yang kuat dalam sistem dan tata hukum di Indonesia. Hak milik atas tanah dalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi .

Dalam Undang-undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 sebagi hasil dari amandemen kedua, antara lain dinyatakan sebagai berikut:

(1.) Pasal 23 g : Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

(2.) Pasal 23 h : Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

29. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang tersebut diatas, sebagai pemilik yang sah dan bangunan, maka pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI memiliki hak untuk tidak diganggu / diambil secara sewenang-wenang atas haknya oleh siapapun termasuk oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI berhak untuk mempertahankan hak miliknya atas tanah sebagai berikut:

1) Tanah TERGUGAT IV INTERVENSI berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.803/Bangka (dahulu SHM 3225), Luas 1.706 M²

Halaman 60 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



(seribu tujuh ratus enam meter persegi), Surat Ukur No.612/1996 tanggal 06 Februari 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I, atas nama PT Piala Karunia Perkasa; dan Sertipikat Hak Guna Bangunan No.806/Bangka Luas 2.450 M² (dua ribu empat ratus lima puluh meter persegi) Surat Ukur No.610/1996 tanggal 06 Februari 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I, atas nama PT Piala Karunia Perkasa;

2) Tanah TERGUGAT V INTERVENSI berdasarkan Sertipikat Hak Milik No.3228/Bangka, Luas 610 M² (enam ratus sepuluh meter persegi), Surat Ukur No.606/1996 tanggal 6 Februari 1996 yang diterbitkan oleh Tergugat I, atas nama Stien Hilda Kemboean;

30. Bahwa pihak PENGGUGAT dengan cara melawan hukum merampas hak, mengaku-ngaku sebagai pemilik dari TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI atas tanah yang terletak di Jl. Kemang Selatan IX, RT 001/02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan dengan cara memiliki Objek Sengketa berdasarkan Girik C No. 16 Persil D.1 atas nama Niih bin Nepa.

31. Bahwa terhadap girik tersebut telah ditemukan fakta Girik C 16 yang diakui PENGGUGAT sebagai kepemilikan atas tanah aquo pada tahun 1948 telah terdapat peralihan tanah dan telah ada perubahan Nomor Girik, dimana Girik C nomor 16 pada tanggal 20 April 1948 dijual ke Girik C no. 150 atas nama Dulgajar bin Saidi dan selanjutnya pada tanggal 18 April 1981 dijual Girik C no. 3089 atas nama Helly Lyke Tabalujan / TERGUGAT V Intervensi. Dan selanjutnya ditingkatkan haknya menjadi SHM no. 3222/Bangka.

32. Bahwa dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 3222 dengan jelas tentang kolom asal persil tertulis penegasan Hak Milik Tanah bekas Milik Adat girik C Nomor 150 persil Nomor 56 Blok D.I. menjadi C Nomor 3089 D.II 56;

33. Bahwa selanjutnya Girik C Nomor 16 seluas 2.270M² pada tanggal 20 April 1948 dijual ke Girik C Nomor 848 atas nama Amat Bin Seha dan pada tanggal 13 Mei 1981 seluas 1.706 M² dijual ke girik C Nomor 3098 atas nama James Daniel Tabalujan. Serta selanjutnya ditingkatkan haknya menjadi SHM 3225/Bangka

34. Bahwa pada Sertifikat Hak Milik Nomor 3225 dengan jelas tentang kolom asal persil tertulis penegasan Hak Milik Tanah bekas Milik Adat girik C Nomor 848 persil Nomor 56 Blok D.I. menjadi C Nomor 3098 Nomor 56;

Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



35. Bahwa hal tersebut, membuktikan Girik C 16 tersebut telah tidak berlaku sehingga perbuatan PENGGUGAT yang mengaku-ngaku atas tanah tersebut merupakan perbuatan bertentangan dengan hukum dan melanggar hak subjektif orang lain sebagai yang berhak karena PENGGUGAT merupakan orang yang tidak berhak atas Tanah yang terletak di Jl. Kemang Selatan IX, RT 001/02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Kota Administrasi Jakarta Selatan tersebut.

36. Bahwa hal tersebut diatas telah di Uji pada Persidangan di Peradilan TUN dimana PENGGUGAT juga sebagai salah satu PEMOHON dan telah diputus sebagaimana Putusan Nomor 068/G.TUN/1998/PTUN-JKT tanggal 14 Desember 1998 Jo. Putusan Nomor 37/B/1999/PT.TUN.JKT Tanggal 13 Juli 2000.

37. Berdasarkan bukti-bukti otentik dan fakta hukum tersebut diatas, maka tindakan dari pihak PENGGUGAT dengan tanpa hak dan secara melawan hukum telah mengaku sebagai pemilik dan/atau melakukan / memanfaatkan dan mengambil keuntungan dari tanah-tanah milik TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI. Selanjutnya tindakan PENGGUGAT tersebut adalah bertentangan dengan undang.undang, melanggar hak subyektif TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI sebagai pemilik yang sah sehingga merupakan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (*onrechtmatige daad*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata.

38. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata serta pendapat ahli hukum secara jelas disebutkan bahwa suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) apabila perbuatan tersebut memenuhi salah satu dari unsur-unsur sebagai berikut:

- a) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku (*in casu*, PENGGUGAT);
- b) Melanggar hak subjektif orang lain (*in casu*, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI);
- c) Melanggar kaidah tatasusila atau kaidah moral;
- d) Bertentangan dengan asas kepatuhan, ketelitian serta pergaulan dengan sesama warga masyarakat.

39. Selanjutnya Pasal 1365 KUHPperdata menyatakan bahwa:



"Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka telah ditentukan / ditetapkan tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh suatu pihak apabila akan menuntut ganti rugi berdasarkan "perbuatan melawan hukum" yaitu sebagai berikut:

- *Harus ada perbuatan;*
- *Perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;*
- *Harus ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum tersebut;*
- *Harus ada kesalahan;*
- *Harus ada hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian yang diderita.*

40. Berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti-bukti otentik yang telah diuraikan diatas maka tidak dapat dibantah lagi bahwa semua tindakan PENGUGAT yang telah di jelaskan tersebut, telah terbukti merupakan perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang, melanggar hak subyektif TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI, merupakan kesatahan yang disengaja, sehingga telah menimbulkan kerugian bagi pihak TERGUGAT IV dan TERGUGAT V INTERVENSI, oleh karena itu tindakan PENGUGAT tersebut diatas telah terbukti memenuhi unsur dan syarat sebagai Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata sehingga berdasarkan hal tersebut gugatan PENGUGAT haruslah ditolak;

41. Bahwa selain itu, PENGUGAT tidak dapat menjelaskan mengenai hubungan antara dalil Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TERGUGAT III Konvensi dengan kerugian yang diderita oleh PENGUGAT, karena PENGUGAT tidak menguraikan secara rinci bagaimana PENGUGAT memiliki Tanah tersebut, Hasil kebun apa yang ditanah oleh PENGUGAT, karena untuk menghitung kerugian tersebut PENGUGAT harus menjelaskan Dasar Kepemilikan dan membuktikan dia yang menguasai Tanah tersebut dan membuktikan tanaman yang ditanam, apa saja jenis tanaman yang ditanam.

42. Selain itu, mengenai Jasa Pengacara bukan lah termasuk kerugian Materil yang nyata diderita oleh PENGUGAT karena tidak ada kerugian akibat jasa advokat sebagaimana ketentuan hukum dan asas hukum yang berlaku. Hal tersebut diperkuat Putusan Mahkamah Agung

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor Register : 635 K / Sip / 1973 Tanggal Putusan: 4 Juli 1974 dengan kaidah Hukum yang menyatakan:

"Bahwa mengenai honorarium Advokat tidak ada sesuatu peraturan dalam HIR yang mengharuskan seorang berperkara ini minta bantuan dari seorang pengacara, maka upah tersebut tidak dapat dibebankan kepada pihak lawan, oleh sebab mana gugatan tersebut harus ditolak".

43. Bahwa keharusan adanya hubungan perbuatan dengan unsur perincian jumlah kerugian sebagaimana disebut diatas didasarkan pada kaidah hukum sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia antara lain sebagai berikut:

➤ Putusan Mahkamah Agung RI No. 219/1970 Perd/PTB tanggal 18 Maret 1970 menyatakan:

"apabila jumlah kerugian yang diderita tidak dapat dibuktikan dengan jelas, maka permohonan atas ganti rugi harus ditolak"

➤ Putusan Mahkamah Agung RI No. 598.K/SIP/1971 tanggal 18 Desember 1971 menyatakan:

"besarnya kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT yang tidak dapat dibuktikan secara terperinci sehingga gugatan untuk ganti kerugian uang telah diajukan, harus ditolak oleh Pengadilan"

Bahwa berdasarkan semua dalil-dalil dan fakta hukum yang telah disampaikan tersebut diatas, maka TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V dengan hormat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* untuk memberikan Putusan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V untuk seluruhnya;
2. Meyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menerima dalil-dalil TERGUGAT IV INTERVENSI dan TERGUGAT V INTERVENSI seluruhnya;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat Intervensi IV dan Tergugat Intervensi V tersebut, Penggugat kemudian mengajukan Replik yang selanjutnya dibalas oleh Tergugat I (secara lisan pada pokoknya tetap pada jawaban), Tergugat II dan Tergugat III serta Tergugat Intervensi IV dan Tergugat Intervensi V dengan mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa dalam jawaban pertamanya, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat dan untuk mendukung eksepsinya tersebut, Tergugat II dan Tergugat III telah mengajukan bukti awal berupa fotokopi bukti surat-surat sebagai berikut:

1. Surat Edaran Mahkamah Agung R.I Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (T.II,III-1);
2. Peraturan Mahkamah Agung R.I Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige overheidsdaad) (T.II,III-2);
3. Pasal 134 HIR dari Buku Komentar HIR oleh Mr. R. Tresna (T.II, III-3);
4. Pasal 53 ayat 1 Kitab Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara oleh Prof. Drs. C.S.T. Kansil, S.H., terbitan Pradnya Paramita (T.II,III-4);

Fotokopi bukti surat-surat tersebut kesemuanya telah dibubuhi meterai secukupnya dan setelah dicocokkan di persidangan, untuk bukti surat tanda T.II,III-1 dan T.II,III-2 sesuai dengan bukti fotokopinya sedang untuk bukti surat tanda T.II,III-3 dan T.II,III-4 sesuai dengan bukti aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu alat bukti dan mohon putusan sela;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat isi putusan ini, selanjutnya ditunjuk segala sesuatunya sebagaimana yang termuat dalam Berita Acara Sidang dan dianggap telah termuat dalam putusan ini sebagai suatu kesatuan yang tidak terpisahkan;

TENTANG HUKUMNYA:

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat II dan Tergugat III dalam jawaban pertamanya telah mengajukan eksepsi yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang secara absolut untuk mengadili perkara gugatan yang diajukan oleh Penggugat dengan mendasarkan kepada suatu dalil sebagai berikut:

- Bahwa dalam petitum gugatannya pada angka 4 (empat), Penggugat memohon supaya:

a. Sertipikat Hak Milik No. 3228/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 606/1996, luas 610 (enam ratus sepuluh) M² atas nama STIEN HILDA KEMBUEAN yang berasal dari Girik C. No. 849 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3444 Persil 56 blok D.I.

b. Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 612/1996, luas 1.585 (lima ratus delapan lima) M² atas nama JAMES DANIEL TABALUJAN yang berasal dari Girik C. No. 848 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3098 Persil 56 blok D.I.

c. Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 610/1996, luas 2.298 (dua ribu dua ratus sembilan puluh delapan) M² atas nama HELLY LYKE TABALUJAN yang berasal dari Girik C. No.150 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3089 Persil 56 blok D.II.

Yang dikeluarkan oleh TERGUGAT I dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

- Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah Surat Tanda Bukti Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria dan Tata Ruang melalui Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah);
- Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik adalah produk administrasi yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (i.c. Kepala Kantor Pertanahan)

Halaman 66 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



serta bersifat individual, konkret dan final (i.c. memberikan hak kepada pemiliknya), maka Sertifikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”

- Bahwa dikarenakan Objek Perkara merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan TUN sesuai ketentuan Pasal 53 UU PTUN yang mengatur sebagai berikut:

“Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi”.

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Tergugat III tersebut, Penggugat dalam Repliknya pada pokoknya menolak eksepsi *a quo*;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugat III adalah mengenai kewenangan mengadili / kompetensi absolut, maka berdasarkan Pasal 136 HIR, Majelis Hakim harus mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan gugatannya yang diberi titel Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Oleh Penguasa, dalam petitum gugatannya pada angka 4 (empat) mohon supaya :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 3228/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 606/1996, luas 610 (enam ratus sepuluh) M² atas nama STIEN HILDA KEMBUEAN yang berasal dari Girik C. No. 849 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3444 Persil 56 blok D.I.

Halaman 67 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



- b. Sertipikat Hak Milik No. 3225 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 612/1996, luas 1.585 (lima ratus delapan lima) M² atas nama JAMES DANIEL TABALUJAN yang berasal dari Girik C. No. 848 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3098 Persil 56 blok D.I.
- c. Sertipikat Hak Milik No. 3222 seb/Bangka, yang diuraikan dalam gambar situasi tanggal 06 Februari 1996 No. 610/1996, luas 2.298 (dua ribu dua ratus sembilan puluh delapan) M² atas nama HELLY LYKE TABALUJAN yang berasal dari Girik C. No.150 Persil No. 56 Blok D.1 berubah menjadi C. 3089 Persil 56 blok D.II.

yang dikeluarkan oleh Tergugat I - in casu Kementerian Agraria c.q. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Jakarta c.q. Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan - dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Sertifikat Hak Milik adalah merupakan produk administrasi dari Pejabat Tata Usaha Negara yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 4 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan/Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige overheidsdaad) disebutkan bahwa "Sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) adalah sengketa yang didalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan/atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan";

Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 ayat 1 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 tersebut diatas disebutkan bahwa "Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat II dan Tergugat III beralasan sehingga harus dikabulkan dengan demikian Pengadilan Negeri tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II dan Tergugata III dikabulkan, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II dan Tergugat III;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili perkara perdata gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel tersebut diatas;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.862.800,-(satu juta delapan ratus enam puluh dua ribu delapan ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari Rabu tanggal 9 Juni 2021 oleh kami, Agus Widodo, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, Nazar Effriandi, S.H., dan Sudjarwanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 16 Juni 2021 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Hardianto Wibowo, S.E., S.H., Panitera Pengganti dan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Tergugat III serta dihadiri pula oleh Kuasa Tergugat Intervensi IV dan Kuasa Tergugat Intervensi V.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nazar Effriandi, S.H.

Agus Widodo, S.H., M.Hum.

Sudjarwanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hardianto Wibowo, S.E., S.H.

Perincian biaya:

1.Pendaftaran/PNBP :Rp. 30.000,-

Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 114/Pdt.G/2020/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Proses	:Rp. 100.000,-
3. Penggandaan	:Rp. 22.000,-
4. Panggilan	:Rp.1.650.000,-
5. PNBP Panggilan	:Rp. 40.000,-
6. Meterai	:Rp. 10.000,-
7. Redaksi	:Rp. 10.000,-
Jumlah	:Rp.1.862.800,-

(satu juta delapan ratus enam puluh dua ribu delapan ratus rupiah).