



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id **PUTUSAN**

Nomor 786 /PDT/ 2022 /PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **CHRISTA PINGGAWATI SURYA**, beralamat di Jalan Palm Spring Blok E Nomor 111-112 Rt.002/00, Desa Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, Batam Kepulauan Seribu, sebagai **Pembanding I semula Tergugat VI**;
2. **BERNARD SJAUTA** beralamat di Jalan Palm Spring Blok E Nomor 111-112 Rt.002/00, Desa Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, Batam Kepulauan Seribu, sebagai **Pembanding II semula Tergugat VII**;
3. **CHRISTIE ALBERT** beralamat di Jalan Palm Spring Blok E Nomor 111-112 Rt.002/00, Desa Taman Baloi Kecamatan Batam Kota, Batam Kepulauan Seribu, sebagai **Pembanding III semula Tergugat VIII**;

dalam hal ini ketiganya diwakili oleh kuasanya Maman Suparman,S.H., ,Advocat beralamat di Jl. Hos Cokroaminoto No.42 A Menteng Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Juli 2022 selanjutnya disebut **Para Pembanding**;

Lawan:

1. **HJ. YOYO ROKIYAH**, beralamat di Pesing Gadog Rt.003 Rw.07 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;
2. **Hj. MAIMUNAH**,beralamat di Pesing Gadog Rt.003 Rw.07 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;
3. **KOMARIAH**, beralamat di Pesing Gadog Rt.003 Rw.07 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;

Halaman 1 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. **MARIATI**, beralamat di Pesing Gadog Rt.003 Rw.07 Kelurahan Kedoya Utara Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat;

Dalam hal ini keempatnya diwakili oleh kuasanya Budi Abdul Azis, S.H., pengacara pada kantor Pengacara HRP & Rekan, beralamat di Komplek Kresek Indah, Jalan Melati Blok J/20, RT.006/ RW.012 Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng Jakarta Barat 11750, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tetanggal 18 Agustus 2022, sebagai **Para Terbanding / semula Para Penggugat**;

Dan

1. **HUSMAN SANI**, dahulu beralamat di Jl Teuku Umar No.19 Jakarta Pusat dan sampai saat ini keberadaannya tidak dapat diketemukan baik dalam maupun di luar negeri, sebagai **Turut Terbanding I, semula Tergugat I**;
2. **PEMERINTAHAN RI Cq PEMERINTAHAN DKI JAKARTA Cq PEMERINTAHAN KOTA ADMINISTRATIV JAKARTA BARAT Cq PEMERINTAH KECAMATAN KEBON JERUK**, beralamat di Jl. Raya Kebon Jeruk Nomor 2 Jakarta Barat, sebagai **Turut Terbanding II semula Tergugat II**;
3. **PEMERINTAHAN RI Cq PEMERINTAHAN DKI JAKARTA Cq PEMERINTAHAN KOTA ADMINISTRATIV JAKARTA BARAT Cq PEMERINTAH KECAMATAN KEBON JERUK Cq Pemerintah Kelurahan Kedoya Selatan**, beralamat di Jl. Raya Kedoya Kebon Jeruk Nomor 2 Jakarta Barat, sebagai **Turut Terbanding III semula Tergugat III**;
4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KAKANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL DKI JAKARTA Cq KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT**, beralamat di Jl. Komplek Permata Buana, Kembangan Utara Jakarta Barat, sebagai **Turut Terbanding IV, semula Tergugat IV**;
5. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq KEMENTERIAN AGRARIA dan TATA RUANG/ BADAN PERTANAHAN NASIONAL Cq KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA**,

Halaman 2 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
beralamat di Jl. Panca Sati Baru No.1 Cideng Gambir Jakarta Pusat,

sebagai Turut Terbanding V semula Tergugat V;

6. **DEORINA GRATIAS SJAUTA**, dahulu beralamat di Jl. Cideng Timur No 69 RT 003/RW004 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dan sampai saat ini keberadaannya tidak dapat diketemukan baik di dalam negeri maupun di luar negeri, **sebagai Turut Terbanding VI, semula Tergugat IX;**
7. **ANN MIRTHA SJAUTA**, dahulu beralamat di Jl. Cideng Timur No 69 RT 003/RW004 Kelurahan Petojo Selatan, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, dan sampai saat ini keberadaannya tidak dapat diketemukan baik di dalam negeri maupun di luar negeri, **sebagai Turut Terbanding VII, semula Tergugat X;**

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 786/PDT/2022/PT DKI., tanggal 14 November 2022 tentang Penetapan Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara ini;

Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta tanggal 15 November 2022

Telah membaca salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 897/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt., tanggal 27 Juli 2022, memori banding, kontra memori banding, berkas perkara serta surat-surat lain yang berkaitan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip uraian mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 897/Pdt. G/2021/PN Jkt Brt, tanggal 27 Juli 2022 yang amarnya sebagai berikut :

MENGADILI

Dalam Eksepsi.

- Menyatakan Eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII tidak dapat diterima;

Halaman 3 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan sah surat Girik C Nomor 1643, Persil 100 A Blok D III seluas 24.000 M2 (dua puluh empat ribu meter persegi) atas nama Almarhum Naisan yang terletak di Jl. Kedoya Raya RT.010 RW.005 Kelurahan Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat milik para Penggugat;
4. Menyatakan akta jual beli Nomor 330/1972, tertanggal 5 April 1972, PPAT/Camat Kebon Jeruk (Tergugat II) cacat hukum dan batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum;
5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk mengembalikan pencatatan kepemilikan tanah bekas milik adat C Nomor 1643 Blok III Persil 100 a seluas 24.000 M2 (dua puluh empat ribu meter persegi) atas nama almarhum Naisan dalam keadaan seperti semula;
6. Memerintahkan kepada Tergugat IV untuk mencoret pencatatan dan atau membatalkan kepemilikan atas nama Almarhum Surya Abbas Syuta pada Buku Tanah dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 Juli 2022 terhadap 1 (satu) hamparan tanah dengan 2 (dua) Sertifikat masing-masing :
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 143/Kedoya seluas 4790 M2 (empat ribu tujuh ratus sembilan puluh meter persegi) tercatat atas nama Surya Abbas Syauta;
 - Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 256/Kedoya seluas 1170 M2 (seribu seratus tuju puluh meter persegi) tercatat atas nama Surya Abbas Syauta;Sesuai dengan Sertifikat-Sertifikat tersebut diatas, luas hamparan tanah sejumlah 5960 M2 (lima ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) yang terletak di Jalan Puri Kembangan dahulu Jalan Raya Kedoya Rt.010 Rw.05 Kelurahan Kedoya Selatan Kecamatan Kebon Jeruk Kota Adminkyasi Jakarta Barat, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara : Pagar Tembok;

Halaman 4 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Timur : Jalan Puri Kembangan dahulu Jalan Raya Kedoya;
- Sebelah Selatan : Kali Pasangrahan;
- Sebelah Barat : Tanah Naisan seluas lebih kurang 30 M2/kali Pasangrahan;
- Yang mana tanah objek sengketa tersebut dikuasai oleh Tergugat VI,VII,VIII,IX dan X;
8. Memerintahkan dan atau menghukum Tergugat VI, Tergugat VII. Tergugat VIII, Tergugat IX dan Tergugat X (ahliwaris almarhun Surya Abbas Syauta) untuk mengembalikan tanah objek sengketa kepada perkara pemilik yang sah yaitu Naisan bin Sainin Alias H. Manat dalam keadaan kosong melalui Para Penggugat selaku ahliwarisnya;
9. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan atas sebidang tanah seluas 5960 M2 (lima ribu sembilan ratus enam puluh meter persegi) terletak di RT 010 RW 005 Keluraha Kedoya Selatan, Kecamatan Kebon Jeruk Jakarta Barat dan setempat dikenal dengan Jalan Kedoya Raya, dengan batas-batas :
- Sebelah Utara : Tanah Pagar Tembok;
- Sebelah Timur : Jalan Kedoya Raya;
- Sebelah Selatan : Kali Pasangrahan;
- Sebelah Barat : Tanah Naisan;
10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat atan tanah objek perkara;
11. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
12. Menghukum Tergugat I,VI.VII.VIII,IX dan Tergugat X untuk mebayar biaya perkara sebesar Rp.16.480.000.- (enam belas juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut, Para Pembanding telah menyatakan permohonan banding pada tanggal 8 Agustsus 2022, selanjutnya pernyataan permohonan banding tersebut diberitahukan kepada para Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2022 dan kepada Turut Terbanding I pada tanggal 2 September 2022, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 13 September 2022, kepada Turut Terbanding III

Halaman 5 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI

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

pada tanggal 13 September 2022, kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 1 September 2022, kepada Turut Terbanding V pada tanggal 25 Agustus 2022, kepada Turut Terbanding VI pada tanggal 2 September 2022, kepada Turut Terbanding VII pada tanggal 2 September 2022;

Menimbang, Pembanding telah mengajukan memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 8 September 2022, selanjutnya salinan memori banding tersebut telah diserahkan kepada : Para Terbanding pada tanggal 9 September 2022, kepada Turut Terbanding I pada tanggal 23 September 2022, kepada Turut Terbanding II pada tanggal 20 September 2022, kepada Turut Terbanding III pada tanggal 20 September 2022, kepada Turut Terbanding IV pada tanggal 14 September 2022, kepada Turut Terbanding V pada tanggal 29 September 2022, kepada Turut Terbanding VI pada tanggal 23 September 2022, dan kepada Turut Terbanding VII pada tanggal 23 September;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, para Terbanding telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 September 2022, selanjutnya salinan kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Pembanding pada tanggal 20 September 2022;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV telah mengajukan kontra memori banding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 27 September 2022 selanjutnya kontra memori banding tersebut diserahkan kepada Pembanding pada tanggal 4 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa para pihak telah diberi kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage) sesuai relas pemberitahuan memeriksa berka perkara masing-masing kepada : para Pembanding pada tanggal 5 September 2022, Terbanding pada tanggal 19 Agustus 2022, Turut Terbanding I pada tanggal 2 Septenber 2022, Turut Terbanding II,III,IV pada tanggal 13 September 2022, Turut Terbanding V pada tanggal 25 Agustus 2022, Turut Terbanding VI pada tanggal 2 September 2022 dan Turut Terbanding VII pada tanggal 23 September 2022;

Halaman 6 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari pembanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara sebagaimana telah ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya pada Para Pembanding pada pokoknya mohon agar putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 897/Pdt.G/2021/PN Jkt.Br., tanggal 27 Juli 2022 dibatalkan dengan dalil-dalil pada pokoknya bahwa Judex Factie Tingkat Pertama telah salah menarapkan hukum pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 184 ayat (2) HIR dan pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, karena mengabaikan bukti yang diajukan oleh Tergugat/ Pembanding I,II dan III dan hanya mempertimbangkan bukti Penggugat, sehingga sikap yang demikian jelas memihak, melanggar asas hukum *dominus litis*, serta salah mempertimbangkan bukti P.1 karena bukti P.1 adalah surat kematian atas nama Manat, dan tidak ada penjelasan dalam bukti tersebut bahwa Naisan adalah orang yang sama dengan Manat, sedangkan buki P.7 adalah surat keterangan waris yang dibuat dibawah tangan bukan berupa Penetapan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding tersebut, Para Terbanding telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mohon agar permohonan banding ditolak dengan dalil-dalil pada pokoknya bahwa pertimbangan hukum Judex Factie Tingkat Pertama sudah tepat dan benar karena adanya pengakuan yang sempurna dari Tergugat VI,Tergugat VII dan Tergugat VIII/Pembanding I,Pembanding II dan Pembanding III yang selalu menyatakan Naisan bin Sanin alias Manat sesuai dalail-dalilnya baik dalam Eksepsi maupun Dalam Pokok Perkara, selain itu bukti P.1,P.2,P.4,P.5 dan P.7 yang diajukan oleh Para Penggugat/Para Terbanding tidak ada satupun yang disangkal oleh Tergugat VI,Tergugat VII dan Tergugat VIII/Pembanding I,Pembanding II dan Pembanding III sehingga bukti tersebut dapat dijadikan sebagai bukti dalam perkara aquo;

Halaman 7 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Terbanding IV telah mengajukan kontra memori banding yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Yudex Factie Tingkat Pertama telah salah menarapkan hukum pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan “ dalam hal atau suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat 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 sertifikat itu 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;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka memori banding dan kontra memori banding merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari dengan saksama salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang dimohonkan banding, memori banding, kontra memori banding, berkas perkara serta surat-surat lain yang berkaitan dengan perkara ini, Pengadilan Tinggi akan mengadili perkara ini dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

Dalam Eksepsi.

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi Tergugat dan pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum tentang Eksepsi telah tepat dan benar oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mengadili perkara ini pada tingkat banding, ;

Dalam Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa dari gugatan Para Penggugat dan Jawaban Para Tergugat, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok sengketa dalam perkara ini adalah :

Halaman 8 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apakah jual beli tanah hak milik adat persil 100a D.III Kohir Nomor 1643, dari H.Usman Sani sebagai penjual kepada S Sijanta sebagai pembeli sesuai Akta Jual Beli Nomor 330/1972 tanggal 5 April 1972, melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat/ Para Terbanding, atau Jual Beli tersebut sah dan tidak melawan hukum karena telah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana didalilkan oleh Para Tergugat;

Menimbang, untuk membuktikan dalil gugatannya Para Penggugat/ Para Terbanding telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda P.1 s/d P.27 (bukti P.11 dan P.12 tidak jadi diajukan sebagai bukti), dan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Masri dan saksi Ahmad;

Menimbang, bahwa Tergugat II untuk menguatkan dalil jawabannya telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T.II-1 dan T.II-2, tanpa mengajukan saksi, sedangkan Tergugat III telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T.III-1 s.d T.III-3, Tergugat IV mengajukan bukti T.IV-1 s/d T.IV-10, Tergugat V mengajukan bukti T.V-1, Tergugat VI,VII dan Tergugat VIII telah mengajukan bukti tertulis yang diberi tanda T.VI/VII/VIII- 1 s/d 3 dan satu orang saksi yaitu saksi Imron;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P.9 sama dengan bukti T.II-1, T.IV-5, yang merupakan bukti yang dibuat oleh PPAT Camat yang diberi kewenangan oleh Undang-Undang, terbukti bahwa telah terjadi jual beli tanah Persil 100a kohir Nomor 1643 seluas 5746 M2 dari H. Usman Sani sebagai penjual kepada S. Sijanta sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa jual beli tersebut menurut Para Penggugat/ Para Terbanding melawan hukum oleh karena tanah yang diperjual belikan adalah milik Naisan bin Samin alias Manat bukan milik H.Usman Sani, oleh karena berdasarkan bukti P.2 Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi tercatat atas nama Naisan, dan berdasarkan bukti P.6, P.22,P24 dan P.26 pengalihan dari Naisan bin Samin kepada Usman Sani tidak tercatat pada Register PPAT Kecamatan Kebon Jeruk, dan apabila fakta hukum tersebut dihubungkan dengan bukti T.V-1, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama berpendapat bahwa jual beli aquo tidak sah dan penguasaan tanah objek sengketa oleh Tergugat VI,VII,VIII dan Tergugat IX serta Tergugat X adalah tidak sah dan melawan hukum;

Halaman 9 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI

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

Menimbang, bahwa akan tetapi Jual Beli antara H Usman Sani sebagai penjual dan S. Sijanta sebagai pembeli dilakukan dihadapan PPAT Kecamatan dan disaksikan oleh Lurah Kedoya dan Kepala Lingkungan dimana objek jual beli itu berada, pada riwayat tanah (bukti T.IV-8) tercatat dari Naisan ke Usman Sani (penjual dalam akte jual beli Nomor 330/1972), telah dibayar lunas serta objek jual beli langsung dikuasai oleh pembeli artinya pada saat jual beli objek dikuasai oleh penjual sehingga setelah jual beli terjadi objek jual beli langsung diserahkan kepada pembeli, bahkan selama hidupnya Naisan Bin Samin dari terjadinya jual beli tanggal 5 April 1972 sampai meninggalnya pada tahun 2009 (bukti P.1) yang berarti berlangsung 37 tahun tidak pernah keberatan baik atas terjadinya jual beli maupun atas penguasaan tanah oleh pembeli artinya Naisan bin Samin mengetahui bahwa objek yang diperjual belikan telah menjadi milik dari H. Usman Sani, bahkan kemudian pada tahun 1975 telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 143 tanggal 8 Januari 1975 atas nama Surya Abbas (pembeli) dan Sertifikat Hak Milik Nomor 256 tanggal 4 September 1995, menurut Pengadilan Tinggi pembeli adalah pembeli yang beritikad baik sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang memberlakukan sebagai pedoman Rumusan Pleno Kamar Perdata tahun 2016, oleh karena itu pembeli ic. S.Sijanta perlu mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena S. Sijanta sebagai pembeli yang beritikad baik dan telah terbit Sertifikat Hak Milik Nomor 143 atas nama Surya Abbas Syauta sejak tahun 1975 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 256 atas nama Surya Abbas Syuta sejak tahun 1995, artinya kedua sertifikat hak milik tersebut telah lebih dari 5 tahun, maka berdasarkan ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Penggugat atau pihak lain yang merasa memunyai hak atas tanah tersebut tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan haknya atas tanah aquo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut gugatan Penggugat/ Terbanding harus ditolak, oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 987/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt, taanggal 27 Juli 2022 yang mengabulkan gugatan Penggugat, tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan, dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut;

Halaman 10 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah meletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa, maka dengan dibatalkan putusan aquo, maka dengan sendirinya Sita Jaminan yang telah diletakkan atas objek sengketa menjadi tidak sah, oleh karena itu sita jaminan tersebut harus diangkat;

Menimbang, bahwa mengenai bukti-bukti baik yang diajukan oleh Para Penggugat/ Para Terbanding maupun yang diajukan oleh para Tergugat/ Para Pembanding dan Turut Terbanding selain yang telah dipertimbangkan karena tidak relevan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat pengadilan;

Mengingat ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, HIR dan ketentuan lain yang berkaitan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 897/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt., tanggal 27 Juli 2022 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi.

- Menolak Eksepsi Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII dan Tergugat VIII;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak gugatan Para Penggugat / Para Terbanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penetapan Sita Jaminan Nomor 897/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt., tanggal 27 Juni 2022, tidak sah;

Halaman 11 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan untuk mengangkat Sita Jaminan yang telah diletakkan atas objek sengketa sesuai Berita Acara Sita Jaminan Nomor 897/Pdt.G/2021/PN Jkt.Brt., tanggal 14 Juli 2022;
4. Menghukum Para Penggugat/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat pengadilan, untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000.- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Selasa, 17 Januari 2023 oleh kami Sirande Palayukan, S.H.,M.Hum., sebagai Hakim Ketua,Teguh Harianto, S.H., M.Hum., dan Berlin Damanik,S.H., M.Hum., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dimuka sidang yang terbuka untuk umum pada hari Jumat, tanggal 27 Januari 2023 oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, Betty Hartati, S.H.,M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Teguh Harianto, S.H.,M.Hum.

Sirande Palayukan, S.H.,M.Hum.,

Berlin Damanik, S.H.,M.Hum.

Panitera Pengganti,

Betty Hartati, S.H., M.H.,

Rincian Biaya perkara :

Materai	Rp. 10.000,-(sepuluh ribu rupiah)
Redaksi	Rp. 10.000,- (sepuluh ribu rupiah)

Halaman 12 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Biaya Proses Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Jumlah

Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah)

Halaman 13 dari 13 halaman Putusan Nomor 786/PDT/2022/PT DKI

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)