



PUTUSAN
Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Achmad Yani, bertempat tinggal di Jl. Jati Raya, RT. 005, RW. 009, Kelurahan Sungai Bambu, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara DKI Jakarta, diwakili oleh kuasanya Muhammad Zulkarnain, SH dkk.Advokat pada Muhammad Zulkarnain SH & Associates Jalan Kampung Rawa Sawah II No.4 Rt.08/06 Kampung Rawa Johar Baru Jakarta Pusat sebagai **Penggugat**;

Lawan:

1. **Ratna Tjayani**, bertempat tinggal di di Komplek Perhubungan Udara No.26, RT. 013, RW. 009, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, diwakili oleh Kuasanya Jimkarter W .Terok SH.pada JW.Terok SH & Partners Jl.UOB Plaza Tamrin Nine 41 Floor Jl.MH.Thamrin 8-10 Jakarta Pusat berdasar surat Kuasa Khusus tanggal, 17 Pebruari 2020 sebagai **Tergugat**;
2. **Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara**, bertempat tinggal di Jl. Melur No.10, RT. 001, RW. 012, Rawa Badak Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara - 14310, diwakili kuasanya Andhika Pratama Putra, Pegawai Khusus, beralamat Jl.Melur Raya No.10 Rawa Badak Utara, Koja Jakarta Utara, berdasar surat Khuasa Khusus tanggal 9 Maret 2020 sebagai **Turut Tergugat I**;
3. **Notaris PPAT Armidas Moenir, S.H.**, bertempat tinggal di Dahulu beralamat di Jl. Sunan Giri No.18, Rawamangun, Jakarta Timur, sekarang tidak diketahui keberadaannya., sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 15 Januari 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 15 Januari 2020 dalam Register Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa pada hari Kamis tanggal 19 September 1999 di hadapan Notaris / PPAT **ARMIDAS MOENIR,SH / Turut Tergugat II** antara **ACHMAD YANI / Penggugat (Pembeli)** dengan 1. **HJ. TASLIMAH binti TAING.** 2. **H. BOHASAN bin H. ASPAS.** 3. **KASMAN bin H. ASPAS.** 4. **KASMIN bin H. ASPAS (1 s/d 4 Penjual)**, telah terjadi jual beli sebidang tanah berikut bangunan semi permanen dengan seharga **Rp. 1.611.000.000.- (satu milyar enam ratus sebelas juta rupiah)** diatas **Girik Nomor.1113 / Pengangsaan Dua. Persil 192. Blok S.1 Kelas C.3 PS II** atas nama orang tua dari Para Penjual yaitu almarhum ASPAS bin H. PERIN. **Seluas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi)** yang terletak **dahulu** di Jalan Raya Lgi Rt.005/Rw.09 Kelurahan Pegangsaan Dua. Kecamatan Kelapa Gading. Jakarta Utara, **saat ini** Jalan Raya Pengsaan Dua KM 21 Rt.005/Rw.02 Kelurahan Pegangsaan Dua. Kecamatan Kelapa Gading. Jakarta Utara.

Batas-batas tanah tersebut **dahulu** :

1. Sebelah Utara : Batas Tanah B.6015
2. Sebelah Selatan : Batas Tanah Tegangan Tinggi & Jasa Logistik
3. Sebelah Barat : Batas Tanah B.6420
4. Sebelah Timur : Batas Tanah M.63

Batas-batas tanah tersebut **saat ini** :

1. Sebelah Utara : Tanah Astra Honda Motor
2. Sebelah Selatan : Tanah PT. Caeson Dimensi
3. Sebelah Barat : Tanah Ratna Tjahyani (Sertipikat No.43)
4. Sebelah Timur : Jalan Penggasaan Dua.

2. Bahwa **ACHMAD YANI / Penggugat** adalah satu-satunya pemilik sebidang tanah berikut bangunan semi permanen **seluas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi)** dan tertuang dalam **AKTA JUAL BELI dan PENGOPERAN HAK** Nomor 5 tertanggal 9 September 1999, yang dibuat oleh Notaris **ARMIDAS MOENIR, SH / Turut Tergugat II.** **Diperkuat dengan adanya Putusan Nomor 84/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Utr. Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Tertanggal 31 Juli 2012, Perkara Perdata yang**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah berkuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dan
SURAT PERNYATAAN dari Penjual tertanggal 9 Maret 2012.

3. Bahwa pada tanggal 24 Pebruari 2015 **RATNA TJAYANI / Tergugat I** telah melaporkan **ACHMAD YANI / Penggugat ke POLRES JAKARTA UTARA Nomor : LP/213/II/K/2015/Reju** atas tuduhan telah memasuki pekarangan orang tanpa hak dan melawan hukum dan peruksakan barang (Pasal 167 dan 170 KUHPidana) dan pada 28 Oktober 2011 **RATNA TJAYANI / Tergugat I** melalui **Sdr JASULI** pernah melaporkan juga yang sama dengan **Nomor : LP/3133/1316/K/X/2011/Resju**. Lalu di hetikan perkaranya / penyidikannya pada tanggal 17 Juni 2013 **Nomor.SP.Sidik / 151/VI/2013 Rekim**
4. Bahwa yang dilaporkan oleh **RATNA TJAYANI / Tergugat I** terhadap **ACHMAD YANI / Penggugat** sejak dari Tahun 2011 sampai Tahun 2015, ini merupakan akal-akalan dan rekayasa **RATNA TJAYANI / Tergugat I**, hal ini terbukti bahwa tanah yang dijadikan sengketa seluas **3000 M2 (tiga ribu meter persegi)** adalah tanah sah milik **ACHMAD YANI / Penggugat**.
5. Bahwa pada tanggal 19 Januari 2015, **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA / Turut Tergugat I** menerbitkan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua**. Surat Ukur Nomor. 00206/Pegangsaan Dua/2015. Luas 1.174. M2 (seribu seratus tujuh puluh empat meter persegi).
6. Bahwa letak lokasi tanah **Sertipikat Hak Pakai Nomor 90 / Pegangsaan Dua** atas nama **RATNA TJAHYANI**, sesuai di gambar peta lokasi tanah berada di dalam tanah milik **ACHMAD YANI / Penggugat** yang seluas **3000 M2 (tiga ribu meter persegi)** dan bagaimana bisa caranya **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA / Turut Tergugat I**, dapat mengukur tanah sementara didalam tanah tersebut sudah ada pagar di sekelilingnya serta ada kontener milik **ACHMAD YANI / Penggugat**.
7. Bahwa oleh karena itu akibat perbuatan **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA / Turut Tergugat I**, yang kurang teliti, dan mengabaikan prinsip kehati-hatian, serta mengabaikan pula prosedur yang benar, didalam penerbitan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua** diatas Tanah yang ada pemiliknya yang sah, ini benar-benar merugikan **ACHMAD YANI / Penggugat** karena adanya hak-haknya diabaikan atau dilanggar.
8. Bahwa berdasarkan uraian hukum tersebut diatas, dan agar supaya mendapatkan kepastian hukum yang sah tentang status hak atas tanah milik **ACHMAD YANI / Penggugat**, maka dengan ini **Penggugat** mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara gugatan a quo kiranya berkenan memanggil para pihak untuk hadir dalam persidangan.
9. Bahwa gugatan Perdata ini diajukan dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sesuai lokasi dan/atau letak tanah berada, sebagaimana dimaksud



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Pasal 118 ayat (3) HIR sehingga oleh karenanya adalah sah menurut hukum.

Maka berdasarkan hal serta uraian tersebut diatas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq Majelis Hakim yang menangani perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan seluruh permohonan Panggugat ;
2. Menyatakan sah demi hukum Jual beli dan Pengoperan Hak pada hari Kamis tanggal 19 September 1999, Akta Nomor. 5 di hadapan Notaris/PPAT **ARMIDAS MOENIR,SH** antara **Penggugat (Pembeli)** dengan **Penjual**, sebidang tanah berikut bangunan semi permanen dengan seharga **Rp. 1.611.000.000.- (satu milyar enam ratus sebelas juta rupiah)** diatas **Girik Nomor.1113 / Pengangsaan Dua. Persil 192. Blok S.1 Kelas C.3 PS II** atas nama orang tua dari Para Penjual yaitu almarhum ASPAS bin H. PERIN. **Seluas 3000 M2 (tiga ribu meter persegi)** yang terletak **dahulu** di Jalan Raya Lgi Rt.005/Rw.09 Kelurahan Pegangsaan Dua. Kecamatan Kelapa Gading. Jakarta Utara, **saat ini** Jalan Raya Pengsaan Dua KM 21 Rt.005/Rw.02 Kelurahan Pegangsaan Dua. Kecamatan Kelapa Gading. Jakarta Utara.

Batas-batas tanah tersebut **dahulu** :

1. Sebelah Utara : Batas Tanah B.6015
2. Sebelah Selatan : Batas Tanah Tegangan Tinggi & Jasa Logistik
3. Sebelah Barat : Batas Tanah B.6420
4. Sebelah Timur : Batas Tanah M.63

Batas-batas tanah tersebut **saat ini** :

1. Sebelah Utara : Tanah Astra Honda Motor
 2. Sebelah Selatan : Tanah PT. Caeson Dimensi
 3. Sebelah Barat : Tanah Ratna Tjahyani (Sertipikat No.43)
 4. Sebelah Timur : Jalan Penggasaan Dua.
3. Menyatakan sah demi hukum **JUAL BELI** dan **PENGOPERAN HAK** tercatat dalam AKTA Nomor: 5 tertanggal 9 September 1999 yang dibuat oleh Notaris/PPAT **ARMIDAS MOENIR, SH** dan **Putusan Nomor 84/Pdt.G/2012/ PN.Jkt.Utr Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Tertanggal 31 Juli 2012, Perkara yang sudah berkuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde)** dan **SURAT PERNYATAAN** dari Penjual tertanggal 9 Maret 2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Memerintahkan **BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA / Turut Tergugat I**, untuk mencabut atau membatalkan **Sertipikat Hak Pakai Nomor 90 / Pegangsaan Dua**, yang diterbitkan tanggal 12 Mei 2015. Surat Ukur Nomor. 00206/ Pegangsaan Dua/2015, tertanggal 19 Januari 2015, Luas 1.174. M2, atas nama **RATNA TJAHYANI**, yang dalam peta lokasi tanahnya berada di dalam tanah **Penggugat**.
5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
6. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding. Kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Para Tergugat (Uitvorbaar Bij Voorraad).
7. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

(ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, pihak Penggugat hadir kuasanya, Tergugat dan Turut Tergugat I hadir kuasanya sedangkan Turut Tergugat II tidak hadir walaupun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Darwanta., S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Maret 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:



I. DALAM EKSEPSI :

I.1. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :

1. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat hal yang dipermasalahkan adalah tentang status hak kepemilikan yang dilanjutkan kepada permasalahan pembatalan atau menggugurkan Sertifikat Hak Pakai No.90/Pegangsaan Dua atas nama Ratna Tjahyani (Tergugat), yang seharusnya menurut hukum pengajuan gugatannya adalah kewenangan (Kompetensi) dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan/kompetensi dari Peradilan Umum, bukan kompetensi/kewenangan Pengadilan Negeri Jakarta Utara. Bukti T. – 1.

2. Bahwa tentang hal ini sudah diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan sebagai berikut : (1). *Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan Gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/rehabilitasi.*

3. Bahwa gugatan Penggugat yang terdaftar di Pengadilan Negeri Jakarta Utara Register Nomor : 032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., dimana salah satu pihak yang ikut digugat adalah BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA sebagai TURUT TERGUGAT I adalah subyek hukum Tata Usaha Negara sebagaimana yang dijelaskan dalam Undang-undang No.5 Tahun 1986 dengan segenap perobahan dan penjelasannya.

Didalam Gugatan Penggugat terdapat permintaan/permohonan agar Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (Turut Tergugat I) *mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Pakai No.90/Pegangsaan Dua atas nama TERGUGAT (RATNA TJAHYANI)* adalah bertentangan dengan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku di Indonesia.

Disini dicatat kembali permintaan/permohonan Penggugat dalam gugatan perkara No.32/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., petitum point 4 sebagai berikut :

“Memerintahkan BADAN PERTANAHAN NASIONAL JAKARTA UTARA/TURUT TERGUGAT I untuk mencabut atau membatalkan Sertifikat Hak pakai No.90/Pegangsaan Dua, yang diterbitkan tanggal 12 Mei 2018 Surat Ukur Nomor : 00206/Pegangsaan Dua/2015 tertanggal 19 Januari 2015, Luas 1.174 M2 atas nama Ratna Tjahyani, yang dalam peta lokasi tanahnya berada didalam tanah Penggugat,

Pencabutan/pembatalan terhadap produk hukum Administrasi Negara, dalam hal ini adalah Tata Usaha Negara, berlaku ketentuan Hukum Acara tersendiri melalui PERADILAN TATA USAHA NEGARA, dan bukan melalui Peradilan Umum Pengadilan Negeri Jakarta Utara.



4. Bahwa substansi gugatan sedemikian ini sebagaimana yang sudah terdaftar dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan Register perkara No.032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., dengan merujuk dan mengacu kepada ketentuan yang diuraikan diatas, mengandung implikasi bahwa *Pengadilan Negeri Jakarta Utara adalah tidak berwenang, tidak mempunyai kompetensi untuk memeriksa dan mengadili perkara Register No.032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., karena secara hukum yang berlaku di Indonesia adalah merupakan kewenangan/kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara.*

5. Bahwa oleh karenanya patut pula memperhatikan ketentuan Pasal 134 HIR yang pada intinya menjelaskan bahwa jika sengketa itu adalah mengenai suatu hal yang tidak termasuk wewenang/kompetensi Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) maka dalam semua tingkatan pemeriksaan dapat diajukan tuntutan agar Hakim menyatakan dirinya tidak berwenang, sesungguhnya terlebih lagi Hakim berkewajiban karena jabatannya menyatakan dirinya tidak berwenang.

6. Bahwa sehubungan dengan uraian tentang Kompetensi Absolut, sebagaimana tersebut diatas maka dengan ini TERGUGAT memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang memeriksa perkara a quo, agar dapat mengambil dan menjatuhkan suatu **Putusan Sela** dengan menyatakan secara hukum, *Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Perdata Register No.032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., karena merupakan Kompetensi, kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara. Dan selanjutnya menyatakan hukum menolak dan atau tidak dapat diterima Gugatan Penggugat (Achmad Yani) perkara No.32/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., tersebut.*

I.2. EKSEPSI NE BIS IN IDEM :

1. Bahwa dalam aspek hukum Perdata hakekatnya telah mengatur serta menerangkan tentang Asas Ne Bis In Idem, yang menjadi panduan sistim hukum di Indonesia sebagaimana tersebut pada Pasal 1917 KUH Perdata yang prinsip hukumnya menyebutkan apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat menolak untuk mengabulkan, kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap, maka dalam putusan tersebut melekat sistim atau asas Ne Bis In Idem, jika dikemudian hari terdapat lagi adanya suatu gugatan yang mengandung subyek hukum, materi atau obyek gugatan yang sama, maka hal tersebut tidak dapat diajukan lagi gugatan yang kedua kalinya, demikian sejalan dengan pendapat dari M. Yahya Harahap, SH., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata, halaman 42.

2. Bahwa terhadap *gugatan Penggugat sekarang ini telah diajukan sebanyak 4 (Empat) kalinya terhadap Tergugat* dengan materi gugatan yang sama, baik subyek hukum maupun tentang materi hukumnya, dimana semuanya telah diputus dengan menyatakan menolak gugatan Penggugat dan yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap, yaitu : Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.72/Pdt.G/2005/PN.Jkt.Ut., tanggal 21 Desember 2005 jo. Putusan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Utara No.125/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Ut., tanggal 6 Februari 2008 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.179/PDT/2009/PT.DKI., tanggal 15 September 2009 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.2028K/Pdt/2010 yang keseluruhan amar putusan dari tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dan Mahkamah Agung RI memenangkan Tergugat (Ratna Tjahyani) dan yang terakhir sebelum perkara a quo adalah perkara No.133/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut., tanggal --- 2017 dimana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara menyatakan gugatan Penggugat (ACHMAD YANI) tidak dapat diterima dan putusan mana sudah mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Bukti T. – 2, Bukti T. – 3, Bukti T. – 4, Bukti T. – 5 dan Bukti T. – 6.

3. Bahwa dengan adanya gugatan-gugatan Penggugat tersebut diatas maka sudah semestinya dalam perkara No.032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., diberlakukan ketentuan prinsip asas Ne Bis In Idem, dengan suatu alasan dan pertimbangan bahwa gugatan Penggugat sekarang ini adalah sudah yang ke-4 kalinya, dengan subyek hukum serta materi hukum yang sama dengan gugatan-gugatan sebelumnya sehingga untuk itu supaya memperhatikan dan mempertimbangkan dan merujuk kepada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 3 Tahun 2002 tentang penanganan perkara yang berkaitan dengan Asas Ne Bis In Idem dalam SEMA tersebut, agar senantiasa dapat melaksanakan Asas Ne Bis In Idem tersebut dengan baik demi kepastian hukum bagi pencari keadilan.

I.3.EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM/GUGATAN KURANG PIHAK.

1. Bahwa dalam Gugatannya Penggugat mendalilkan memperoleh hak atas tanah tersebut berdasarkan penjualan dan pembelian, pengoperan hak yang dilakukan dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta, sesuai Akta No.5 tanggal 9 September 1999 antara Penggugat dengan Para Ahli Waris dari almarhum Haji Aspas bin Haji Perin, ternyata tidak semua ahli waris penjual Alm. H. Aspas bin H. Perin) yang melakukan transaksi Jual beli sesuai Akta Jual Beli No.5 tanggal 9 September 1999 dihadapan Turut Tergugat II, yang ditarik/dimasukkan dalam gugatan perkara a quo hal mana dapat dipandang menurut hukum sebagai Gugatan yang kurang pihak, karenanya adalah bertentangan dengan hukum.

2. Bahwa yang seharusnya dan sudah sepatutnya pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah tersebut dijadikan pihak Tergugat atau Turut Tergugat sebagai subyek hukum dalam perkara a quo, sehingga karenanya secara jelas dan dapat dipastikan Gugatan Penggugat adalah tidak lengkap, kurang pihak, yang dalam sistim hukum di Indonesia disebut *Plurium Litis Consortium*, karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima.

I.4.EKSEPSI OBSCUUR LIBEL / GUGATAN PENGGUGAT KABUR, TIDAK JELAS.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa memperhatikan gugatan dari Penggugat pada hakekatnya adalah membingungkan, aspek hukumnya kabur dan tidak jelas oleh karena tidak memberikan uraian yang jelas dan lengkap, perbuatan hukum mana yang dilakukan oleh Tergugat sehingga harus ikut digugat dalam perkara a quo, *fakta hukumnya antara Penggugat dengan Tergugat sama sekali tidak mempunyai suatu hubungan hukum apapun.*

2. Bahwa Penggugat dalam posita gugatannya hanya mengajukan alasan-alasan gugatan yang berkaitan dengan aspek hukum transaksi jual beli tanah antara Penggugat (Ahmad Yani) selaku pihak Pembeli dengan pihak para ahli waris alm. H. Aspas Bin H. Perin yaitu : 1. Hj. Taslimah binti Taing/isteri alm. Aspas bin H. Perin, 2. H. Bohasan Bin H. Aspas, 3. Kasman bin H. Aspas, 4. Kasmin bin H. Aspas sebagai Penjual, dan secara fakta hukum tidak ada kaitan hukum sama sekali dengan pihak Tergugat (Ratna Tjahyani).

3. Bahwa disamping itu gugatan Penggugat adalah keliru jika mengikut sertakan Tergugat (Ratna Tjahyani) dalam perkara a quo sebab tidak jelas hubungan hukumnya jika mengacu kepada proses jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta Armidas Moenir, SH., (Turut Tergugat II) disebutkan dalam Akta No.5 Tahun 1999 tanggal 9 September 1999 antara Penggugat dengan Para Ahli Waris dari almarhum Haji Aspas bin Haji Perin, oleh karena ***Tergugat (Ratna Tjahyani) bukan sebagai subyek hukum dalam proses transaksi jual beli tanah dimaksud diatas.***

4. Bahwa aspek hukum gugatan Penggugat adalah membingungkan, *antara posita gugatan dengan petitum gugatan tidak saling bersesuaian serta berhubungan, tidak saling mendukung*, sesuai aspek hukum yang sah yang disyaratkan berdasarkan Hukum Acara Perdata yang berlaku, dimana didalam Posita Gugatan Penggugat dalam perkara a quo sama sekali tidak pernah dimintakan atau dimohonkan sebagai landasan hukum namun dinyatakan dalam petitum gugatan Penggugat seperti pada point 4 petitum, yang menyatakan bahwa, Memerintahkan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara/Turut Tergugat I untuk mencabut atau membatalkan Sertifikat Hak Pakai No.90/Pgangaan Dua yang diterbitkan tanggal 12 Mei 2015 Surat Ukur No.00206/Pegangaan Dua 2015 tanggal 19 Januari 2015, Luas 1.7174 M2 atas nama Ratna Tjahyani, yang dalam peta Lokasi tanahnya berada didalam tanah Penggugat, karenanya hal mana dipandang adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku sehingga dinyatakan tidak sah dan tidak dapat diterima.

5. Bahwa Tergugat perlu mempertegas lagi dalam jawaban ini antara petendi posita dengan petitumnya tidak bersesuaian, menyalahi serta melanggar ketentuan hukum acara perdata yang berlaku dan lagi pula dasar gugatan (Grondslag van de lis) adalah landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara yang wajib dibuktikan oleh Penggugat sebagaimana yang digariskan oleh Pasal 1865 KUH Perdata dan Pasal 163 HIR yang menegaskan bahwa, setiap orang yang mendalilkan suatu hak atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau



peristiwa tersebut mengenai dasar gugatan Penggugat dalam gugatannya tidak cukup hanya merumuskan peristiwa hukum yang menjadi dasar tuntutan tetapi juga harus menjelaskan fakta-fakta yang mendahului peristiwa hukum yang menjadi penyebab timbulnya peristiwa hukum tersebut dan harus menjelaskan bahwa peristiwa hukum yang dikemukakan dalam gugatannya harus dengan jelas memperlihatkan hubungan hukum (rechtsverhouding) yang menjadi dasar gugatan serta sejarah terjadinya hubungan hukum dalam proses pemeriksaan.

3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak saling bersesuaian antara posita yang satu dengan posita yang lainnya, tidak bersesuaian dengan petitum sehingga berakibat gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas, Obscuur Libel, maka sudah sepatutnya menurut hukum apabila Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa perkara a quo untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima/NO (Niet Onvankelijkverklaard).

I.5. EKSEPSI ERROR IN PERSONA :

1. Bahwa setelah Tergugat membaca serta mempelajari seluruh gugatan Penggugat dimana dalilnya menyebutkan memperoleh hak atas tanah perkara dari para ahli waris H. Aspas bin H. Perin in casu sebagaimana yang disebutkan oleh Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli No.5 tanggal 9 September 1999 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT di Jakarta, Armidas Moenir, SH., sesungguhnya berdasarkan fakta hukum Tergugat bukanlah selaku pihak dalam perbuatan hukum tersebut oleh karena perbuatan hukum yang terjadi dalam Akta No.5 tanggal 9 September 1999 terjadi antara Penggugat (Achmad Yani) selaku Pembeli dengan pihak para ahli waris H. Aspas bin H. Perin, sehingga dengan ditariknya Tergugat (Ratna Tjahyani) dalam perkara a quo adalah sangat keliru, maka sudah sepatutnya menurut hukum gugatan Penggugat seharusnya dinyatakan ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

I.6. EKSEPSI DISKUALIFIKASI PERSON/TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING :

1. Bahwa orang yang hendak mengajukan gugatan/tuntutan hak ke pengadilan memerlukan adanya kepentingan yang cukup dan layak untuk dapat mengajukan gugatannya / Legal Standing.

2. Bahwa dalam konteks gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata terdapat kepentingan yang cukup dan layak untuk itu, terdapat suatu gambaran adanya hubungan kausalitas atau hubungan suatu sebab akibat antara perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh orang yang digugat dengan kerugian yang diderita oleh orang yang menggugat dan hubungan sebab akibat itu harus benar-benar dapat dijelaskan secara rinci dan terang serta dapat dibuktikan oleh Penggugat.



3. Bahwa setelah melalui uraian hukum pada bagian Eksepsi yang disebutkan ini, Eksepsi kewenangan Absolut maupun Eksepsi Alternatif mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara kiranya berkenan untuk menerima Eksepsi Tergugat dengan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijkverklaard).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa sekiranya pun Tergugat telah mengajukan atau menyampaikan Eksepsi Absolut maupun Eksepsi Alternatif sebagai bagian dari proses Hukum Acara Perdata yang sepatutnya dapat dipertimbangkan terlebih dahulu namun demikian Tergugat akan langsung akan memberikan Jawaban serta menanggapi dalil-dalil Penggugat Dalam Hal Pokok Perkara sebagaimana yang disebutkan dalam gugatannya.
2. Bahwa segala sesuatu yang telah Tergugat uraikan pada bagian Eksepsi ini mohon dianggap sudah termasuk dan diulang kembali pada pokok perkara ini menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan sebagai bagian dalam Jawaban pada pokok perkara ini.
3. Bahwa Tergugat dengan tegas dan jelas menolak seluruh dalil Penggugat dalam Gugatannya terkecuali hanya terhadap hal-hal yang Tergugat akui dengan tegas pada Jawaban ini.
4. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak alasan hukum sebagaimana yang disebutkan dalam point 1 dan point 2 dalil Gugatan Penggugat oleh karena tidak mempunyai hubungan hukum apapun antara antara pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli sebagaimana tersebut dalam Akta No.5 tanggal 9 September 1999 dimana transaksi jual beli tanahnya hanya berkaitan antara Penggugat (Achmad Yani) dengan pihak ahli waris Aspas bin H, Perin, yang tidak bersinggungan serta tidak ada kaitannya dengan pihak Tergugat.
5. Bahwa Tergugat (Ratna Tjahyani) mempunyai hak atas tanah berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.90/Pegangsaan Dua, Surat Ukur No.00206/Pegangsaan Dua/2015 dengan luas tanah lebih kurang 1.1740 M2 (Seribu seratus tujuh puluh empat ribu meter persegi) dan yang berbeda dengan tanah hak kepunyaan dari Penggugat (Achmad Yani) yang disebutkan dalam Akta Jual Beli No.5 tertanggal 9 September 1999 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II.
6. Bahwa Tanah Hak Tergugat sudah sejak awal secara sah dan berdasarkan Undang-undang diterbitkan Sertifikat oleh Turut Tergugat I berdasarkan Sertifikat Hak Pakai No.31/Pegangsaan Dua tertanggal 17 Januari 1990 dan telah diperpanjang menjadi Sertifikat Hak Pakai No.43/Pegangsaan Dua yang dan sekarang diperbaharui menjadi Sertifikat Hak Pakai No.90/Pegangsaan Dua Surat Ukur No.00206/Pegangsaan Dua/2015 dengan luas tanah lebih kurang 1.1740 M2 (Seribu seratus tujuh puluh empat ribu meter persegi) telah dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara (Turut Tergugat I) sudah dilakukan sesuai prosedur hukum yang baik dan benar sehingga secara sah telah diterbitkan atas nama Tergugat (Ratna Tjahyani) sehingga dengan demikian Tergugat (Ratna Tjahyani) dengan tegas menyatakan keberatan terhadap dalil-dalil Penggugat (Achmad



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yani) pada point 5,6 dan 7 gugatannya dan dengan tegas pula menolak dalil-dalil tersebut.

Bahwa dengan mengacu kepada uraian yuridis tersebut diatas maka dapat diduga dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat hanyalah bersifat spekulatif semata untuk mencoba-coba lagi melakukan suatu upaya hukum dalam bentuk gugatan, yang sekarang untuk kesekian kalinya terhadap obyek dan pihak yang sama akan tetapi kali ini dengan sedikit perubahan/pengurangan pihak dalam perkara in casu.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada point 2 gugatan oleh karena terhadap obyek perkara a quo sudah diputus dan mempunyai kekuatan hukum tetap sedangkan terhadap gugatan perkara No.84/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., yang telah diputus Verstek oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Juli 2012, yang dengan sengaja Penggugat memberikan alamat yang tidak benar sehingga tidak ada dari para ahli waris yang hadir dalam persidangan sehingga akhirnya diputus secara Verstek dan yang lebih fatal adalah sengaja tidak memasukkan Tergugat in casu dalam gugatan No.84/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Ut., oleh karena ada kekhawatiran Penggugat terhadap Tergugat dan fakta hukum yang sebenarnya adalah permasalahan hukum yang digugat Penggugat dalam perkara a quo (obyek perkara dan subyek hukumnya) Reg.No.032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut., yang ke-4 kalinya.
8. Bahwa Tergugat dengan tegas pula penolak dan membantah dalil Penggugat pada point 3 dan point 4 dalam gugatannya oleh karena perbuatan Penggugat yang sudah secara terang-terangan berspekulasi, mencoba berkali-kali mengajukan gugatan dihadapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara, lihat uraian hukum Tergugat pada point I.2. bagian Eksepsi Ne Bis In Idem, maka sudah sepatutnya dan sangat pantas tidak perlu mendapat perlindungan hokum, oleh karena upaya hukum yang dijalankan dan yang dilakukan oleh Penggugat hanyalah dalam rangka dan bertujuan untuk menghambat proses hukum pidana yang dilakukan oleh Tergugat yang sudah menjerat Penggugat dalam statusnya sebagai DPO (Daftar Pencarian Orang) untuk kemudian masuk dalam Tahap II (Kedua) penyerahan kepada Jaksa Penuntut Umum pada Kejaksaan Negeri Jakarta Utara.

Itulah sebabnya pada setiap persidangan terhadap perkara perdata sebelumnya, perkara No.133/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Ut., termasuk dalam perkara a quo (Perkara Perdata No.032/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Ut.) untuk proses mediasi, prinsipan Penggugat tidak pernah hadir, selalu memberikan alasan supaya tidak dapat menghadiri proses mediasi yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara, selalu hanya diwakili oleh Kuasa Hukum, hal mana mengindikasikan bahwa Penggugat (Prinsipal/Achmad Yani) takut hadir dalam persidangan mediasi sebab yang bersangkutan masuk dalam daftar DPO dari Polres Metro Jakarta Utara.
9. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil Gugatan Penggugat selain dan selebihnya oleh karena tidak mempunyai landasan hukum yang jelas, untuk itu selanjutnya Tergugat mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara kiranya berkenan agar menyatakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat tidak mempunyai dasar hukum yang jelas sehingga dengan demikian menyatakan menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima seluruhnya.

Berdasarkan pada uraian-uraian yuridis Tergugat (RATNA TJAHYANI) tersebut diatas maka dengan ini mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut.
- Menerima Eksepsi Relatif Tergugat lainnya.

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya perkara seluruhnya kepada Penggugat (Achmad Yani).

Jawaban Turut Tergugat I;

I. DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa Penggugat dalam dalil-dalil menyatakan memperoleh objek aquo berdasarkan Akta Jual Beli dan Pengoperan Hak No. 5 Tanggal 09 September 1999 dihadapan Turut Tergugat II yang berasal dari *Girik No. 1113/Pegangsaan Dua Persil 192 Blok S.1 Kelas C.3 PS II* atas nama orag tua dari Para Penjual yaitu Alm. ASPAS bin H. PERIN seluas 3000 m2 yang terletak di Jl. Raya Pegangsaan Dua KM 21 RT. 005/002, Kel. Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;

Bahwa atas dalil tersebut maka Turut Tergugat I merasa bahwa dalam perkara aquo Kantor Kelurahan Pegangsaan Dua dan Kantor Kecamatan Kelapa Gading **harus ditarik sebagai pihak**, karena jelas dasar kepemilikan Penggugat berasal dari *Girik No. 1113/Pegangsaan Dua Persil 192 Blok S.1 Kelas C.3 PS II* atas nama orag tua dari Para Penjual yaitu Alm. ASPAS bin H. PERIN seluas 3000 m2 sebagaimana dimaksud dalam gugatan Penggugat. Sehingga Lurah Pegangsaan Dua harus ditarik sebagai pihak karena mengetahui dan mencatat setiap peralihan di kantor Kelurahan Pegangsaan Dua dan Kantor Kecamatan Kelapa Gading;

Bahwa berdasarkan catatan yang ada pada Turut Tergugat I Sertipikat Hak Pakai No. 90/Pegangsaan Dua telah beralih kepada SOEGIHARTO SOSRODJOJO berdasarkan Akta Jual beli No. 251/2018, Tanggal 24/10/2018 yang dibuat dihadapan Notaris Irene



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yulia, SH, Karena sertipikat aquo telah beralih haknya maka jauh sebelum gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara maka jelas sdr. SOEGIHARTO SOSRODJOJO sebagai pemilik sah atas sertipikat aquo **harus ditarik sebagai pihak** dalam perkara aquo;

Perlu Turut Tergugat I tegaskan bahwa penerbitan Sertipikat Hak Pakai No. 90/Pegangsaan Dua telah melalui proses yang baik dan benar sesuai dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik serta sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku sebagaimana Pasal 12 dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia NO. 24 Tahun 1999 Tentang Pendaftaran Tanah

Bahwa berdasarkan uraian diatas jelas dalil-dalil Penggugat tidak dapat diterima karena terkesan mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum serta KURANG PIHAK karena Kantor Kelurahan Pegangsaan Dua dan Kantor Kecamatan Kelapa Gading tidak ditarik dalam perkara aquo, sehingga gugatan yang demikian **PATUT DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA.**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum ;
3. Bahwa Sertipikat Hak Pakai No. 90/Pegangsaan Dua atas nama RATNA JAHYANI terbit tanggal 12-05-2015, Surat Ukur No. 00206/Pegangsaan Dua/2015, seluas ± 1.174 m² telah beralih haknya berdasarkan Akta Jual beli No. 251/2018, Tanggal 24/10/2018 yang dibuat dihadapan Notaris Irene Yulia, SH.
4. Bahwa Turut Tergugat I menerbitkan sertipikat aquo tersebut tela sesuai wewenang sebagai pelaksana Administrasi Pendaftaran Pertanahan sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agrari No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sehingga keraguan dari pihak Para Penggugat, terbantahkan.

PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya Turut Tergugat I mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat I untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat.
- Apabila majelis hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I, Kuasa Penggugat mengajukan Replik pada persidangan hari Rabu tanggal 10 Juni 2020 dan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan Duplik pada persidangan hari Rabu tanggal 17 Juni 2020;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalilnya berkaitan dengan eksepsi kompetensi absolut Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara a quo, Kuasa Tergugat telah mengajukan bukti awal berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua atas nama pemegang hak Ratna Tjahyani (Bukti T- 1);

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat ada yang menyangkut eksepsi Kompetensi Absolut, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu atas eksepsi tersebut dan memutusnya;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat didalam Berita Acara Persidangan dianggap merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan eksepsi mengenai kewenangan absolut yang pada pokoknya Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara gugatan a quo karena pokok permasalahan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat

Halaman 15 dari 20

Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



adalah adanya terbitnya Sertifikat Hak Pakai No.90/Pengangsaan Dua atas nama Ratna Tjahyani (Tergugat) dimana Penggugat dalam petitumnya meminta supaya Majelis Hakim Memerintahkan agar Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara/Turut Tergugat I untuk mencabut atau membatalkan Sertifikat Hak Pakai No.90/Pengangsaan Dua yang diterbitkan tanggal 12 Mei 2015 Surat Ukur Nomor 00206/Pengangsaan Dua/2015 tertanggal 19 Januari 2015, Luas 1.174. M2 atas nama Ratna Tjahyani (Bukti T-1) yang dalam peta lokasi tanahnya berada didalam tanah Penggugat seharusnya menurut hukum pengajuan gugatannya adalah kewenangan (kompetensi) dari Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan kewenangan/kompetensi dari Peradilan Umum;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tentang Kompetensi Absolut, Penggugat menanggapi dalam replik sebagai berikut :

Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berhak mengadili Perkara Nomor : 32/Pdt.G/2020/PN.Jak.Utr, karena dalam perkara ini terdapat Tergugat dan Turut Tergugat dimana Tergugat bukan merupakan pemerintah sehingga sesuai dengan Pasal 1 butir 12 UU no.51 Tahun 2009, yang berbunyi "Tergugat dalam Pengadilan Tata Usaha Negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya", maka perkara ini tidak dapat di PTUN kan dan benarlah apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara menangani perkara ini;

Pokok permasalahan sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat adalah adanya Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pengangsaan Dua yang letak tanahnya dan luasnya berada di tanah milik Penggugat yang dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli dan Pelepasan Hak Nomor 5 di Kantor Notaris PPAT ARMIDAS MOENIR, SH pada tanggal 9 September 1999;

Bahwa Tergugat mengajukan duplik yang pada pokoknya tetap pada dalil-dalil semula yang telah disampaikan dalam jawabannya dan menolak replik dari Penggugat karena faktanya gugatan Penggugat adalah terkait dengan pencabutan atau pembatalan atas terbitnya sertifikat yaitu Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pengangsaan Dua, Luas 1.174 M2 atas nama Tergugat/Ratna Tjahyani;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat mengenai kewenangan mengadili (kompetensi absolut) maka berdasarkan Pasal 136 HIR/162 RBg Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu eksepsi tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1 angka 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo pasal 1 angka 9 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986



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

Bahwa yang dimaksud kongkrit adalah obyek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak tetapi berwujud, individual adalah tidak ditujukan untuk umum tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju sedangkan final diartikan keputusan tersebut sudah definitif, tidak memerlukan persetujuan instansi lain;

Menimbang, bahwa dalam pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo pasal 1 angka 10 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009, disebutkan bahwa “Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di Pusat maupun Daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa gugatan perkara a quo apakah termasuk wewenang Pengadilan Negeri atau Pengadilan Tata Usaha Negara akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan penggugat dikaitkan dengan eksepsi Tergugat, Majelis Hakim berpendapat obyek gugatan yang dipermasalahkan dalam perkara ini adalah sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dalam posisinya adalah mengenai penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua seluas 1.174 M2(bukti T-1) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat I) dan juga dalam petitumnya Penggugat meminta agar Badan Pertanahan Nasional Jakarta Utara/Turut Tergugat I mencabut atau membatalkan Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua tersebut;

Menimbang, bahwa atas terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua tersebut yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara sebagaimana tersebut diatas adalah bersifat kongkrit, individual dan final; Kongkrit yaitu berupa Sertifikat Hak Pakai Nomor 90, Luas 1.174 M2 yang terletak di Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, Individual yaitu Sertifikat Hak Pakai tersebut atas nama pemilik Ratna Tjahyani/Tergugat yang beralamat di Komplek Perhubungan Udara No.26 RT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

013/RW 09 Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
Final keputusan tersebut telah definitif tidak memerlukan persetujuan instansi lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas terbukti bahwa Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua adalah merupakan suatu penetapan tertulis (buku) yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara yang merupakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat kongkrit, individual dan final serta menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga menurut Majelis Hakim penerbitan Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua tersebut diatas merupakan sebagai suatu Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa berdasar uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan/sengketa a quo pokok perkaranya adalah masalah sengketa tentang terbitnya Sertifikat Hak Pakai Nomor 90/Pegangsaan Dua sebagaimana tersebut diatas yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (Turut Tergugat I) yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sehingga termasuk menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara dan bukan termasuk kewenangan Peradilan Umum, sehingga oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara gugatan a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Tergugat beralasan hukum sehingga patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Tergugat dikabulkan, maka pihak Penggugat sebagai pihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 136 HIR/162 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat tentang kewenangan mengadili;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut;

Halaman 18 dari 20

Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp . 2.262.250.- (dua juta dua ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah).- ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu tanggal 29 Juli 2020, oleh kami, Budiarto, S.H., sebagai Hakim Ketua, Sarwono, SH. M.Hum dan Tumpunuli Marbun, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 5 Agustus 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, Parmin, S.H, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat, tanpa hadirnya Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II;-

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Sarwono, SH. MHum.

Budiarto, S.H.

Tumpunuli Marbun, SH. MH.

Panitera Pengganti,

Parmin, S.H.

Perincian biaya :

- | | | | |
|--------------------------|---|-----|---------------|
| 1. Materai | : | Rp | 12.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp | 10.000,00; |
| 3. ATK | : | Rp | 75.000,00; |
| 4. PNBp panggilan T..... | : | Rp. | 30.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp. | 2.100.000,00; |
| 6. PNBp..... | : | Rp. | 30.000.- |

Halaman 19 dari 20

Putusan Perdata Gugatan Nomor 32/Pdt.G/2020/PN Jkt.Utr

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

7. Penggandaan berkas : Rp. 5.250,00;
Jumlah : Rp. 2.262.250,00;
(dua juta dua ratus enam puluh dua ribu dua ratus lima puluh
rupiah);-

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)