



PUTUSAN

Nomor : 192/PDT/2017/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. AGUS KOROMPIS ( KHO KHIAN SEK )\_ , dahulu tinggal di Pasar Baru Jakarta Pusat , dan sekarang beralamat di Jl. Madiun No.19 RT.002 RW.004, Kelurahan Menteng, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat selanjutnya disebut sebagai ;

PEMBANDING I semula TERGUGAT I;

2. JIMMY YUTIADI WONGSOWIDJOJO (dahulu bernama Wong Yen You), beralamat di Jl. Hidup Baru/49/12 A, RT. 001, RW 002, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara\_;

- 2.1. JOHANNES PEDDY WONGSOWIDJOJO (dahulu bernama Wong Yen Pen), beralamat di Jl. Metro Pondok Indah No. 10 B, RT. 006 RW. 014, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

- 2.2. KURNIAWATY FELICIA WONGSOWIDJOJO (dahulu bernama Wong Khioen Fie), beralamat di Jl. Bandengan Selatan No.28/29, RT.012 RW 005, Kelurahan Pekojan, Kecamatan Tambora, Jakarta Barat;

- 2.3. SIENNY FELICIA WONGSOWIDJOJO (dahulu bernama Wong Sien Fie), beralamat di Jl. Cikini V/1, RT.011 RW.005 Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat;

- 2.4. 1. HENNY GALLUSINA MAJIMIN ;

- 2.5. 2. DIAN TAURINA ; keduanya beralamat di Green Ville Blok R-55, RT.009 RW.009, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, yang menggantikan kedudukan

Hal - 1 - dari 26 hal, Put.No.192 /PDT/2017/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alm. NANCY FELICIA WONGSOWIDJOJO (dahulu bernama Wong Nam Fie),

Selaku ahli waris ALM SETIAWAN WONGSOWIDJOJO ( WONG JANG SEN ). Selanjutnya di sebut sebagai ;

PEMBANDING II semula TERGUGAT II;

Yang dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada SHILVIANA , SH.,SE.,M.Kn., ROBERTUS ORI SETIANTO, SH.,MH., HENDRAWAN AGUSTA, SH., PUTU BRAVO TIMOTHY , SH.,MH., LOLITA CITTA NIRMALA, SH., dan AHMAD DALMY ISKANDAR, SH. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada SS.co Advocates beralamat di The Boulevard Office Tower, Lantai 3 D1 Jl. Fachrudin Raya No. 5 Jakarta Pusat, masing-masing berdasarkan surat Kuasa Khusus tertanggal 14 Oktober 2014;

## L A W A N

1. DENNI bin DALIH bin DRAHIM Bin RASIMIN ,

Laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan Rt.07 RW.08 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;

2. NURAHMAT Bin H. DANI Bin DRAHIM Bin RASIMIN ,

Laki-laki, warga negara Indonesia, baralamat di Jl. Fajar Baru No.45, RT.07 RW. 08, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

3. ROY TIRTANA Bin RAMLI Bin DRAHIM Bin RASIMIN,

Laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Fajar Baru No.7, RT.07 RW.08 Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

4. SALMAN Bin ARIPIN Bin DRAHIM Bin RASIMIN,

Laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan, RT.07 RW.08, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

Hal. - 2 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. ROPIAH Binti ARIPIB Binti DRAHIM Binti RASIMIN ,  
perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung  
Utan No.24, RT.09 RW.08, Kelurahan Cengkareng Timur,  
Kecamatan Cengkareng, Jakarta Barat;
6. IPAH Binti ARIPIB Binti DRAHIM Binti RASIMIN , perempuan,  
warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Fajar Baru, RT.07 RW  
08, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng,  
Kodya Jakarta Barat;
7. RODIAH Binti ARIPIB Binti DRAHIM Binti RASIMIN,  
perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung  
Utan, RT.003 RW.012, Kelurahan Cengkareng Timur,  
Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;
8. RUSNIATI Binti ARIPIB Binti DRAHIM Binti RASIMIN  
,perempuan, warga negara Indonesia, baralamat di Jl. Fajar  
Baru Utara, RT.07, RW. 08, Kelurahan Cengkareng Timur,  
Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;
9. AMAH Binti ARIPIB Binti DRAHIM Binti RASIMIN,  
perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Jl. Fajar  
Baru, RT.07 RW.08, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan  
Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;
10. ARIS Bin ARIPIB Bin DRAHIM Bin RASIMIN , laki-laki, warga  
negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan, RT.07 RW.08,  
Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan Cengkareng, Kodya  
Jakarta Barat;
11. ABDUL RASID Bin ARIPIB Bin DRAHIM Bin RASIMIN,  
laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan  
No.49, RT.07 RW.08, Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta  
Barat;
12. MUSA Bin H. DANI Bin DRAHIM Bin RASIMIN,  
laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan,  
RT.07 RW.08, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan  
Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;
13. SRI ACIH WAHYUNINGSIH Binti H. DANI Binti DRAHIM Binti  
RASIMIN , perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di

Hal. - 3 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Fajar Baru, RT.07 RW.08, Kelurahan Cengkareng Timur,  
Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

14. MUSLIH Bin H. DANI Bin DRAHIM Bin RASIMIN,

laki-laki, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung Utan,  
RT.07 RW.08, Kelurahan Cengkareng Timur, Kecamatan  
Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

15. IIN SURYANI Binti H. DANI Binti DRAHIM Binti RASIMIN ,

perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung  
Utan No.30, RT. 05 RW.09, Kelurahan Cengkareng Timur,  
Kecamatan Cengkareng, Kodya Jakarta Barat;

16. DEWI RAHMAWATI Binti RAMLI Binti DRAHIM Binti RASIMIN,

perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung  
Utan No.7, RT.07 RW.08, Kecamatan Cengkareng, Kodya  
Jakarta Barat;

17. SUANIH Binti H. DANI Binti DRAHIM Binti RASIMIN,

perempuan, warga negara Indonesia, beralamat di Kampung  
Sambilangan, RT.02 RW.09, Kelurahan Samudra Jaya,  
Kecamatan Taruna Jaya, Bekasi;

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada : SYAFARUDIN  
MANSYUR, SH, ADI FARIDMAN MANSYUR, SH, NURKHOLIS  
MANSYUR, SH, dan HIRFI SYAFRULLAH, SH, Para Advokat dari  
Kantor H. MANSYUR DAHLAN, SH & REKAN berkedudukan di  
Jakarta, berkantor di Jalan H. Gemon No.99, Pondok Kelapa,  
Jakarta Timur (13450), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal  
6 September 2013 ;

Selanjutnya disebut sebagai ..... :

PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT ;

Para ahli Waris dari ALM . H DRAHIM bin RASIMIN atau disebut juga  
dengan H. ABDUL RACHIM bin RASIMIN

18. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL R.I ( BPN ) Cq. KANTORWILAYAH BADAN PERTANAHAN  
NASIONAL (KANWIL BPN) PROVINSI DKI JAKARTA Cq. KANTOR  
PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA, berkantor di  
Laksda Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara ;

Hal. - 4 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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

Yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada BAMBANG BHAROTO, SH., SUMARMIN DWI YUWONO, Aptnh., AAN SUGIONO, SH., SUDARNA, SH., dan DEDI SUDADI, SH. Kepala Seksi dan Para Kepala Sub Seksi serta Para Staf pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 44/SK-31.72-600.13/X/2013 tertanggal 31 Oktober 2013 ;

Selanjutnya disebut sebagai ;

TURUT TERBANDING semula TURUT TERGUGAT ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor ; 192 /PEN/PDT/2017/PT.DKI., tanggal 17 April 2017 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding ;
2. Berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA ;

Membaca, surat gugatan Penggugat tanggal 1 Oktober 2013, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 382 / Pdt / G / 2013 / PN JKT UT yang kemudian dilakukan Perubah subyek Gugatan tertanggal 19 Mei 2014 pada tanggal telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 1 Oktober 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tertanggal 2 Oktober 2013 Nomor: 382/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut. yang kemudian dilakukan perubahan dengan Surat Perubahan Subyek Gugatan tertanggal 19 Mei 2014, telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut:

## TENTANG POKOK PERKARA

A). Dasar Kepemilikan Para Penggugat :

1. Bahwa, PARA PENGGUGAT adalah sebagai ahli waris dari Almarhum H. Drahim Bin Rasimin, atau disebut juga dengan H. Abdul Rachim Bin Rasimin, yang meninggal dunia pada tanggal 15 Juni 1993 karena sakit, sebagaimana disebut dalam Surat Laporan Kematian No. 038/1.755.01/1993 tertanggal 16 Juni 1993, yang dikeluarkan oleh Kepala

Hal. - 5 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Cengkareng Timur (Bukti; P - 1) ;

2. Bahwa, dengan meninggalnya H. Drahim Bin Rasimin, atau disebut juga dengan H. Abdul Rachim Bin Rasimin, maka dari hasil perkawinan Almarhum dengan Hj. RPUH telah meninggalkan ahli waris sebagaimana termaktub, dalam :

- Surat Keterangan Warisan tertanggal 15 Nopember 1999 yang diketahui oleh Kepala Kelurahan Cengkareng Timur No. 45/1.711 tanggal 29 Nopember 1999 dan Camat Cengkareng No. 127/1.711.1/99 tanggal 30 - 11 - 1999 (Bukti; P- 2);
- Surat Keterangan Ahli Waris tertanggal 5 Agustus 2008 yang tercatat dalam register Kepala Kelurahan Cengkareng Timur No. 196/1.711.1 tanggal 8 - 8 - 2008 dan tercatat pada register Camat Cengkareng No. 187/1.755.00 tanggal 11 Agustus 2008 (Bukti; P - 3) ;
- Akta Pembagian Warisan No. 47/P.3 HP/1996/PAJB tertanggal 7 Mei 1996, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat (Bukti; P - 4) ;

3. Bahwa, selama hidupnya Almarhum Drahim Bin Rasimin alias Abdul Rachim Bin Rasimin, pernah memiliki sebidang tanah seluas 1,527 Ha atau + 15.027 M2 (lima belas ribu dua puluh tujuh meter persegi), persil 164. b.sV, yang dibelinya dari seorang bernama Prempoean Kebon pada tanggal 12 Februari 1949, yang dahulu batas batasnya, sebagai berikut

- Sebelah Wetan sawah Hamdja.
- Sebelah Kidoel sawah Ki Marang.
- Sebelah Koelon sawah Ki Marang.
- Sebelah Lor sawah Pandjang.

Bahwa, bukti kepemilikan PARA PENGGUGAT yang dimiliki berdasarkan bukti pembelian Pewaris in casu Drahim Bin Rasimin tersebut dari pemilik asal, adalah berupa Soerat Djoel Moetelak tertanggal 12 Feberwari 1949 (Bukti; P - 5) ;

4. Bahwa, saat ini setelah pemotongan/pemakaian untuk kepentingan jalan, tanah PARA PENGGUGAT menjadi seluas ± 12.256 M2 (dua belas ribu dua ratus lima puluh enam meter persegi), dengan rincian luas wilayah bidang tanah (a) 8324 M2 dan wilayah bidang tanah (b) 3932 M2,

Hal. - 6 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



sebagaimana bukti peta lokasi yang dikeluarkan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil BPN) DKI Jakarta sebagai peta lampiran dari suratnya No. 1.711.72/1501/09-02/PT/2000 tanggal 5 September 2000, terletak di Kapuk Muara, Rt. 06 Rw. 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta (Bukti; P - 6), dan sekarang batas-batasnya menjadi, sebagai berikut :

Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hendra Santoso dan Lumbang Kencana/Sawah Rawa Panjang.

Sebelah Timur berbatas dengan Sawah Hamzah / perumahan Villa Kapuk Mas dan Bambang.

Sebelah Selatan berbatas dengan Sawah Ki Marang / perumahan Villa Kapuk Mas.

Sebelah Barat berbatas dengan perumahan Villa Kapuk Mas.

5. Bahwa, bukti kepemilikan tanah yang tercatat dalam buku Leter C Girik No. C. 2136, persil 164. b.sV milik PARA PENGGUGAT yang masih tercatat atas nama Drahim Bin Rasimin tersebut, masih didukung dan dikuatkan lagi, oleh :

- Surat Keterangan Tidak Sengketa, yang dikeluarkan Kepala Kelurahan Kapuk Muara No. 5011.711 tertanggal 29 - 12 - 2004 berdasarkan Pernyataan ahli waris tanggal 24 Desember 2004 (Bukti; P - 7) ;
- Surat Keterangan (bukti tentang kepemilikan) yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kapuk No. 134/1.711.1 tertanggal 03 April 1995 (Bukti; P - 8) ;
- Surat Keterangan Kepala Kelurahan Cengkareng Timur No. 45/1.755 tanggal 27 Nopember 1999 (Bukti; P - 9) ;
- Soerat (pembayaran) Padjeg Boemi (Bukti; P - 10) ;
- Surat Buku C atas nama Drahim Bin Rasimin NO. 2136, persil 164 (Bukti; P - II) ,
- Surat Direktorat Jenderal Pajak tentang pajak atas tanah milik PARA PENGGUGAT No. S-623/WPJ.21/KP.0710/2011 tanggal. 20 April 2011 (Bukti: P - 12) ; dan
- Surat Kepala Kelurahan Kapuk (tentang penjelasan Girik C.2136) No. 427/1.711.1 tanggal 6 Oktober 2010 (Bukti; P - 13) ;

Hal. - 7 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



B). Tentang Duduknya Perkara :

Bahwa, timbul dan diketahuinya perkara aquo adalah sekitar tahun 2008, dimana PARA PENGGUGAT berniat untuk meningkatkan alas hak surat tanahnya dari Girik menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM). Untuk kepentingan tersebut, salah seorang ahli waris mendatangi kantor Turut Tergugat namun permohonan PARA PENGGUGAT tersebut ditolak oleh Turut Tergugat, dengan alasan bahwa di atas tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut ada pemilik lain dengan dasar hak Sertifikat Hak Guna Bangunan ;

Bahwa, adapun kepemilikan hak TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II yang dimilikinya pada tahun 1982 (berdasarkan terbitnya HGB), diduga diperoleh dengan cara melawan hukum, baik secara pidana maupun perdata, sehingga TERGUGAT-I dan TERGUGATII memiliki hak dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang kebetulan berada di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, adalah sebaaai berikut

7.1. Hak Guna Bangunan No. 32 atas nama AGUS KOROMPIS (KHO KHIAN SHEK) in casu TERGUGAT-I, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 12-5-1982 No. 1297/52/HGB/U/1/1982, dengan uraian batas situasi tertanggal 10-6-1982 No. 1692/1982, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 26-8-2002, gambar situasi No. 1692/1982 (Bukti; P - 14) ;

7.2. Hak Guna Bangunan No. 37 atas nama AGUS KOROMPIS (KHO KHIAN SHEK) in casu TERGUGAT-I, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Menteri Dalam Negeri tanggal 8-6-1983 No. sk.282/HGB/DA/83, dengan uraian batas situasi tertanggal 18-8-1983 No. 2572/1983, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 21-12-2003, gambar situasi No. 2572/1983 (Bukti; P - 15) ;

7.3. Hak Guna Bangunan No. 38 atas nama AGUS KOROMPIS (KHO KHIAN SHEK) in casu TERGUGAT-I, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Menteri Dalam Negeri tanggal 14-6-1983 No. sk.306/HGB/DA/83. dengan uraian Batas situasi tertanggal 18-8-1983 No. 2573/1983, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 12-12-2003, gambar situasi No. 2573/1983 (Bukti; P - 16) ;

7.4. Hak Guna Bangunan No. 33 atas nama SETIAWAN

Hal. - 8 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WONGSOWIDJOJO (WONG JANG SEN) in casu TERGUGAT-II, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 12-5-1982 No. 1296/53/1/HGB/U/1/1982, dengan uraian batas situasi tertanggal 26-6-1982 No. 1922/1982, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 26-8-2002, gambar situasi No. 1922/1982 (Bukti; P - 17) ;

7.5. Hak Guna Bangunan No. 34 atas nama SETIAWAN WONGSOWIDJOJO (WONG JANG SEN) in casu TERGUGAT-II, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 12-5-1982 No. 1295/54/1/HGB/U/1/1982, dengan uraian batas situasi tertanggal 26-6-1982 No. 1921/1982, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 26-8-2002, gambar situasi No. 1921/1982 (Bukti; P - 18) ;

7.6. Hak Guna Bangunan No. 35 atas nama SETIAWAN WONGSOWIDJOJO (WONG JANG SEN) in casu TERGUGAT-II, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Menteri Dalam Negeri tanggal 5-4-1983 No. sk.165/HGB/DA/83, dengan uraian batas situasi tertanggal 30-5-1983 No. 1515/1983, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 24-7-2003, gambar situasi No. 1515/1983 (Bukti; P - 19) ;

7.7. Hak Guna Bangunan No. 36 atas nama SETIAWAN WONGSOWIDJOJO (WONG JANG SEN) in casu TERGUGAT-II, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Menteri Dalam Negeri tanggal 5-4-1983 No. sk.167/HGB/DA/83, dengan uraian batas situasi tertanggal 30-5-1983 No. 1516/1983, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 24-7-2003, gambar situasi No. 1516/1983 (Bukti; P - 20) ;

7.8. Hak Guna Bangunan No. 40 atas nama SETIAWAN WONGSOWIDJOJO (WONG JANG SEN) in casu TERGUGAT-II, yang dikeluarkan berdasarkan Surat Keputusan (SK) Gubernur Kepala DKI Jakarta tanggal 15-2-1984 No. 409/12/1/HGB/U/1/1984, dengan uraian batas situasi tertanggal 28-3-2004 No. 814/1984, berlaku 20 tahun dan berakhir tanggal 17-5-2004, gambar situasi No. 814/1984 (Bukti; P - 21) ;

8. Bahwa, dengan adanya penolakan dari Turut Tergugat tersebut,

Hal. - 9 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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

salah seorang PENGGUGAT mempertanyakan dasar Turut Tergugat dalam melakukan proses hingga terbitnya HGB atas nama orang lain di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, akan tetapi jawaban Turut Tergugat selalu berdalih dengan berbagai alasan tanpa kepastian ;

9. Bahwa, selanjutnya PARA PENGGUGAT mengadakan perihalnya agar dapat dibantu penyelesaiannya melalui Ketua Pengurus Daerah Gerakan Reformasi Indonesia (GERINDO) Tk. II Jakarta Utara, dan kemudian Ketua Gerindo telah berkali-kali melayangkan surat Pengaduan/Keberatan/Mohon Perlindungan kepada Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta, dengan suratnya No. 017/PD.II/G/JU/VII/2008 tanggal 21-07-2008, dan No. 022/PD.II/G/JU/IX/2008 tanggal 03-09-2008 serta No. 031/PD.II/G/JU /XI/2008 tanggal 10-11-2008, perihal pokok surat tentang Permohonan Penegakan Supremasi Hukum Bidang Pertanahan (Bukti; P - 22) :
10. Bahwa , ketiga surat tersebut baru dijawab oleh Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta melalui suratnya No. 1240/0-9/PPS&KP/2009 tertanggal 15 Juni 2009, dengan penegasan bahwa sertifikat HGB TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II diterbitkan tidak berdasarkan alas hak Girik C 2136 milik PARA PENGGUGAT, dan TERGUGAT-I serta TERGUGAT-II telah dipanggil oleh Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta untuk dimintai keterangannya, namun mereka tidak pernah hadir (Bukti; P - 23) ;
11. Bahwa, dengan tidak hadirnya TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atas pemanggilan Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta, sehingga perkara aquo tidak dapat dan/atau TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak mau untuk menyelesaikannya secara baik baik. Selanjutnya PARA PENGGUGAT melaporkan TERGUGAT-I kepada pihak Kepolisian, dalam sangkaan telah melakukan penyerobotan/penguasaan tanpa hak terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT, sebagaimana dimaksud pada Surat Tanda Penerimaan Laporan/Pengaduan Polisi No. 108/49/K/I/2012/ RESJU tanggal 12 Januari 2012 (Bukti; P - 24) ;
12. Bahwa , oleh karena permasalahan yang timbul atas tanah milik PARA PENGGUGAT ini telah berlarut-larut tanpa memperoleh kepastian hukum dari Turut Tergugat maupun dari Kanwil BPN Provinsi DKI Jakarta serta Badan Pertanahan Nasional Pusat, maka PARA PENGGUGAT mengambil jalan untuk menempuh jalur hukum melalui pengadilan ini guna memperoleh hak-hak keperdataannya

Hal. - 10 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



**TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM :**

Bahwa, perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad) adalah merupakan suatu perbuatan yang berdiri sendiri dan harus dilakukan sebagai hak dan kewajiban yang diberikan Undang undang kepadanya, akan tetapi perbuatan dan tindakan tersebut telah dilakukan secara sewenang-wenang dan bertentangan dengan hukum dan kewajiban yang ditetapkan/diatur oleh peraturan dan perundang-undangan yang berlaku atas kewenangan / hak yang dimilikinya;

Bahwa, dalil-dalil dan dasar hukum PARA PENGGUGAT yang menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga PARA PENGGUGAT dirugikan ( vide; pasal 1365 KUHPerdata ), adalah dengan alasan sebagai berikut :

Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan oleh Turut Tergugat :

1. Bahwa, materi pokok gugatan PARA PENGGUGAT ini adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum, berkenaan dengan direalisasinya Permohonan yang diajukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, terhadap penerbitan Sertifikat HGB di atas tanah milik PARA PENGGUGAT oleh Turut Tergugat selaku penguasa (Onrecht matige overheids daad) ;
2. Bahwa. Turut Tergugat sebagai pihak yang berhak dan berwenang untuk menerbitkan hak-hak atas tanah terhadap permohonan dari pihak lain (Tergugat-I dan Tergugat-II), menurut hukum berkewajiban untuk mentaati segala prosedur serta peraturan berkenaan dengan kewajibannya berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku ;
3. Bahwa, azas-azas hukum yang baik, fair dan adil dalam tata kelola dan tata laksana dalam pemerintahan yang baik (good government), sudah selayaknya Turut Tergugat sebagai pelaksana realisasi permohonan, patut menolak permohonan yang diajukan oleh TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk menerbitkan haknya di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, sebelum meneliti fakta-fakta yuridis dengan terlebih dahulu memanggil para pihak yang berbatasan dengan tanah aquo
4. Bahwa dengan demikian, PARA PENGGUGAT dalam mengajukan gugatan aquo sangat beralasan secara fakta dan hukum, karena PARA PENGGUGAT adalah merupakan pihak/subjek hukum yang

Hal. - 11 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



memiliki hak dan kapasitas sebagai pihak/orang yang telah dirugikan akibat perbuatan melawan hukum Turut Tergugat ;

5. Bahwa, dari perbuatan Turut Tergugat sebagaimana telah diurai pada huruf (B) Tentang Duduknya Perkara tersebut di atas, perbuatan Turut Tergugat telah dapat dikwalifikasikan kepada perbuatan melawan hukum, dengan alasan :

- Berdasarkan azas kepatutan dan kepantasan, selayaknya Turut Tergugat dengan segera membatalkan HGB atas nama pihak lain yang diterbitkannya di atas tanah milik PARA PENGGUGAT ;
- Turut Tergugat telah mengabaikan pengaduan / keberatan PARA PENGGUGAT ;
- Turut Tergugat terlalu lambat memberikan respon keberatan dari PARA PENGGUGAT ;
- Dalam memberi jawaban berubah-ubah dan tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum ;
- Turut Tergugat sebelum menerbitkan HGB di atas tanah PARA PENGGUGAT tidak melakukan penelitian data fisik, data yuridis dan data administrasi ;

Dengan demikian, perbuatan hukum yang dilakukan oleh Turut Tergugat telah cukup dan beralasan untuk disebut sebagai perbuatan yang bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik, sekaligus bertentangan dengan peraturan/perundangundangan serta azas kepantasan dan kepatutan sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUHPdata;

6. Bahwa, selain hal tersebut di atas, Turut Tergugat selaku pihak yang berwenang dan berhak untuk menyelesaikan berkenaan dengan bidang tugasnya, Turut Tergugat tidak dapat sekaligus tidak mampu untuk menghadirkan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II secara baik untuk mencapai musyawarah mufakat, justru sebaliknya menyuruh untuk diselesaikan melalui jalur pengadilan ;

7. Bahwa, Turut Tergugat sebagai pihak yang berhak untuk mengeluarkan tanda bukti hak berkenaan tentang pertanahan, Turut Tergugat wajib menurut hukum dan kepatutan patuh dan taat terhadap segala prosudur yang mengatur perihal permohonan setiap orang secara cermat dan teliti, tanpa mempunyai maksud-maksud lain selain apa yang sudah menjadi tugas dan kewajibannya ;

- Bahwa, Turut Tergugat juga sama sekali tidak melaksanakan sebagaimana yang telah diamanatkan oleh ketentuan dan peraturan perundang-undangan

Hal. - 12 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



yang berlaku, malah Turut Tergugat sebaliknya dalam kesempatan tersebut telah berpihak kepada pihak TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, dengan mengabaikan rasa keadilan terhadap PARA PENGGUGAT selaku pemilik asli tanah terperkara aquo. Sehingga menimbulkan tanda tanya besar bagi PARA PENGGUGAT ;

- Bahwa dengan demikian, oleh karena Turut Tergugat telah nyata-nyata mengabaikan hak-hak PARA PENGGUGAT dengan melawan hukum, mengakibatkan PARA PENGGUGAT merasa dirugikan atas perbuatan Turut Tergugat tersebut, oleh karena itu beralasan agar Turut Tergugat dihukum, untuk :

- 9.1. Menyatakan sertifikat HGB yang dikeluarkan Turut Tergugat atas nama TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak sah dan harus dibatalkan ;
- 9.2. Memerintahkan agar Turut Tergugat membatalkan / mencabut seluruh HGB atau hak-hak lainnya di atas tanah PARA PENGGUGAT, baik yang masih berlaku maupun yang sudah kadaluarsa ;

Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan TERGUGAT - I dan TERGUGAT-II.

10. Bahwa, perbuatan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dalam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat HGB yang bertentangan dengan hak-hak yang bukan merupakan miliknya, adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum (Onrecht matige daad) ;

11. Bahwa, seyogianya TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II meminta kepada Turut Tergugat untuk mengikuti segala prosedur dan aturan dalam penerbitan sertifikat yang diajukan olehnya, termasuk meneliti data fisik, data yuridis dan data administrasi ;

12. Bahwa, selayaknya, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dalam memajukan permohonan haknya, patut untuk meminta kepada Turut Tergugat agar pemilik tanah yang berdampingan/berbatasan langsung dengan tanah yang dimohonkan, wajib diikutsertakan dalam mengukur dan sebagai saksi tanah dimaksud ;

13. Bahwa selain itu, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II tidak pernah memiliki itikad baik untuk mempertanyakan orang yang menjaga / menunggu / menyewa di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, atau kepada orang lain yang berada dekat pada lokasi tanah tersebut untuk kepentingan dirinya sendiri. Dengan demikian, patut pula bagi TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, untuk dinyatakan :

Hal. - 13 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



13.1. Memerintahkan agar TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II mematuhi isi Putusan aquo ;

13.2. Sertifikat HGB miliknya yang diterbitkan Turut Tergugat di atas tanah milik PARA PENGGUGAT, adalah tidak sah menurut hukum ;

14. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan PARA PENGGUGAT tersebut di atas, telah nyata dan terbukti kalau Turut Tergugat, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menerbitkan kerugian bagi PENGGUGAT sebagaimana dimaksud oleh pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdara, yang menegaskan : "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut". (pasal 1365).

Sedangkan pasal 1366, menyatakan : setiap orang bertanggungjawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang Hati-hatinya".

Pasal 1367 menyebutkan : Seorang tidak saja bertanggungjawab untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya sendiri, tetapi juga kerugian yang disebabkan karena perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau disebabkan oleh barang barang yang berada di bawah pengawasannya".

15. Bahwa, pengertian perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 BW (KUHPerdara), namun dalam perkembangan ilmu pengetahuan hukum dan yurisprudensi, pengertian perbuatan melawan hukum diartikan luas, yaitu :

- Bertentangan dengan kewajiban hukumnya si pelaku sendiri menurut Undang undang, atau ;
- Melanggar hukum subjektif orang lain menurut Undang-undang. atau
- Bertentangan dengan azas kepatutan dalam masyarakat ;

Dengan demikian, perbuatan yang dilakukan Turut Tergugat, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud oleh pasal 1365 KUHPerdara, sehingga patut pula kiranya menurut hukum agar Pengadilan mengabulkan seluruh gugatan PARA PENGGUGAT ;

**TENTANG KERUGIAN YANG DIDERITA :**

**KERUGIAN MATERIL :**

Hal. - 14 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



1. Bahwa, dari perbuatan-perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II, PARA PENGGUGAT menjadi telah dirugikan, karena :
  - 1.1. Selama PARA PENGGUGAT mengurus permasalahan ini sebelum diajukan ke pengadilan, PARA PENGGUGAT telah mundur-mandir dan berkali-kali selama 5 (lima) tahun lamanya. dalam rangka pengurusan melalui seluruh Instansi terkait dan pihak-pihak tertentu, PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya yang tidak sedikit dan ditaksir sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;
  - 1.2. Terganggunya pekerjaan selama 5 (lima) tahun dengan berkurangnya penghasilan serta waktu yang tersita. PARA PENGGUGAT telah dirugikan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ;
  - 1.3. Kerugian PARA PENGGUGAT dalam melakukan upaya-upaya hukum melalui Advokat hingga gugatan ini diajukan, PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya sebesar Rp. 150.000.000,- ( seratus lima puluh juta rupiah) ;
  - 1.4. Dari ketiga fakta hukum kerugian tersebut, PARA PENGGUGAT telah mengeluarkan biaya yang ditotal sebesar Rp. 200.000.000,- + Rp. 50.000.000,- + Rp. 150.000.000,- = Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah)

**KERUGIAN MORIL :**

2. Bahwa, akibat dari keadaan itu, PARA PENGGUGAT telah mengalami kondite kerja yang kurang baik di tempat kerjanya masing-masing, yang mengakibatkan kehadiran dan pekerjaannya menjadi terbengkalai dikarenakan mengurus urusan perkara ini sejak tahun 2008 ,
3. Bahwa, kerugian moril yang diderita dan dialami PARA PENGGUGAT akibat dari tekanan mental dan penderitaan perasaan selama 5 (lima) tahun mengurus permasalahan aquo, bahkan ditambah dengan adanya cibiran dan gunjingan para tetangga dan sanak keluarga serta bagi orang-orang yang mengetahui permasalahan tersebut, tidaklah dapat digantikan dengan apapun, akan tetapi pantas dan wajar agar PARA TERGUGAT dihukum untuk memberikan kompensasi dari akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT secara tanggung renteng sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
4. Bahwa, oleh karena bukti-bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Pewaris in casu Almarhum H. Drahim Bin Rasimin, atau disebut juga dengan H. Abdul Rachim Bin Rasimin dan ahli waris in casu PARA PENGGUGAT adalah

Hal. - 15 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah dan berdasarkan hukum, maka patut pula bagi Majelis pemeriksa perkara menyatakan bahwa Girik No. C. 2136, persil 164. b.sV seluas 1,527 Ha yang terletak di Kapuk Muara, Rt. 06 Rw. 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta adalah sah milik para ahli waris in casu PARA PENGGUGAT ;

5. Bahwa, berdasarkan uraian dan dalil-dalil hukum yang PARA PENGGUGAT kemukakan tersebut di atas, secara yuridis telah cukup alasan bagi PARA PENGGUGAT untuk memohon agar menghukum PARA TERGUGAT membayar segala kerugian yang diderita PARA PENGGUGAT dengan tunai dan seketika ;
6. Bahwa, agar gugatan ini diajukan tidak sia-sia dan hampa adanya (illusoir), dimohon pula kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap harta benda milik TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II ;
7. Bahwa, kerugian-kerugian yang diderita PARA PENGGUGAT baik secara langsung ataupun tidak, disengaja/tidak oleh PARA TERGUGAT adalah merupakan suatu perbuatan melawan hukum, maka pantas kiranya bilamana PARA TERGUGAT lalai dalam menjalankan Putusan dalam perkara ini, wajar dibebankan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada PARA PENGGUGAT setiap hari keterlambatan terhitung setelah perkara aquo diputus ;

Bahwa, berdasarkan fakta-fakta hukum dan dalil-dalil yuridis tersebut. PARA PENGGUGAT dengan hormat bersama ini memohon kehadiran Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan kiranya memanggil para pihak, guna hadir dalam suatu hari persidangan untuk itu, seraya dimohon dapat memberikan keadilan. dengan Amarnya sebagai berikut :

Primer :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Turut Tergugat , TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II adalah merupakan perbuatan melawan hukum ;
3. Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilakukan oleh Turut Tergugat terhadap HGB TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II dan hak-hak lainnya yang ada dan berada di atas tanah milik PARA PENGGUGAT adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum ;
4. Menyatakan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 32, 37 dan

Hal. - 16 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



No. 38 atas nama TERGUGAT-I serta HGB No. 33, 34, 35, 36 dan No. 40 atas nama TERGUGAT- II dan hak-hak lainnya yang berada di atas tanah milik PARA PENGGUGAT batal demi hukum ;

5. Memerintahkan kepada Turut Tergugat untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 dan No. 40 atas nama TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II atau hak-hak lainnya yang berada di atas tanah PARA PENGGUGAT ;
6. Menyatakan Girik No. C. 2136. persil 164. b.sV seluas 1,527 Ha yang terletak di Kapuk Muara, Rt. 06 Rw. 03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kotamadya Jakarta Utara, Propinsi DKI Jakarta adalah sah dan merupakan milik para ahli waris in casu PARA PENGGUGAT ;
7. Menyatakan sah dan berharga sita conservatoir beslag yang diletakkan dalam perkara ini ;
8. Menghukum TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II secara tanggung renteng membayar kerugian materil kepada PARA PENGGUGAT yang ditotal sebesar Rp. 400.000.000,- (empat ratus juta rupiah) ;
9. Menghukum Turut Tergugat, TERGUGAT-I dan TERGUGAT-II untuk membayar secara bersama-sama atas kerugian moril kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) ;
10. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) /hari bilamana PARA TERGUGAT lalai dalam menjalankan isi putusan ini ;
11. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Subsidaair :

Seandainya Pengadilan berpendapat lain, dalam peradilan yang baik mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut kepatutan hukum (Ex Aequo Et Bono

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi Kompetensi Absolut tertanggal 5 Nopember 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

**EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT :**

**PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA TIDAK BERWENANG**

Hal. - 17 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENGADILI PERKARA INI :

PARA TERGUGAT MENOLAK dengan tegas Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena obyek gugatan a quo merupakan Kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa obyek Gugatan PARA PENGGUGAT adalah sebagai berikut :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 32/Kapuk Muara tgl. 27 Agustus 1982 (HGB) atas nama Agus Korompis (Kho Khian Shek), Gambar Situasi No. 1692/1982 tgl. 10 Juni 1982 seluas 1.220 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1297/52/VHGB/U/1/1982 tgl. 12 Mei 1982;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 37/Kapuk Muara tgl. 22 Desember 1983 (HGB) atas nama Agus Korompis (Kho Khian Shek), Gambar Situasi No. 2572/1983 tgl. 18 Agustus 1983 seluas 2.015 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK282/HGB/83;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38/Kapuk Muara tgl. 22 Desember 1983 (HGB) atas nama Agus Korompis (Kho Khian Shek), Gambar Situasi No. 2573/1983 tgl. 18 Agustus 1983 seluas 2.865 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK306/HGB/83 tgl. 14 Juni 1983
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 33/Kapuk Muara tgl. 27 Agustus 1982 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1292/1982 tgl. 26 Juni 1982 seluas 520 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1296/53/VHGB/U/1/1982 tgl. 26 Agustus 2002;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 34/Kapuk Muara tgl. 27 Agustus 1982 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1921/1982 tgl. 26 Juni 1982 seluas 485 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1295/54/VHGB/U/1/1982 tgl. 26 Agustus 2002;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 35/Kapuk Muara tgl. 25 Juli 1983 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1515/1983 tgl. 30 Mei 1983 seluas 2.145 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK165/HGB/DA/83 tgl. 24 Juli 2003;
- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 36/Kapuk Muara tgl. 25 Juli 1983 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1516/1983 tgl. 30 Juni 1983 seluas 2.220 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK167/HGB/DA/23;

Hal. - 18 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 40/Kapuk Muara tgl. 18 Mei 1984 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 814/1984 tgl. 28 Maret 1984 seluas 325 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 409/12/1/HGB/U/1/ 1984 tgl. 15 Februari 1984;

yang merupakan produk Kantor Pertanahan selaku Pejabat Tata Usaha Negara atau administrasi pemerintahan (vide Halaman 5 angka 7.1 s/d angka 7.8 jo. Halaman 7 angka 1 Posita Gugatan).

2. Bahwa inti atau pokok permasalahan dari Gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah memperlakukan prosedur tindakan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara selaku Pejabat Tata Usaha Negara (semula TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) dalam menerbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut di atas :

a. Halaman 4 angka 7 Posita Gugatan :

"... TERGUGAT II dan TERGUGAT III memiliki hak dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) ...";

b. Halaman 6 angka 8 Posita Gugatan :

"Bahwa dengan adanya penolakan dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT 1 kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) PARA PENGGUGAT mempertanyakan dasar TERGUGAT I dalam melakukan proses hingga terbitnya HGB atas nama orang lain...";

c. Halaman 7 angka 1 Posita Gugatan :

"... berkenaan dengan direalisasinya Permohonan yang diajukan oleh TERGUGAT II dan TERGUGAT III, terhadap penerbitan Sertifikat HGB oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) selaku Penguasa ...";

Halaman 7 angka 2 Posita Gugatan :

"Bahwa, Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) sebagai pihak yang berhak dan berwenang untuk menerbitkan hak-hak atas tanah berkewajiban untuk menaati segala prosedur serta peraturan berkenaan dengan kewenangannya berdasarkan peraturan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Halaman 7 angka 3 Posita Gugatan :

"Bahwa azas-azas hukum yang baik fair dan adil dalam tata kelola dan



tata laksana dalam pemerintahan yang baik (Good Government), sudah selayaknya Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) selaku pelaksana realisasi permohonan ...."

Halaman 7 angka 5 butir pertama dan alinea terakhir Posita Gugatan :

"Berdasarkan azas kepatutan dan kepastian, selayaknya Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) dengan segera membatalkan HGB ...."

"Dengan demikian perbuatan hukum yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) telah cukup dan beralasan untuk disebut sebagai perbuatan yang bertentangan dengan azas pemerintahan yang baik ...."

Halaman 8 angka 9.2 Posita Gugatan :

"Memerintahkan agar Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) membatalkan/mencabut seluruh HGB .... "

h. Halaman 8 angka 10 Posita Gugatan " dalam mengajukan permohonan penerbitan sertifikat HGB . .",

i. Halaman 8 angka 11 Posita Gugatan:

"... meminta kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) untuk mengikuti segala prosedur dan aturan dalam penerbitan sertifikat....";

3. Bahwa demikian pula Petitum yang dimohonkan PARA PENGGUGAT jelas merupakan kewenangan/kompetensi Peradilan Tata Usaha Negara, antara lain

:

a. Butir 3 Petitum Gugatan :

"Menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) terhadap HGB TERGUGAT II dan TERGUGAT III dan hak-hak lainnya yang ada dan berada di atas tanah milik PARA PENGGUGAT adalah cacat hukum dan tidak sah menurut hukum.";

b. Butir 5 Petitum Gugatan :

Hal. - 20 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



"Memerintahkan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, dan No. 40 atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT III atau hak-hak lainnya yang berada di atas tanah PARA PENGGUGAT."

4. Bahwa sangat jelas yang dipermasalahkan dalam Gugatan PARA PENGGUGAT adalah tindakan Kantor Pertanahan Jakarta Utara (TERGUGAT I kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TURUT TERGUGAT) selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara menerbitkan Sertipikat HGB tersebut di atas (yang bersifat konkret, individual, dan final) yang menurut dalil PARA PENGGUGAT bertentangan dengan :
  - a. Prosedur;
  - b. Asas-asas hukum yang baik, fair dan adil;
  - c. Tata kelola dan tata laksana dalam pemerintahan yang baik (Good Government);dan PARA PENGGUGAT menuntut agar : Sertipikat HGB dibatalkan atau dicabut.
5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, jelas bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT BUKAN kewenangan/kompetensi Pengadilan Negeri Jakarta Utara, melainkan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.
6. Bahwa dalil-dalil yang menjadi dasar dalam Gugatan PARA PENGGUGAT adalah asas asas pemerintahan yang baik (Good Government) serta asas kepatutan dan kepastian yang merupakan lingkup hukum Tata Usaha Negara.

Pasal 1 angka 8 Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

"Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."

Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Indroharto, S.H., Pustaka Sinar Harapan, halaman 104 :

"Apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan suatu urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian itu pada saat itu dapat kita anggap sebagai suatu badan atau pejabat TUN."

Hal. - 21 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 9 Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

"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".

Pasal 53 ayat 2 huruf b Undang-Undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :

"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Implikasi Pembatasan Kompetensi Absolut Peradilan Tata Usaha Negara, Victor Yaved Neno, S.H., M.H., M.A., Citra Aditva Bakti, Cetakan Pertama, halaman 53-54 :

"Dalam negara hukum (rechtsstaat) pemerintah dapat digugat melalui Peradilan Tata Usaha Negara ketika mengeluarkan keputusan/ketetapan (beschiking) yang dinilai :

- 4) Melanggar salah satu asas dari asas-asas umum pemerintahan yang baik."

7. Bahwa oleh karena objek Gugatan yang dipermasalahkan oleh PARA PENGGUGAT in casu adalah Sertipikat HGB yang merupakan produk Keputusan Tata Usaha Negara dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara selaku Pejabat Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara harus menyatakan dirinya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini.

Pasal 134 HIR :

"Jika perselisihan itu suatu perkara yang tidak termasuk kekuasaan pengadilan negeri, maka pada setiap waktu dalam pemeriksaan perkara itu, dapat diminta supaya hakim menyatakan dirinya tidak berkuasa dan hakimpun wajib pula mengakuinya karena jabatan".

Pasal 136 HIR :

"Perlawanan yang sekiranya hendak dikemukakan oleh PARA TERGUGAT (exceptie), kecuali tentang hal hakim tidak berkuasa, tidak akan dikemukakan dan ditimbang masing-masing, tetapi harus dibicarakan dan

Hal. - 22 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara".

Pasal 132 Reglement Op De Rechtsvordering (Rv) :

"Dalam hal hakim tidak berwenang karena jenis pokok perkaranya, maka ia meskipun tidak diajukan tangkisan tentang ketidakwenangannya, karena jabatannya WAJIB menyatakan dirinya tidak berwenang".

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 383K/Sip/1971 tanggal 3 November 2011 :

"Pembatalan suatu sertifikat tanah merupakan wewenang Administrasi Pemerintahan

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1198K/Sip/1973 tanggal 6 Januari 1976 :

"... Karena pengeluaran Sertipikat itu semata-mata wewenang Administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi, bukan Pengadilan.."

Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 350K/Sip/1968 :

"Pembatalan surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi Agraria secara syah bukanlah kewenangan Pengadilan melainkan wewenang Administrasi..."

8. Bahwa nyata-nyata PARA PENGGUGAT menggugat Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai TERGUGAT I, untuk mencabut Sertipikat HGB jelas membuktikan bahwa perkara a quo merupakan sengketa Tata Usaha Negara mengenai wewenang administrasi pemerintahan

PERMOHONAN :

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara ini mengeluarkan Putusan Sela, sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara ini;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono) ;

Menimbang, bahwa disamping mengajukan eksepsi kompetensi absolut sebagaimana tersebut diatas, Tergugat I dan Tergugat II juga mengajukan Jawaban tertanggal 5 Nopember 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal. - 23 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA TERGUGAT MENOLAK seluruh dalil PARA PENGGUGAT, kecuali yang secara tegas diakui.

## A. DALAM EKSEPSI

### 1. PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT : TIDAK SELURUH AHLI WARIS MENGGUGAT :

- Mohon Akta bahwa dalam Posita Gugatan PARA PENGGUGAT halaman 3 tentang Pokok Perkara angka 2 menyebutkan bahwa Alm. H. Drahim Bin Rasimin memiliki seorang istri yaitu Hj. Ripuh.

Pasal 174 HIR :

“Pengkakuan yang diucapkan di hadapan hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu.”

Pasal 1925 KUH Perdata :

“Pengkakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu.”

Pasal 1926 KUH Perdata :

“Suatu pengakuan, yang dilakukan di muka Hakim tidak dapat ditarik kembali...”

- Bahwa dengan meninggalnya Alm. H. Drahim Bin Rasimin, maka Hj. Ripuh merupakan Ahli Waris dari Alm. H. Drahim Bin Rasimin bersama dengan seluruh anak-anaknya.
- Bahwa Yurisprudensi mewajibkan suatu Gugatan harus diajukan oleh seluruh Ahli Waris secara lengkap.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2438 K/Sip/1980 tertanggal 22 Maret 1982 :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara.”

Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., Sinar Grafika, hlm. 112 :

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurum litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai PARA PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai PARA TERGUGAT :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PARA PENGGUGAT atau ditarik sebagai PARA TERGUGAT;

Hal. - 24 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”

- Dengan demikian, yang bertindak sebagai PARA PENGGUGAT dalam perkara ini tidak lengkap, sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklard).

2. GUGATAN ERROR IN PERSONA (PLURUM LITIS CONSORTIUM) :

- Bahwa dalam persidangan tanggal 29 Oktober 2014, PARA TERGUGAT telah membuktikan bahwa pada tahun 2003, Setiawan Wongsowidjojo (TERGUGAT III yang kemudian diubah PARA PENGGUGAT menjadi TERGUGAT II) telah meninggal dunia.

- Berdasarkan Hukum Acara, dengan meninggalnya Tergugat, maka seluruh Ahli Warisnya harus digugat sebagai pihak.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 200 K/Pdt/1988, tanggal 27 September 1990 :

”Dengan tidak lengkapnya pihak PARA TERGUGAT dalam perkara ini, maka Gugatan perdata ini, oleh Hakim seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1078 K/Sip/1972 tanggal 11 November 1975 :

”bahwa seharusnya Paultje Pinotoan itu diikut sertakan dalam perkara, sebagai pihak yang telah menjual tanah tersebut kepada PARA TERGUGAT-terbanding dan Saartje Pinotoan berhak penuh atas warisan yang belum dibagi itu;

Bahwa berdasarkan kekurangan formil ini gugatan PARA PENGGUGAT-terbanding harus dinyatakan tidak dapat diterima.”

Hukum Acara Perdata, M. Yahya Harahap, S.H., Sinar Grafika, hlm. 112 :

“Bentuk error in persona yang lain disebut plurum litis consortium. Pihak yang bertindak sebagai PARA PENGGUGAT atau yang ditarik sebagai PARA TERGUGAT :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai PARA PENGGUGAT atau ditarik PARA TERGUGAT;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.”

- Sehubungan dengan itu Majelis Hakim sudah memberi kesempatan kepada PARA PENGGUGAT untuk :

Hal. - 25 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



- a. Memperbaiki Gugatan dengan merubah Pihak; atau
- b. Mencabut Gugatan;

Tetapi PARA PENGGUGAT bertetap pada Gugatan.

- Dengan demikian jelas Gugatan PARA PENGGUGAT error in persona dan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

3. PERUBAHAN GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA :

PARA TERGUGAT MENOLAK Perubahan Gugatan perkara yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT.

- Bahwa syarat formil Perubahan Gugatan adalah sebagai berikut :

- a. Pengajuan perubahan harus diajukan pada Sidang Pertama yang dihadiri PARA TERGUGAT;

Mohon perhatian, Gugatan didaftarkan pada tanggal 2 Oktober 2013, sedangkan Perubahan Gugatan tertanggal 19 Mei 2014 dan baru diterima Majelis Hakim pada tanggal 16 Juli 2014.

- b. Perubahan Gugatan harus ditanyakan kepada PARA TERGUGAT.

- c. PARA TERGUGAT harus diberi kesempatan untuk menanggapi.

Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, halaman 95 No. 4 huruf a :

“Pengajuan Perubahan pada Sidang yang Pertama Dihadiri Tergugat. Syarat formil ini, ditegaskan oleh MA dalam Buku Pedoman yang menyatakan :

- Diajukan pada hari sidang pertama, dan
- Para pihak hadir.”

Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, halaman 95 No. 4 huruf b :

“Pengajuan Perubahan pada Sidang yang Pertama Dihadiri Tergugat. Syarat formil ini pun digariskan oleh MA, yang menyatakan :

- Menanyakan kepada tergugat tentang perubahan itu,
- Serta memberi hak dan kesempatan untuk menanggapi dan membela kepentingannya.

Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, halaman 96 alinea 3 :

Hal. - 26 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



“Oleh karena itu, dapat disetujui pertimbangan Putusan MA No. 834K/Sip/1984 yang dapat disadur :

- Perubahan gugatan tanpa mendengar pendapat tergugat; dianggap tidak sah;
- Dengan demikian, PN salah menerapkan hukum acara karena telah membenarkan perubahan gugatan tanpa memberi kesempatan kepada tergugat mengajukan pendapat dan persetujuannya atas perubahan tersebut;
- Oleh karena itu, perubahan gugatan dianggap tidak pernah ada (never existed).”

Perubahan Gugatan tidak boleh bersifat material dan tidak boleh mengubah Pokok Gugatan.

Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, M. Yahya Harahap, Sinar Grafika, Cetakan Kedelapan, halaman 98-99 angka 1) :

“Jadi, dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya perubahan materi pokok perkara.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1043 K/Sip/1971 tanggal 03 Desember 1974 :

“Jurisprudensi mengizinkan perubahan Gugatan atau tambahan dari gugat asal hal ini tidak mengakibatkan perubahan dari Posita dan TERGUGAT tidak dirugikan dalam haknya untuk membela diri.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 454/K/SIP/1970, tanggal 11 Maret 1971 :

“Perubahan suatu gugatan perdata yang isinya tidak melampaui batas-batas materi pokok gugatan dan tidak akan merugikan Tergugat dalam pembelaan atas gugatan Penggugat tersebut, maka Hakim boleh mangabulkan perubahan tersebut.”

- Bahwa PARA PENGGUGAT membuat Perubahan Gugatan yang sangat material, yang isinya :

“mengajukan perbaikan/perubahan subjek gugatan, yaitu :

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara yang semula sebagai TERGUGAT I, dirubah menjadi TURUT TERGUGAT;
2. Agus Korompis (Kho Kian Shek) yang semula sebagai TERGUGAT II, dirubah menjadi TERGUGAT I;
3. Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen) yang semula sebagai TERGUGAT III, dirubah menjadi TERGUGAT II.”

Hal. - 27 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT secara material merubah :

- a. Subjek Gugatan/Pihak-pihak dalam Gugatan;
- b. Posita Gugatan; dan
- c. Petitum Gugatan.

- Bahwa Perubahan Gugatan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT merupakan Perubahan Gugatan yang sangat esensial karena merubah pokok Gugatan.

- Lagipula merubah Subjek Gugatan Pemerintah Republik Indonesia Cq. Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Bpn) Pusat Cq. Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (Kanwil Bpn) Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Cq. Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara dari semula sebagai TERGUGAT I menjadi TURUT TERGUGAT jelas bersifat sangat krusial, karena TURUT TERGUGAT jelas tidak dapat dihukum selain mematuhi isi Putusan.

Tetapi Perubahan Gugatan PARA PENGGUGAT mengakibatkan TURUT TERGUGAT dihukum, yaitu :

- a. Petitum 5 Gugatan :

“Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, dan No. 40 atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III atau hak-hak lainnya yang berada di atas tanah PARA PENGGUGAT.”

Menjadi :

“Memerintahkan kepada TURUT TERGUGAT untuk mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, dan No. 40 atas nama TERGUGAT I dan TERGUGAT III atau hak-hak lainnya yang berada di atas tanah PARA PENGGUGAT.”

- b. Petitum 9 Gugatan :

“Menghukum TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III untuk membayar secara bersama-sama atas kerugian moril kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).”

Menjadi :

“Menghukum TURUT TERGUGAT, TERGUGAT I, dan TERGUGAT II untuk membayar secara bersama-sama atas kerugian moril kepada

Hal. - 28 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PARA PENGGUGAT sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).”

Dengan demikian berdasarkan Hukum Acara, Perubahan Gugatan harus ditolak dan dianggap tidak pernah ada.

#### 4. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUARSA (VERJARING) :

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT telah daluarsa (verjaring), karena :

- Objek sengketa dalam perkara ini adalah :

- a. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 32/Kapuk Muara tgl. 27 Agustus 1982 (HGB) atas nama Agus Korompis (Kho Khian Shek), Gambar Situasi No. 1692/1982 tgl. 10 Juni 1982 seluas 1.220 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1297/52//HGB/U/1/1982 tgl. 12 Mei 1982;
- b. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 37/Kapuk Muara tgl. 22 Desember 1983 (HGB) atas nama Agus Korompis (Kho Khian Shek), Gambar Situasi No. 2572/1983 tgl. 18 Agustus 1983 seluas 2.015 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK282/HGB/83;
- c. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38/Kapuk Muara tgl. 22 Desember 1983 (HGB) atas nama Agus Korompis (Kho Khian Shek), Gambar Situasi No. 2573/1983 tgl. 18 Agustus 1983 seluas 2.865 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK306/HGB/83 tgl. 14 Juni 1983;
- d. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 33/Kapuk Muara tgl. 27 Agustus 1982 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1292/1982 tgl. 26 Juni 1982 seluas 520 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1296/53//HGB/U/1/1982 tgl. 26 Agustus 2002;
- e. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 34/Kapuk Muara tgl. 27 Agustus 1982 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1921/1982 tgl. 26 Juni 1982 seluas 485 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 1295/54//HGB/U/1/1982 tgl. 26 Agustus 2002;
- f. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 35/Kapuk Muara tgl. 25 Juli 1983 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1515/1983 tgl. 30 Mei 1983 seluas 2.145 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK165/HGB/DA/83 tgl. 24 Juli 2003;

Hal. - 29 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



- g. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 36/Kapuk Muara tgl. 25 Juli 1983 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 1516/1983 tgl. 30 Juni 1983 seluas 2.220 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK167/HGB/DA/23;
- h. Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 40/Kapuk Muara tgl. 18 Mei 1984 (HGB) atas nama Setiawan Wongsowidjojo (Wong Jang Sen), Gambar Situasi No. 814/1984 tgl. 28 Maret 1984 seluas 325 m<sup>2</sup> berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta No. 409/12/HGB/U/1/1984 tgl. 15 Februari 1984;
- Bahwa peraturan perundang - undangan membatasi waktu untuk mengajukan keberatan atau Gugatan ke Pengadilan mengenai Sertipikat tanah, yaitu dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan Sertipikat.
  - Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT terhadap hak atas tanah PARA TERGUGAT diajukan lebih dari 5 (lima) tahun ( $\pm$  30 tahun sejak terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan).
  - Selain itu, KUHPerdata juga menyatakan hak Gugat atas suatu kebendaan hapus/daluarsa setelah lewat waktu 30 tahun.

Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut..”.

Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut..”.

Pasal 1967 KUH Perdata :

“ Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan

Hal. - 30 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepadanya itikad yang buruk.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 :

“Karena para Penggugat-Terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (*rechtsverwerking*).”

Dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT nyata-nyata telah daluorsa dan karenanya haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## 5. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL) :

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT kabur, karena :

### a. Petitem mengenai Biaya Perkara Tidak Didukung Posita :

- Bahwa sesuai Hukum Acara, setiap Petitem harus didukung oleh Posita.

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1075 K/Sip/1982 tanggal 8 Desember 1982 :

“ Suatu gugatan perdata yang diajukan ke Pengadilan menurut Hukum Acara Perdata, antara petitem dengan posita (*fundamentum petendi*) harus ada hubungan satu sama lain, dalam arti : bahwa petitem (*tuntutan*) haruslah didukung oleh posita/*fundamentum petendi* yang diuraikan baik faktanya maupun segi hukumnya yang diuraikan dengan jelas dalam gugatannya. Bilamana syarat ini tidak dipenuhi, maka gugatan tersebut oleh Pengadilan atau Mahkamah Agung akan diberikan putusan yang amarnya : “Gugatan tidak dapat diterima”.

- Bahwa agar Petitem angka 11 Gugatan PARA PENGGUGAT meminta PARA TERGUGAT dihukum untuk membayar biaya perkara namun ternyata dalam Posita, PARA PENGGUGAT tidak pernah meminta menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara, sehingga jelas Petitem PARA PENGGUGAT tidak didukung oleh Posita.

### b. Petitem mengenai Kerugian Moril tidak Didukung Posita :

- Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Petitem angka 9 Gugatan meminta agar TERGUGAT I, TERGUGAT II, dan TERGUGAT III dihukum secara tanggung renteng membayar kerugian materiil.

Hal. - 31 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



- Bila mengacu pada permohonan Perubahan Gugatan, dimana TERGUGAT I diubah sebagai TURUT TERGUGAT, berarti Petitem PARA PENGGUGAT memohon agar TERGUGAT I, TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT dihukum membayar kerugian moril.
- Tetapi Posita Gugatan PARA PENGGUGAT secara bertentangan mendalilkan hanya PARA TERGUGAT yang harus dihukum.

c. Posita bertentangan dengan Petitem :

- Bahwa terdapat kontradiksi antara Posita halaman 8 angka 9.1 Gugatan dengan Petitem Gugatan angka 4, yaitu dalam Posita disebutkan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak sah dan harus dibatalkan sedangkan dalam butir 4 Petitem Gugatan disebutkan bahwa Sertipikat batal demi hukum.

Halaman 8 butir 9.1 Posita Gugatan :

“Menyatakan sertifikat HGB yang dikeluarkan TERGUGAT I atas nama TERGUGAT II dan TERGUGAT III tidak sah dan harus dibatalkan.”

Butir 4 Petitem Gugatan :

“Menyatakan bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) No, 32, 37, dan No. 38 atas nama TERGUGAT II serta HGB No. 33, 34, 35. 36, dan No. 40 atas nama TERGUGAT III dan hak-hak lainnya yang berada di atas tanah milik PARA PENGGUGAT batal demi hukum.”

- Dengan demikian jelas bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT kabur maka berdasarkan Hukum Acara, Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

B. DALAM POKOK PERKARA

PARA TERGUGAT MENOLAK seluruh Gugatan PARA PENGGUGAT, kecuali yang diakui secara tegas, dan apa yang telah diuraikan dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.

1. PARA PENGGUGAT BERITIKAD BURUK :

- Bahwa PARA PENGGUGAT adalah PENGGUGAT yang beritikad buruk.
- Terlihat dari kesengajaan PARA PENGGUGAT menggugat tanpa mencantumkan alamat PARA TERGUGAT, diduga sebagai modus untuk memperoleh Putusan verstek tanpa pembelaan diri dari PARA TERGUGAT.

2. HAK PARA TERGUGAT ATAS TANAH SAH DAN DILINDUNGI HUKUM :

- Bahwa PARA TERGUGAT MENOLAK dalil PARA PENGGUGAT halaman 8 angka 10 Gugatan, yang mendalilkan bahwa TERGUGAT II

Hal. - 32 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan TERGUGAT III mendapatkan Sertipikat Hak Guna Bangunan dengan melawan hukum karena tidak berdasar.

- Bahwa kepemilikan PARA TERGUGAT didasari Sertipikat Hak Guna Bangunan, dimana seluruh Sertipikat a quo telah terbit sejak tahun 1980-an, yaitu telah lebih dari 30 tahun, sehingga berdasarkan hukum tidak dapat lagi diajukan Gugatan karena daluarsa penuntutan.

Pasal 32 ayat 2 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

“... pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis kepada pemegang sertifikat dan kepala kantor pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut..”.

Pasal 1967 KUH Perdata :

“Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tak dapatlah dimajukan terhadapnya suatu tangkisan yang didasarkan kepadanya itikad yang buruk.”

Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975 :

“Karena para Penggugat-Terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking).”

- Bahwa PARA TERGUGAT menguasai objek sengketa atas dasar alas hak yang sah, yaitu Sertipikat.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

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

Hal. - 33 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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 teruat 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)



3. DALIL PARA PENGGUGAT MENGENAI KEPEMILIKAN TANAH TIDAK BERDASAR : GIRIK BUKAN BUKTI KEPEMILIKAN :

- Bahwa PARA TERGUGAT MENOLAK Gugatan halaman 4 angka 5 Gugatan yang mendalilkan bukti kepemilikan tanah PARA PENGGUGAT adalah Buku Letter C Girik yang masih tercatat atas nama Drahim Bin Rasimin.
- Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil tersebut karena berdasarkan peraturan perundang-undangan, Letter C Girik, Surat Keterangan dari Instansi, Surat Pajak/SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah.
- Bahwa yang dapat dijadikan bukti kepemilikan atas tanah adalah Sertipikat, bukan Girik.

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

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

Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 84K/Sip/1973 tanggal 25 Juni 1973 :

"Catatan Buku desa (Letter C) tidak dapat dipakai sebagai bukti hak milik jika tidak disertai dengan bukti-bukti lain."

Buku II Mahkamah Agung RI, Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Cetakan ke-3 tahun 1998, Bagian Kedua : Bidang Teknis Peradilan, angka I. Peradilan Umum, butir 12.9, hlm. 106 :

"...Hak milik atas sebidang tanah harus dibuktikan dengan Sertifikat tanah..."

- Bahwa oleh karena Letter C Girik, Surat Keterangan dari Instansi, Surat Pajak/SPPT bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah, maka Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak.

4. GIRIK TIDAK MENCANTUMKAN LETAK DAN BATAS-BATAS :

- PARA TERGUGAT menolak dalil PARA PENGGUGAT Halaman 4 s/d 5 angka 5 Posita Gugatan yang menyatakan alas hak Sertipikat PARA TERGUGAT kebetulan berada di atas tanah milik PARA PENGGUGAT.

Hal. - 34 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



- Sebagaimana sudah menjadi pengetahuan umum yang tidak perlu lagi dibuktikan kebenarannya (notoir feiten), dalam Girik tidak tercantum letak dan batas-batas tanah. Sebaliknya Sertipikat PARA TERGUGAT memiliki Gambar Situasi yang jelas letak dan batas-batasnya. Tidak ada bukti Otentik, dimana letak dan batas-batas tanah Girik C. 2136 yang didalilkan PARA PENGGUGAT dan apa hubungannya dengan Sertipikat PARA TERGUGAT, sehingga Gugatan PARA PENGGUGAT tidak berdasar dan haruslah ditolak.

5. TERGUGAT II TELAH MENINGGAL DUNIA TAHUN 2003 SEHINGGA TIDAK MUNGKIN MENGHADIRI PERTEMUAN YANG DIADAKAN KANTOR WILAYAH BPN PROVINSI DKI JAKARTA :

- Bahwa harus ditolak dalil PARA PENGGUGAT dalam Halaman 6 angka 9 Posita Gugatan, karena :
  - a. TERGUGAT II telah meninggal dunia pada tahun 2003;
  - b. TERGUGAT I tidak pernah menerima Surat Undangan untuk menghadiri pertemuan di Kantor Wilayah BPN DKI Jakarta sehingga bagaimana mungkin PARA TERGUGAT menghadiri pertemuan tersebut.

6. TERHADAP LAPORAN POLISI NO. 108/44/K/I/2012/RESJU TANGGAL 12 JANUARI 2012 TENTANG PENYEROBOTAN TANAH TELAH DILAKUKAN PENGHENTIAN PENYIDIKAN :

- Bahwa dalam Halaman 6 angka 11 Posita Gugatan, PARA PENGGUGAT mendalilkan telah melaporkan TERGUGAT II kepada pihak Kepolisian dengan sangkaan telah melakukan penyerobotan tanpa hak terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT dengan Laporan Polisi No. 108/49/K/I/2012/RESJU tanggal 12 Januari 2012, namun sesungguhnya yang benar adalah Laporan Polisi No. 108/44/K/I/2012/RESJU tanggal 12 Januari 2012 tentang dugaan memasuki lahan orang lain tanpa hak (Pasal 167 KUHPidana).
- Bahwa atas Laporan Polisi a quo, tanggal 8 November 2013 telah dikeluarkan Surat Ketetapan No. S.Tap / 300 / XI / 2013 / Reskrim dan Surat Perintah Penghentian Penyidikan No. SP.Sidik.300 / XI / 2013 / Reskrim yang menyatakan menghentikan penyidikan tindak pidana Pasal 167 KUHPidana dengan alasan bukan merupakan tindak pidana, karena TERGUGAT II sebagai pemegang Sertipikat yang sah atas tanah.

Hal. - 35 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



- Bahwa dengan penghentian penyidikan tersebut terbukti bahwa tanah tersebut BUKAN hak PARA PENGGUGAT. Sehingga dalil PARA PENGGUGAT yang menyatakan bahwa tanah tersebut milik PARA PENGGUGAT dan diperoleh PARA TERGUGAT secara melawan hukum (vide halaman 5 Gugatan) tidak berdasar dan haruslah ditolak.

7. TURUT TERGUGAT MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM? :

- Bahwa bila mengacu pada perubahan Gugatan PARA PENGGUGAT, dimana Kantor Pertanahan Jakarta Utara dari semula TERGUGAT I diubah menjadi TURUT TERGUGAT.
- Konsekuensinya, Posita halaman 7 angka 1 sampai dengan 9 Posita Gugatan PARA PENGGUGAT menjadi berbunyi :  
"TURUT TERGUGAT yang telah menerbitkan Sertipikat PARA TERGUGAT didalilkan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum."
- Demikian pula Petitum Gugatan angka 2 "Menyatakan TURUT TERGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum" dan Petitum Gugatan angka 9 "Menghukum TURUT TERGUGAT, TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar secara bersama-sama atas kerugian moril kepada PARA PENGGUGAT sebesar Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)."
- Sedangkan Hukum Acara Perdata menyatakan TURUT TERGUGAT tidak dapat dihukum selain mematuhi isi Putusan (vide Petitum 2 Gugatan).
- Dengan demikian, Gugatan PARA PENGGUGAT haruslah ditolak.

8. TIDAK TERBUKTI PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

:

Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT TIDAK TERBUKTI, sebab PARA TERGUGAT menguasai tanah dengan alas hak Sertipikat Hak Guna Bangunan yang sah sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum PARA TERGUGAT.

9. TIDAK TERBUKTI TUNTUTAN GANTI RUGI :

Bahwa karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan PARA TERGUGAT, maka tuntutan ganti rugi PARA PENGGUGAT haruslah ditolak.

10. SITA JAMINAN HARUS DITOLAK :



- Bahwa Pemohon sita jaminan harus ditolak karena Gugatan tidak berdasar dan tidak ada kekhawatiran PARA TERGUGAT akan mengalihkan hartanya.

Pasal 227 ayat (1) HIR :

"Jika ada sangka yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan putusan hakim yang mengalahkan belum boleh dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barangnya, baik yang tetap, baik yang tiada tetap.....maka atas surat permintaan yang berkepentingan bolehlah ketua pengadilan negeri memberi perintah supaya disita barang itu...dst."

Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975 tentang Sita Jaminan poin 1 huruf a dan c :

"Mahkamah Agung masih merasa perlu untuk mengeluarkan surat edaran lembaga jaminan untuk dilaksanakan :

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

b .....

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

M. Yahya Harahap, Permasalahan dan Penerapan Sita Jaminan Conservatoir Beslag, penerbit Pustaka, hlm. 38 :

"...agar alasan persangkaan tentang adanya maksud PARA TERGUGAT untuk menggelapkan harta terperkara atau harta kekayaannya :

a. Maksud itu harus didukung fakta atau petunjuk-petunjuk;

b. Kewajiban untuk mengajukan fakta atau petunjuk-petunjuk persangkaan, dibebankan kepada pihak PARA PENGGUGAT sebagai pemohon.

...Permohonan sita jaminan yang tidak didukung fakta atau petunjuk, adalah permohonan yang tidak sah menurut hukum."

Hal. - 37 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



- Bahwa sita jaminan yang diajukan PARA PENGGUGAT tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan, dengan demikian permohonan sita jaminan haruslah ditolak.

11. GUGATAN PARA PENGGUGAT TIDAK DIDASARI BUKTI-BUKTI

OTENTIK :

- Bahwa Gugatan PARA PENGGUGAT tidak didasari bukti-bukti otentik dan tidak berdasarkan hukum untuk dikabulkan, sehingga permohonan putusan serta merta haruslah ditolak.

12. TENTANG BIAYA PERKARA :

- Bahwa karena Gugatan PARA PENGGUGAT tidak berdasar dan harus ditolak, maka sudah biaya perkara haruslah dibebankan kepada PARA PENGGUGAT;  
Lagipula Petitum PARA PENGGUGAT mengenai Biaya Perkara tidak didukung Posita.

PERMOHONAN :

Berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan, sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima;
3. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PARA PENGGUGAT membayar biaya perkara;

Atau :

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban tertanggal 17 Desember 2014 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Kurang Pihak :

Bahwa para Penggugat mendalilkan sebagai ahli waris dari Almarhum H. Drahim bin Rasimin atau disebut juga dengan H. Abdul Rachim bin Rasimin ,



pernah memiliki tanah seluas 1,527 Ha atau + 15.027 M2 ( lima belas ribu dua puluh tahun meter persegi ) bahwa bukti kepemilikan tanah yang tercatat dalam buku letter C Girik No. 2136, persil 164.B.sV milik Para Penggugat berdasarkan :

- Surat Keterangan tidak sengketa yang dikeluarkan kepala Kelurahan Kapuk Muara No. 5011.711 tertanggal 29-12-2004 ;
- Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kelurahan Kapuk No. 134/1.711.1 tertanggal 03 April 1995 ;
- Surat Keterangan Kepala Kelurahan Cengkareng Timur No. 45/1.755 tanggal 27 Nopember 1999 ;
- Soerat ( Pembayaran ) Padjeg Boemi ;
- Surat Direktorat Jendral tentang pajak atas tanah milik para Penggugat No.S-623/WPJ.21KP.0710/2011 tanggal 20 April 2011;
- Surat Kepala Kelurahan Kapuk ( tentang penjelasan Girik C.2136 No. 427/1.711.1 tanggal 6 Oktober 2010 ;

Bahwa dari uraian tersebut diatas jelas bahwa para penggugat mempunyai tanah Leter C Girik No. 2136 persil 164, b.sV seluas + 15.027 M2 yang terletak di Kapuk Muara, RT.06 RW.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara.

Tanah tersebut telah terbit Sertipikat pertama kali Hak Guna Bangunan No. 12/Kapuk atas nama LIM TANG NIO seluas 3850 M2 sesuai Gambar Situasi No.160/155/1974 tanggal 29-01-1974, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 13/Kapuk terakhir atas nama AGUS KAROMPIS seluas 3260 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 29-01-1974 No. 161/156/1974, Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 14/Kapuk terakhir atas nama SETIAWAN WONGSOWIDJOJO seluas 4695 M2 sesuai Gambar Situasi No.159/154 tanggal 29-01-1974, Sertipikat Hak Guna Bangunan No.40/Kapuk Muara terakhir atas nama AGUS KAROMPIS seluas 4975 M2 sesuai Gambar Situasi tanggal 29-01-1974, No.162/157/1974 berdasarkan U.U.P.A. No.5/1960, yo P.M.A. No.2/1962.

Dari uraian tersebut jelas bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diatas diterbitkan berdasarkan U.U.P.A. No.5/1960., yo P.M.A. No.2/1962.

Dari semua tersebut diatas sudah cukup untuk menyatakan gugatan Penggugat dikategorikan gugatan kurang pihak karena tidak menarik Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Cengkareng Timur, Camat Cengkareng, Kelurahan Kapuk, serta Kantor Pajak.

## 2. Obscur Libel (Gugatan Kabur) :

Hal. - 39 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Turut Tergugat adalah merupakan gugatan kabur (Obscur Libel) oleh karena Penggugat tidak menjelaskan dasar hukum serta peraturan dan perbuatan hukum mana yang telah dilanggar oleh Turut Tergugat, sebagaimana diisyaratkan oleh Hukum Acara yang berlaku oleh karena itu sudah sepantasnya Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan penggugat ditolak.

### 3. Gugatan Kadaluwarsa (Lewat Waktu) :

Bahwa Penerbitan Sertipikat Hak Guna bangunan No. 32/Kapuk Muara atas nama AGUS KOROMPIS (KHO KHIAN SHEX) diterbitkan pada tanggal 27-08-1982 seluas 1220 M2 sesuai Gambar situasi No. 1692/1982 tanggal 10-06-1982., Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 33/Kapuk Muara atas nama SETIAWAN WONGSO WIDJOJO (WONG JANG SEN) diterbitkan pada tanggal 27-08-1982 seluas 520 M2 sesuai dengan Gambar Situasi tanggal 26-06-1982 No. 1922/1982.

Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 34/Kapuk Muara atas nama SETIAWAN WONGSO WIDJOJO (WONG JANG SEN) diterbitkan 27-08-1982 seluas 485M2 sesuai Gambar Situasi No. 1921/1982 tanggal 26-06-1982., Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 35/Kapuk Muara atas nama SETIAWAN WONGSO WIDJOJO (WONG JANG SEN) diterbitkan tanggal 25-07-1983 seluas 2145 M2 sesuai dengan Gambar situasi tanggal 30-05-1983 No. 1515/1983., Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 36/Kapuk Muara atas nama SETIAWAN WONGSO WIDJOJO (WONG JANG SEN) diterbitkan tanggal 25-07-1983 seluas 2.220 M2 sesuai Gambar Situasi tanggal 30-05-1983 No. 1516/1983., Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 37/Kapuk Muara atas nama AGUS KAROMPIS (KHO KHIAN SHEK) diterbitkan tanggal 22-12-1983 seluas 2.015M2 sesuai dengan gambar Situasi tanggal 18-08-1983 No. 2572/1983., Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 38/ Kapuk Muara atas nama AGUS KAROMPIS ( KHO KHIAN SHEK) diterbitkan tanggal 22-12-1983 seluas 2.865M2 sesuai gambar Situasi tanggal 18-08-1983 NO. 2573/1983., Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 40/Kapuk Muara atas nama SETIAWAN WONGSOWIDJOJO (WONG JANG SEN) diterbitkan tanggal 18-05-1984 seluas 325M2 sesuai Gambar Situasi tanggal 28-03-1984 No. 814/1984, berdasarkan Surat Keputusan Gubernur Kepala DKI Jakarta ft 15-2-1984 No.409/12/1/HGB/U/1984 dan berdasarkan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri tt. 14-06-1983 No. SK. 306/HGB/DA/83.

Hal. - 40 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



Bahwa Gugatan Penggugat baru didaftarkan di Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 02-10-2013 sementara Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, dan 401Kapuk Muara 30-05-1983, sesuai pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berbunyi :

Ayat (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Ayat (2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah 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.

Dari uraian tersebut diatas sudah cukup jelas Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa gugatan Penggugat untuk dinyatakan sudah kadaluwarsa/lewat waktu.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan dibenarkan oleh hukum.
3. Bahwa apa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya ahli waris dari Almarhum H. Drahim Bin Rasimin atau disebut H. Abdul Rachim Bin Rasimin, atas tanah Girik No. C.2136, persil 164.b.s.V seluas 1,527Ha yang terletak di Jalan Kapuk Muara, Rt.06 Rw.03, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Pejaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara, berdasarkan Surat akta Pembagian Warisan No. 47/P.3. HP/1996/PAJB tertanggal 7 Mei 1996, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat, perihal Pengukuhan tentang Ahli waris dengan batas-batas :
  - Sebelah Utara : Dengan Tanah Hendra dan Lumbang : /

Hal. - 41 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sawah rawa Panjang ;

- Sebelah Timur : Dengan sawah Hamzah/ perum Villa Kapuk Mas
- Sebelah Selatan : Sawah Ki Marang/perum Villa Kapuk Mas ;
- Sebelah Barat : Perum. Villa Kapuk Mas ;

Selanjutnya Penggugat merasa tanah-tanah yang dimiliki adalah sah secara hukum berdasarkan Surat perihal : Pengukuhan tentang Ahli waris.

Bahwa Turut Tergugat akan mencoba menerangkan Pemberlakuan / Penerapan Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria pasal 16 ayat (1) sebagai berikut :

Selanjutnya Penggugat merasa tanah-tanah yang dimiliki adalah sah secara hukum berdasarkan Surat Akta Pembagian Warisan No. 47/P.3 HP/1996/PAJB tertanggal 7 Mei 1996, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat, perihal Pengukuhan tentang Ahli waris adalah tidak benar karena belum ada keputusan hukum yang menyatakan penggugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa/perkara. Bahwa sesuai pasal 16 ayat (1) Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-pokok Agraria, Hak-hak atas tanah sebagai yang dimakud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

- a. Hak Milik ;
- b. Hak Guna Usaha ;
- c. Hak Guna Bangunan ;
- d. Hak Pakai ;
- e. Hak Sewa ;
- f. Hak membuka tanah ;
- g. Hak memungut hasil hutan
- h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak lain yang sifatnya sementara sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 53.

Jadi bukti kepemilikan tanah adalah sertipikat hak atas tanah bukan Akta Pembagian Warisan No. 47/P.3 HP/1996/PAJB tertanggal 7 Mei 1996, yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Barat.,

Bahwa dari uraian tersebut diatas jelas, surat akta pembagian warisan No.47/P.3 HP/1996/PAJB tertanggal 7 Mei 1996, bukan bukti kepemilikan hak atas tanah sesuai dengan pasal 16 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Hal. - 42 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



4. Bahwa penerbitan sertipikat a quo yang diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah sah dimana proses penerbitan sertipikat aquo sudah sesuai peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan telah melakukan kegiatan administrasi dan tehnik pertanahan pertanahan sebagaimana diatur dalam pasal 12 PP 24 Tahun 1997 tentang Penyempurnaan Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, sebagai persyaratan mutlak dalam penerbitan sertipikat. Bahwa Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-undang No. 5 Tahun 1960 untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan, yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Bahwa menurut pasal 64 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga berlaku terhadap hal-hal yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Maka ketentuan pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 berlaku juga bagi sertipikat-sertipikat yang dihasilkan dalam kegiatan pendaftaran menurut Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961. Bahwa sebagai perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak, dinyatakan dalam pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, bahwa ; dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang diperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini 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.

Bahwa Penggugat dimaksud hanya bersifat retorika dengan mengutip ketentuan undang-undang yang bersifat umum tanpa mengindahkan dan bahkan mengabaikan asas "Lex specialy derogat lege generaly" yang menghendaki bahwa Peraturan Perundang-undangan khusus lebih diutamakan keberlakuannya dari pada Peraturan Perundang-undangan yang bersifat umum. Bahwa dalam hal ini, Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 Jo. Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 jo. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai LEX

Hal. - 43 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

specialy-nya, menegaskan bahwa untuk menjamin Hak-Hak Atas Tanah oleh Pemerintah dilakukan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia .Hal ini berarti bahwa dengan telah terdaptarnya sesuatu hak atas tanah atas nama sesuatu pihak dengan Sertipikat Hak atas tanah sebagai bukti haknya maka Pemerintah berkewajiban untuk memberikan perlindungan akan hak-hak pihak pihak yang telah terdaftar tersebut, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya melalui pengadilan Negeri dan /atau Pengadilan Tata Usaha Negara bahwa pemegang hak bukanlah pihak pemilik yang sebenarnya atau telah terjadi kesalahan prosedur dalam penerbitan sertipikat tersebut.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka harus ditegaskan disini bahwa gugatan Penggugat mengada - ada, tidak berdasarkan hukum, sehingga harus ditolak.

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah uraian di atas maka Turut Tergugat mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Tergugat 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 Penggugat.
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex a quo et bono)

Menimbang, bahwa tentang eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan Sela tertanggal 10 Desember 2014 , yang amarnya sebagai berikut :

#### MENGADILI

1. Menolak Eksepsi Kompetensi Absolut yang diajukan oleh Para Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara ini ;

Hal. - 44 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menangguhkan Putusan tentang biaya perkara hingga Putusan akhir ;

Membaca berturut-turut :

1. Risalah pernyataan permohonan banding tanggal 17 Desember 2014, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Kuasa hukum Para Tergugat, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Nomor ; 382 / Pdt.G / 2013 / PN.JKT UT, tanggal 10 Desember 2014 tersebut ;
2. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tanggal 10 Mei 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerangkan bahwa pada tanggal 10 Mei 2016, kepada pihak lawannya Terbanding /Tergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
3. Relas Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding tanggal 18 Mei 2016 yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara menerangkan bahwa pada tanggal 17 Mei 2016, kepada Turut Terbanding / TurutTergugat telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut ;
4. Kuasa Hukum Para Pembanding semula Tergugat II, III telah menyerahkan memori banding tertanggal 30 September 2015 dan diterima di Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 30 September 2016 ;
5. Relas memori banding tersebut pada tanggal 5 Nopember 2015 telah diberitahukan kepada Turut Terbanding / Turut Tergugat, Kuasa Terbanding / Penggugat ;
6. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 4 Mei 2016, 18 Mei 2016 dan 2 Juni 2016, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara putusan Sela tersebut ;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan tata cara, serta Syarat – syarat yang ditentukan oleh Ketentuan per undang – Undang yang berlaku , maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara format dapat diterima ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding, membaca dan mempelajari dengan seksama berkas perkara serta turunan resmi putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 382 / Ptd. G / 2013 / PN JKT UT,

Hal. - 45 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 10 Desember 2014, memori banding dari Pembanding tertanggal 30 September 2015 melalui kuasanya, Majelis Hakim tingkat banding, sependapat dengan pertimbangan Hukum Majelis Hakim tingkat pertama dalam putusannya karena pertimbangan- pertimbangan tersebut telah didasarkan atas fakta- fakta hukum dan bukti – bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak dipersidangan , olehkarenanya Majelis Hakim tingkat banding berpendapat bahwa kesimpulan yang diambil oleh Majelis Hakim tingkat pertama tersebut sudah tepat dan benar dan telah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku dan dalam pemeriksaan perkara tersebut, tidak ditemukan adanya pelanggaran dalam Hukum Acara yang berlaku khususnya mengenai kesimpulan atas penolakan eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II / Para Pembanding, dan pernyataan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadil perkara aquo.

Menimbang bahwa mengenai memori banding dari Pembanding terhadap putusan Sela yang diambil oleh Majelis Hakim peradilan tingkat pertama, setelah Majelis Hakim Tingkat banding mempelajari secara tepat keberatan – keberatan dalam memori banding tersebut tidak ditemukan hal – hal baru yang dapat membatalkan putusan Majelis Hakim tingkat pertama, karena semuanya telah tercakup ikut di pertimbangkan dalam putusannya oleh karena tidak perlu di pertimbangkan lagi dan di kesampingkan.

Menimbang, bahwa dari pertimbangan – pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim tingkat banding berpendapat dan berkesimpulan bahwa Putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 10 Desember 2014 tetap dipertahankan dan dikuatan.

Menimbang, bahwa oleh pihak Pembanding semula Tergugat dinyatakan kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara di tingkat banding dan akan dicantumkan dalam amar putusan aquo ;

Mengingat Undang - Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Undang – Undang No.49 Tahun 2009 tentang peradilan umum, Undang – Undang No. 20 Tahun 1947 tentang peradilan Ulang dari Jawa dan Madura.

## M E N G A D I L I ;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat ;
- menguatkan putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 382 / Pdt. G/ 2013 / PN JKT UT tanggal 15 april 2015 yang dimohonkan banding tersebut ;

Hal. - 46 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp 150,000,- Seratus lima puluh ribu rupiah );

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Hakim Mejlis Pengadilan Tinggi Jakarta pada HARI : JUM'AT TANGGAL SEMBILAN JUNI TAHUN DUA RIBU TUJUH BELAS ( 9 – 6 - 2017 ) oleh kami Hi. A SANWARI HA , SH. MH Hakim Tinggi DKI Jakarta selaku Ketua Majelis Hakim, HJ. ELNAWISAH, SH.MH dan I NYOMAN SUTAMA, SH.MH. Hakim Tinggi DKI Jakarta, masing – masing sebagai Hakim Anggota putusan mana telah diucapkan oleh Ketua Majelis Hakim dalam sidang terbuka untuk umum pada hari SENIN TANGGAL SEMBILAN BELAS JUNI TAHUN DUA RIBU TUJUH BELAS ( 19 – 6 - 2017 ) dengan didampingi oleh Hakim – Hakim Anggota serta NY. HJ HASNIWARTI HZ, SH.MH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta akan tetapi tidak dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA.

KETUA MAJELIS HAKIM

HJ. ELNAWISAH, SH.MH .-

Hi. A SANWARI HA , , SH. MH.-

I NYOMAN SUTAMA, SH. MH .-

PANITERA PENGGANTI

NY.HJ HASNIWARTI HZ, SH .MH .-

Perincian biaya perkara ;

|    |                   |                |
|----|-------------------|----------------|
| 1. | Pemberkasan ..... | Rp. 139. 000,- |
| 2. | Redaksi ... ..    | Rp. 5. 000,-   |
| 3. | Materai .....     | Rp. 6. 000,-   |
|    | J u m l a h ..... | Rp. 150. 000,- |

Hal. - 47 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / 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)



Hal. - 48 - dari 47 Put.Nomor : 192 / PDT / 2017 / PT.DKI.