



PUTUSAN

Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1.Sri Apitwi, beralamat di Jalan Puri Cendana Blok C. 22 No. 16, RT/RW 008/008, Kelurahan Sumber Jaya, Kecamatan Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, Provinsi Jawa Barat, sebagai Penggugat I;

2.Sri Anugrah Purnomo, beralamat di Jalan Kebagusan Kecil No. 21, RT/RW 012/003, Kelurahan Kebagusan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Sebagai Penggugat II;

3.Sri Argo Baskoro Manik, beralamat di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, sebagai Penggugat III;

4.Adi Dwiwantoro, beralamat di Jalan Warakas IV Gg. 14 No. 45, RT/RW 010/011, Kelurahan Warakas, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, Sebagai Penggugat IV;

5.Arta Karyawati, beralamat di berdasarkan KTP di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, saat ini berdomisili dan bertempat tinggal di Jalan Uma Buluh No. 15, Kelurahan Cangu, Kecamatan Kuta Utara, Denpasar Utara, Bali, sebagai Penggugat V;

6.Adiarti Dahliana, beralamat di berdasarkan KTP di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, saat ini berdomisili atau bertempat tinggal di 17 Via Bacchus Prolongée,

Halaman 1 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



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

Appartement 28, Résidence Via Domitia 66330, Cabestany, France, dengan No. Paspor C2759359 dan No. Keterangan Penduduk (residence permit) D4RWYCZPO, Sebagai Penggugat VI;

7.Christy Devindta, beralamat di Jalan Wirajati Blok U No. 5, RT/RW 005/007, Kelurahan Cipinang Melayu, Kecamatan Makasar, Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini adalah Cucu dari Alm. Sri Adi Waskito (Ahli Waris dari Almh. Sri Agus Maju Ratna yang merupakan Anak Kedua Alm. Sri Adi Waskito), sebagai Penggugat VII;

Dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Ricka Kartika Barus, S.H., M.H., LL.M., CCDC®, C.Med, Bunga Meisa Rouly Siagian, S.H., M.Sc., C.Med, Al-Qadri Rahman, S.H., Joseph Fajar Simatupang, S.H., Desi Rahmuni, S.H., dan Celine Florentza Simanungkalit, S.H. Para Advokat, Penasihat Hukum, dan Advokat Magang pada KARTIKA &

ROULY LAW FIRM yang beralamat kantor di Gedung Dana Graha Lt. 3 Unit. 307, Jl. Gondangdia Kecil No. 12-14, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, DKI Jakarta 10330, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 148.KR- LAWFIRM.112023 tertanggal 02 November 2023, Selanjutnya disebut sebagai Para Penggugat;

Melawan

1.Evi Oktavia Rahayu E, beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada Hendry, Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 020/WLO/XLL/2023 tertanggal 27 Desember 2023, sebagai Tergugat I;

2.R. Ekagara Setiawan, beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Halaman 2 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada: Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 020/WLO/XLL/2023 tertanggal 27 Desember 2023, sebagai Tergugat II;

3.Enny Supritianingsih, beralamat di Jalan Cendrawasih 3 Blok B 113, RT. 002/007, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada: Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 020/WLO/XLL/2023 tertanggal 27 Desember 2023, sebagai Tergugat III;

4.R. Erry Adu Sundaru, laki-laki, bertempat tinggal di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada: Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 020/WLO/XLL/2023 tertanggal 27 Desember 2023, sebagai Tergugat IV;

5.Retno Fellyanti Wulandari, beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan

Halaman 3 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 010/WLO/I/2024 tertanggal 8 Januari 2024, sebagai Tergugat V;

6. Vina Fellika Angelia, beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 010/WLO/I/2024 tertanggal 8 Januari 2024, sebagai Tergugat VI;

7. Lingga Yudistira Kharisma, beralamat di Jalan Swakarsa No. 39B, RT. 003/RW. 003, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada : Hendry Syahrial, S.H., Wisnu Jaya Surya Putra, S.H., M.H., A.M Adzkiya Amiruddin, S.H., Warga Negara Indonesia, Advokat dan Konsultan Hukum, beralamat kantor di Jalan Masjid Al-Abror No. 93 RT. 01/RW. 001, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 010/WLO/I/2024 tertanggal 8 Januari 2024, sebagai Tergugat VII;

Tergugat I sampai dengan Tergugat VII untuk selanjutnya disebut sebagai Para Tergugat;



**8.Kementerian Agraria Dan Tata Ruang C.Q Kantor
Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat**, beralamat
di Jl. SelaParang No.Kav. 8, Gn. Sahari Sel., Kec.
Kemayoran, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota
Jakarta 10610, sebagai Turut Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat Gugatan tanggal 30 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 1 Desember 2023 dalam Register Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst, telah mengajukan Gugatan dengan perubahannya tanggal 28 Desember 2023 sebagai berikut: .

I. LEGAL STANDING PENGGUGAT

1. Bahwa Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah merupakan Orang Tua sekaligus Kakek dan Nenek dari PARA PENGGUGAT. Pernikahan Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah dilangsungkan pada Tanggal 13 Agustus 1955, dibuktikan dengan buku pendaftaran nikah nomor 2024/1955, dicatatkan pada tanggal 4 April 1972 dan ditandatangani oleh H. Saadi sebagai Pegawai Pencatat Nikah pada Kantor Urusan Agama (KUA) Kecamatan Senen;

2. Bahwa diketahui sebelum menikah dengan Alm. Sri Adi Waskito, sejak tahun 1950 Almh. Heni Alisyah telah bertempat tinggal atau berdomisili di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas tanah sekitar 550 m² dan luas bangunan sekitar 89 m² sebagaimana tertuang dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan Tahun 2022, Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta, Badan Pendapatan Daerah BPPPD Kecamatan Kemayoran tertanggal 10 Juni 2022. Kemudian berdasarkan berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- a. Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- b. Kulon atau Barat : Saribena;
- c. Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- d. Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Halaman 5 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selanjutnya disebut ("Objek Sengketa");

3.-----T
anah Objek Sengketa tersebut awalnya milik Alm. Raden Brotoatmodjo yang merupakan Pensiunan Pegawai Kereta Api, kemudian tanah tersebut dibeli oleh Alm. R. Akaid atau Raden Akaid yang tinggal di Djalan Raya Tengah No. 443, Purwakarta, Jawa Barat;

4.-----B
ahwa Alm. R. Akaid atau Raden Akaid berdasarkan informasi adalah masih salah satu keluarga dari Alm. Yusuf Atmodimejo yang merupakan Ayah dari Almh. Heni Alisyah (dalam hal ini Alm. Yusuf Atmodimejo adalah Kakek dan/atau Buyut dari PARA PENGGUGAT);

5.-----B
ahwa saat Almh. Heni Alisyah menikah dengan Alm. Sri Adi Waskito tanggal 13 Agustus 1955, Almh. Heni Alisyah dan Alm. Sri Adi Waskito bertempat tinggal atau berdomisili di Objek Sengketa yang tertulis dalam perkara a quo;

6.-----B
ahwa 8 (delapan) tahun sejak pernikahan tepatnya pada tanggal 10 Juli 1963, Suami Almh. Heni Alisyah yakni Alm. Sri Adi Waskito yang merupakan pegawai Menteri Penerangan Republik Indonesia kemudian membeli tanah Objek Sengketa tersebut dari Alm. R. Akaid atau Raden Akaid;

7.-----B
ahwa bukti pembelian tanah Objek Sengketa tersebut dibuktikan dengan adanya Surat Perdjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319 antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid, yang disaksikan oleh Soeratman. Surat Perdjanjian Pembelian tersebut kemudian ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid pada tanggal 10 Juli 1963. Pada saat Objek Sengketa dibeli oleh Alm. Sri Adi Waskito yang mana dalam hal ini adalah Pewaris dari PARA PENGGUGAT, Objek Sengketa tersebut memiliki batas- batas antara lain:

- Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- Kulon atau Barat : Saribena;
- Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Halaman 6 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



8.-----B
ahwa dalam Surat Perdjanjian Pembelian antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid, tertanggal 10 Juli 1963 dituliskan bahwa:

“Mulai dari hari ini, saya serahkan segala haknya rumah tersebut dan pekarangan kepada Tuan Adi Waskito.”

9.-----B
ahwa dari pernikahan antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Almh. Heni Alisyah dikaruniai 8 (delapan) orang anak, yakni antara lain :

- a. SRI APITWI dalam hal ini PENGGUGAT I, lahir pada tanggal 10 Juni 1956 merupakan anak pertama dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- b. Almh. SRI AGUS MAJU RATNA, lahir pada tanggal 10 Mei 1958, meninggal dunia pada tanggal 28 Maret 2021, merupakan anak kedua dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- c. SRI ANUGRAH PURNOMO dalam hal ini PENGGUGAT II, lahir pada tanggal 2 Maret 1960 merupakan anak ketiga dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- d. SRI ARGO BASKORO MANIK dalam hal ini PENGGUGAT III, lahir pada tanggal 23 November 1961 merupakan anak keempat dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- e. ADI DWIWANTORO dalam hal ini PENGGUGAT IV, lahir pada tanggal 02 Juni 1964 merupakan anak kelima dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- f. ARTA KARYAWATI dalam hal ini PENGGUGAT V, lahir pada tanggal 18 April 1967 merupakan anak keenam dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- g. ADIARTI DAHLIANA dalam hal ini PENGGUGAT VI, lahir pada tanggal 23 November 1970 merupakan anak ketujuh dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;
- h. Almh. POPY WIJAYANTI, lahir pada tanggal 23 April 1974, meninggal dunia pada tanggal 29 Oktober 2020, merupakan anak kedelapan dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah. Adapun dalam hal ini Almh. POPY WIJAYANTI tidak memiliki ahli waris.

10.-----B
ahwa PENGGUGAT I, PENGGUGAT II, PENGGUGAT III, PENGGUGAT

Halaman 7 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



IV, PENGGUGAT V, dan PENGGUGAT VI merupakan anak kandung dan ahli waris dari pasangan suami isteri Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah. Kemudian PENGGUGAT VII merupakan Ahli Waris dari Almh. Sri Agus Maju Ratna yang merupakan Anak Kedua dari Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah;

11.-----B
erdasarkan uraian Angka 6 (enam) sampai 10 (sepuluh) Posita Gugatan PARA PENGGUGAT di atas menunjukkan dengan JELAS DAN TAK TERBANTAHKAN bahwa Alm. Sri Adi Waskito dengan Almh. Heni Alisyah sebagai pasangan suami istri serta PARA PENGGUGAT memiliki dasar untuk menempati tanah dan/atau rumah atau memiliki hak atas Objek Sengketa tersebut;

12.-----B
ahwa selanjutnya PARA PENGGUGAT melalui bukti-bukti yang akan disampaikan dalam Sidang Pembuktian, menduga telah nyata terjadi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT karena Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Objek Sengketa tersebut telah terbit secara Melawan Hukum, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT yang terbit tanpa sepengetahuan PARA PENGGUGAT selaku Ahli Waris dari Pewaris yang bernama Alm. Sri Adi Waskito yang memiliki hak secara sah atas Objek Sengketa tersebut;

13.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 142 RBg, PARA PENGGUGAT memiliki hak dan kepentingan hukum terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang ada atas Objek Sengketa, dalam hal ini diduga telah dilakukan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT. Adapun Pasal 142 RBg menguraikan sebagai berikut:

Pasal 142 RBg

(1) Gugatan-Gugatan perdata dalam tingkat pertama yang menjadi wewenang pengadilan negeri dilakukan oleh Penggugat atau oleh seorang kuasanya yang diangkat menurut ketentuan-ketentuan tersebut dalam pasal 147, dengan suatu surat permohonan yang ditanda-tangani olehnya atau oleh kuasa tersebut dan disampaikan kepada ketua pengadilan negeri yang menguasai wilayah hukum tempat tinggal Tergugat atau, jika
Halaman 8 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



tempat tinggalnya tidak diketahui di tempat tinggalnya yang sebenarnya;

(2) Dalam hal ada beberapa Tergugat yang tempat tinggalnya tidak terletak di dalam wilayah satu pengadilan negeri, maka Gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri yang berada di wilayah salah satu di antara Para Tergugat, menurut pilihan Penggugat. Dalam hal Para Tergugat berkedudukan sebagai debitur dan penanggungnya, maka sepanjang tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan termuat dalam ayat (2) pasal 6 Reglemen Susunan KeHakiman dan Kebijakanaksanaan Mengadili di Indonesia (selanjutnya disingkat RO.) Gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri tempat tinggal orang yang berutang pokok (debitur pokok) atau seorang diantara Para debitur pokok;

(3) . Bila tempat tinggal Tergugat tidak dikenal, dan juga tempat kediaman yang sebenarnya tidak dikenal atau maka Gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri ditempat tinggal salah satu dari Para Penggugat;

(4) jika telah dilakukan pilihan tempat tinggal dengan suatu akta, maka Penggugat dapat memajukan Gugatannya kepada ketua pengadilan negeri di tempat pilihan itu;

(5) Dalam Gugatannya mengenai barang tetap maka Gugatan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah letak barang tetap tersebut; jika barang tetap itu terletak di dalam wilayah beberapa pengadilan negeri Gugatan itu diajukan kepada salah satu ketua pengadilan negeri tersebut atas pilihan Penggugat.

14.-----B
ahwa berdasarkan kedudukan hukum (legal standing) sebagaimana telah PARA PENGGUGAT uraikan di atas, maka PARA PENGGUGAT memiliki hak dan kepentingan hukum terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang ada melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sesuai dengan letak Objek Sengketa yang terletak di di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang mana masuk ke dalam Kompetensi Relatif Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Oleh karena itu, dalam hal ini PARA PENGGUGAT telah tepat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana Pasal 142 RBG;



II. DALAM POKOK PERKARA

15.-----B
ahwa perlu PARA PENGGUGAT sampaikan terlebih dahulu, sekitar tahun 1973 Alm. Sri Adi Waskito memiliki kolega yang bernama Alm. Eddy Soeseno (Ayah dari PARA TERGUGAT), kemudian Alm. Sri Adi Waskito memberikan izin kepada Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT untuk tinggal sementara di tanah Objek Sengketa dan tinggal sementara di rumah bagian depan karena mendapatkan pengusuran dari tempat tinggal sebelumnya di Gunung Sahari, yang mana diketahui sebelumnya objek tanah yang ditinggali sementara tersebut diperoleh dari Jual Beli antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid yang mana tentu telah menjadi hak milik Alm. Sri Adi Waskito selaku Pewaris dari PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Angka 6 (enam) sampai dengan Angka 8 (delapan) Gugatan ini. Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT tinggal di tanah tersebut karena mendapatkan izin tinggal sementara dari Alm. Sri Adi Waskito selaku Pewaris dari PARA PENGGUGAT;

16.-----B
ahwa setelah diberikan izin untuk tinggal sementara oleh Alm. Sri Adi Waskito, maka sekitar tahun 1973 keluarga Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT tinggal di Objek Sengketa yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT;

17.-----B
ahwa dikarenakan keluarga Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT diberikan izin untuk tinggal sementara pada Objek Sengketa, maka pembagian tempat tinggal 2 (dua) keluarga tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keluarga PARA TERGUGAT tinggal sementara dibagian depan Objek Sengketa;
- b. Keluarga PARA PENGGUGAT tinggal dibagian belakang Objek Sengketa;

18.-----B
ahwa akhir tahun 1974 tepatnya pada tanggal 31 Desember 1974, Alm.

Halaman 10 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Sri Adi Waskito (pemilik Objek Sengketa) dalam hal ini adalah ayah dan/atau kakek atau pewaris dari PARA PENGGUGAT meninggal dunia, hal ini diperkuat dengan dokumen dari Menteri Penerangan Republik Indonesia;

19.-----B
ahwa pada tanggal 29 Agustus 2008 Almh. Heni Alisyah (Istri dari Pemilik Objek Sengketa) dalam hal ini adalah ibu dan/atau Nenek atau pewaris dari PARA PENGGUGAT meninggal dunia sebagaimana dapat dibuktikan dengan Akta Kematian;

20.-----B
ahwa perlu diketahui, Alm. Sri Adi Waskito dan Istri dalam hal ini Pewaris maupun Para Ahli Warisnya dalam hal ini PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada siapapun setelah adanya pembelian yang dibuktikan dengan Surat Perdjanjian Pembelian di tahun 1963 sebagaimana telah diuraikan pada Angka 6 (enam) sampai dengan Angka 8 (delapan) Gugatan ini;

21.-----B
ahwa sebelum meninggal dunia, Alm. Sri Adi Waskito menyampaikan kepada Istri dan anak-anaknya bahwa tanah dan bangunan yang ditempati untuk tinggal dalam hal ini Objek Sengketa adalah tanah kepemilikannya bukan milik pihak lain, termasuk dalam hal ini keluarga Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT;

22.-----B
ahwa setelah Alm. Sri Adi Waskito meninggal dunia sebagaimana diuraikan pada Angka 18 (delapan belas) di atas, Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT mengklaim secara sepihak sebagai pemilik keseluruhan tanah dari Objek Sengketa dan telah membuat Sertifikat Tanah dari Objek Sengketa Tersebut atas nama Almh. Moenarsih tanpa adanya persetujuan dari PARA PENGGUGAT;

23.-----B
ahwa sejak tahun 1974, dimana PARA TERGUGAT mengklaim telah memiliki Objek Sengketa berupa adanya Sertifikat Kepemilikan, PARA TERGUGAT tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan atas Objek Sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan proses



mediasi sebagaimana akan PARA PENGGUGAT uraikan dalam Gugatan ini;

24.-----B

ahwa sejak tahun 1996 sampai dengan 2023, PARA PENGGUGAT selalu diminta untuk membayar seluruh biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini PARA TERGUGAT tidak mengeluarkan biaya apapun untuk membayar Pajak dari Objek Sengketa dimaksud;

25.-----B

ahwa selain tidak pernah mengeluarkan biaya apapun untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Objek Sengketa, PARA TERGUGAT tidak pernah menunjukan bukti kwitansi dan tanda terima kepada PARA PENGGUGAT dalam hal telah dilakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa;

26.-----B

ahwa tidak berdasar secara hukum apabila PARA TERGUGAT mengklaim memiliki bukti kepemilikan atas Objek Sengketa berupa sertifikat tanah, namun yang membayarkan biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa tersebut adalah PARA PENGGUGAT setiap tahunnya;

27.-----B

ahwa karena PARA TERGUGAT tidak pernah menunjukan bukti bayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Sengketa, maka atas inisiatif dari PARA PENGGUGAT akhirnya pada periode pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 2021 sampai dengan 2023, PARA PENGGUGAT meminta kwitansi sebagai bukti pembayaran sejumlah uang dari PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT untuk pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Objek Sengketa. Adapun 2 (dua) Kwitansi tersebut ditandatangani oleh TERGUGAT I selaku Anak I (Pertama) dari Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih. Kwitansi I (Pertama) ditandatangani oleh TERGUGAT I pada bulan Agustus tahun 2021 dan Kwitansi II (kedua) ditandatangani oleh TERGUGAT I pada tanggal 7 September 2022;

28.-----B

ahwa periode pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) pada tahun

Halaman 12 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2021 sampai dengan 2023, jumlah biaya yang dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT kepada PARA TERGUGAT adalah sebesar Rp. 6.000.000 (enam juta rupiah) setiap periodenya, dengan Nomor Objek Pajak: 317305000701501800, yang kesemuanya dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT dengan bukti tanda terima Kwitansi sebagaimana telah disebutkan pada Angka 27 (dua puluh tujuh) di atas;

29.-----B
ahwa rincian jumlah pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek sengketa yang selalu dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT sejak tahun 1996 sampai dengan 2023, akan diperkuat oleh PARA PENGGUGAT dalam Sidang Pembuktian atas Perkara Aquo ini;

30.-----B
ahwa fakta PARA PENGGUGAT yang membayarkan seluruh biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sejak tahun 1996 sampai dengan tahun 2023, telah sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah yang menyatakan:

“Subjek Pajak PBB-P2 adalah orang pribadi atau Badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas Bumi dan/atau memperoleh manfaat atas Bumi, dan/atau memiliki, menguasai, dan/ atau memperoleh manfaat atas Bangunan.”

Maka, dengan demikian JELAS DAN TAK TERBANTAHKAN bahwa PARA PENGGUGAT seharusnya yang memiliki hak atas tanah Objek Sengketa, karena pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas tanah tersebut selalu dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT sejak tahun 1996 sampai dengan 2023;

31.-----P
erlu diketahui, saat ini yang masih tinggal di Objek Sengketa dari Ahli Waris Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah adalah:

- PENGGUGAT III;
- Neneng Hasanah
Suningrat, No. KTP: 3171035604720001, selanjutnya disebut sebagai.....ISTERI PENGGUGAT III
- Melinda Ayu Oktaviani, No. KTP: 3171034610930008, selanjutnya disebut sebagai.....ANAK KE-1 PENGGUGAT III
- Muhammad Bobby

Halaman 13 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



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

Baskara, No. KTP: 317103280810009, selanjutnya disebut sebagai.....ANAK KE-3 PENGGUGAT III

- FX Djuli Wandaya, No. KTP: 3171030906630001, selanjutnya disebut sebagai.....AYAH PENGGUGAT VII

32.-----B
ahwa kemudian setelah PARA PENGGUGAT selalu mengeluarkan seluruh biaya pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa setiap tahunnya, pada bulan Desember 2022 TERGUGAT I mengusir PENGGUGAT III yang saat ini masih tinggal di Objek Sengketa untuk pergi dan meninggalkan Objek Sengketa. Perlu diketahui, dalam pengusiran tersebut TERGUGAT I tidak mampu untuk menunjukkan bukti kepemilikan atas Objek Sengketa tersebut;

33.-----B
ahwa tindakan pengusiran yang dilakukan oleh TERGUGAT I kepada PENGGUGAT III sangat tidak berdasar dan melawan hukum, karena diketahui bersama Keluarga PARA PENGGUGAT telah lebih dahulu tinggal di Objek Sengketa sejak tahun 1950, jauh sebelum Keluarga PARA TERGUGAT diizinkan untuk tinggal sementara di Objek Sengketa tersebut. Disisi lain, Keluarga PARA PENGGUGAT memiliki bukti pembelian atas Objek Sengketa pada tahun 1963, bukti pembelian tersebut telah ada 11 (sebelas) tahun sebelum Keluarga PARA TERGUGAT diizinkan untuk tinggal sementara (menumpang) di tanah tersebut;

34.-----B
erdasarkan Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 yang mengatur tentang pendaftaran tanah menegaskan seseorang yang menguasai fisik tanah selama kurun waktu 20 tahun secara terus-menerus dapat mendaftarkan diri sebagai pemegang hak atas tanah tersebut. Kemudian Pasal 1963 KUHPerdara menegaskan bahwa seseorang yang dengan itikad baik memperoleh suatu barang tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk dengan suatu besit selama dua puluh tahun, memperoleh hak milik atasnya dengan jalan lewat waktu. Seseorang yang dengan itikad baik menguasai sesuatu selama tiga puluh tahun memperoleh hak milik tanpa dapat dipaksa untuk menunjukkan alas haknya;



35.-----B
ila merujuk pada Pasal 1963 KUHPdata, peralihan hak atas tanah tanpa sertifikat dapat melalui daluwarsa, dimana cara tersebut tidak membutuhkan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak dalam suatu sengketa tanah dapat menunjukkan bahwa dirinya telah mengusahakan dan mengelolah tanah tersebut dengan baik selama dua puluh sampai tiga puluh tahun;

36.-----H
ak atas tanah tanpa sertifikat menurut daluwarsa dalam Pasal 1963 KUHP, disebutkan bahwa suatu tanah yang telah diduduki oleh seseorang tanpa adanya sertifikat sebagai alat bukti yang kuat, dapat memperoleh hak miliknya atas tanah tersebut dikarenakan daluwarsa atau lampaunya waktu. Dimana orang tersebut telah mengusahakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut dengan baik dalam kurun waktu dua puluh sampai tiga puluh tahun;

37.-----Ji
ka orang tersebut dengan itikad baik telah memanfaatkan tanah tersebut selama lebih dari tiga puluh tahun, maka orang tersebut dapat dinyatakan sebagai pemilik hak atas tanah tanpa harus menunjukkan alas bukti yang sah. Sehingga jika sewaktu-waktu hak atas tanahnya diklaim oleh pihak lain, maka ia dapat menunjukkan kepada Hakim bahwa dirinyalah yang telah mengusahakan, mengelola, dan memanfaatkan tanah tersebut selama kurun waktu tiga puluh tahun;

38.-----B
ahwa selain mendapatkan pengusiran, selama tinggal di Objek Sengketa PENGUGAT III tidak diperkenankan oleh TERGUGAT I untuk merenovasi maupun memperbaiki bagian-bagian rumah yang sudah tidak layak, misalnya waktu musim penghujan ada beberapa bagian atap yang bocor namun tidak diperkenankan untuk diganti dengan asbes (material yang kokoh) tapi hanya diperbolehkan untuk ditutupi dengan terpal, yang mana hal tersebut menyebabkan kerugian bagi keluarga PENGUGAT III yang tinggal di Objek Perkara;

39.-----B
ahwa TERGUGAT I tidak memberikan akses jalan yang layak bagi keluarga PARA PENGUGAT, sehingga pada waktu terjadi kejadian dukacita atas meninggalnya Almh. Heni Alisyah dalam hal ini adalah Ibu dan/atau Nenek dari PARA PENGUGAT, keranda jenazah tidak dapat



melintasi rumah karena akses jalan tidak cukup lebar. Selain itu, TERGUGAT I menutup saluran pembuangan air (selokan) dengan batu bata, serta selalu meletakkan tumpukan sampah dan membakar sampah tersebut di akses jalan menuju rumah PENGGUGAT III;

40.-----B
ahwa atas pengusiran dan perlakuan yang semena-mena tersebut, PENGGUGAT III dan juga PARA PENGGUGAT lainnya merasa tidak terima atas perlakuan sewenang-wenang yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sehingga PENGGUGAT III menolak untuk pindah dari Objek Sengketa yang diyakini bahwa itu adalah hak dari Ahli Waris Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah yang dalam hal ini adalah PARA PENGGUGAT;

41.-----N
amun, PARA TERGUGAT melalui TERGUGAT I tetap bersikukuh bahwa PARA TERGUGAT adalah yang memiliki hak atas Objek Sengketa tersebut. Hingga pada akhirnya TERGUGAT I meminta kepada PENGGUGAT III dengan istri dan anak- anaknya termasuk ayah dari PENGGUGAT VII untuk menyewa sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) apabila ingin tetap tinggal di Objek Sengketa dari bulan Januari 2023 sampai dengan bulan September 2023;

42.-----B
ahwa pada pertengahan tahun 2023, PARA PENGGUGAT kemudian akhirnya menemukan salah satu dokumen asli yang menjadi dasar bahwa memang BENAR DAN TAK TERBANTAHKAN jika Alm. Sri Adi Waskito dengan Almh. Heni Alisyah beserta ahli warisnya dalam hal ini adalah PARA PENGGUGAT merupakan PEMILIK dari Objek Sengketa, yakni berupa Surat Perdjanjian Pembelian sebagaimana telah PARA PENGGUGAT uraikan dalam Angka 6 (enam) sampai dengan Angka 8 (delapan) Gugatan ini, adapun dokumen tersebut baru ditemukan karena tersimpan pada koper / tas pribadi milik Alm. Sri Adi Waskito yang tidak pernah dibuka selama ini;

43.-----A
tas dasar hal tersebut dan melihat perlakuan sewenang-wenang dari PARA TERGUGAT, maka PARA PENGGUGAT akhirnya mengirimkan surat untuk melakukan klarifikasi dan konfirmasi kepada TURUT TERGUGAT agar dapat mengetahui informasi keabsahan sertifikat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah rumah pada Objek Sengketa yang diterima dan diregister pada tanggal 11 September 2023 oleh Petugas yang bernama Via;

44.-----S
etelah mengirimkan surat kepada TURUT TERGUGAT, maka TURUT TERGUGAT kemudian melakukan audiensi dan mediasi antara PARA PENGGUGAT dengan PARA TERGUGAT untuk membahas permasalahan sengketa kepemilikan dari Objek Sengketa tersebut di Kantor TURUT TERGUGAT;

45.-----N
amun, agenda audiensi yang dijadwalkan oleh TURUT TERGUGAT tidak dapat terlaksana dikarenakan PARA TERGUGAT enggan melaksanakan audiensi dan mediasi tanpa alasan yang jelas

46.-----S
elain melakukan upaya-upaya konfirmasi mengenai informasi terkait sejarah Objek Sengketa ke instansi terkait dalam hal ini adalah TURUT TERGUGAT, PARA PENGGUGAT juga telah melakukan upaya-upaya pencarian informasi atas sejarah Objek Sengketa tersebut ke Kelurahan Kemayoran;

47.-----B
ahwa selain ke Kelurahan Kemayoran, upaya mediasi juga dilakukan di Objek Sengketa dalam hal ini pada bulan September 2023 di rumah bagian depan yang ditempati oleh PARA TERGUGAT, yang dihadiri dan disaksikan oleh Ketua Rukun Tetangga (RT) 004, Ketua Rukun Warga (RW) 009 selaku moderator mediasi, dan Satuan Polisi Pamong Praja Kecamatan Kemayoran;

48.-----A
khirnya, pada mediasi tersebut PARA TERGUGAT baru dapat mengeluarkan Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) dan Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Objek Sengketa yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran atas nama PARA TERGUGAT, yang selama ini tidak pernah dikeluarkan dengan alasan PARA PENGGUGAT tidak memiliki kepentingan untuk melihat dokumen atas Objek Sengketa tersebut. Adapun Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) dan fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) pada kesempatan mediasi tidak diperlihatkan kepada PARA PENGGUGAT, hanya diperlihatkan kepada Ketua Rukun Warga (RW) 009 yang pada saat itu selaku moderator mediasi;

Halaman 17 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



49.-----P
atut dipertanyakan keabsahan dari Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PARA TERGUGAT sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran atas nama PARA TERGUGAT. Karena mengingat sebagaimana telah diuraikan pada Angka 20 Gugatan ini, bahwa Alm. Sri Adi Waskito dan Istri selaku Pewaris maupun Para Ahli Warisnya dalam hal ini PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada siapapun setelah adanya pembelian yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian Pembelian di tahun 1963 sebagaimana telah diuraikan pada Angka 6 (enam) sampai dengan Angka 8 (delapan) Gugatan ini.

Dengan demikian jelas bahwa adanya Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PARA TERGUGAT sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran atas nama PARA TERGUGAT tersebut diduga keras adalah hasil rekayasa antara Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT, yang sangat merugikan PARA PENGGUGAT sebagai ahli waris dari Alm. Sri Adi Waskito, menurut ketentuan hukum Perdata perbuatan antara TURUT TERGUGAT dengan PARA TERGUGAT selaku Ahli Waris dari Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih adalah perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata);

50.-----T
erbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut tidak dapat membenarkan perilaku pengusiran TERGUGAT I kepada PENGGUGAT III sebagaimana telah diuraikan di atas jelas menyalahi peraturan perundang-undangan, karena berdasarkan pernyataan TERGUGAT I, bukti kepemilikan yang dimiliki adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan yang patut diduga diterbitkan secara melawan hukum.

Berdasarkan Pasal 35 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria:

“Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan- bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.”



Oleh sebab itu, perbuatan TERGUGAT I yang mengklaim bahwa tanah tersebut adalah miliknya dan mengusir PENGGUGAT III, tidaklah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan tidak memiliki dasar;

51.-----T
erbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Objek Sengketa patut diduga dikeluarkan secara Melawan Hukum, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT, menimbulkan dugaan bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Objek Sengketa tersebut diterbitkan secara Melawan Hukum, karena alasan-alasan sebagai berikut:

a.-----B
ahwa Keluarga Besar PARA PENGGUGAT telah tinggal di Objek Sengketa sejak tahun 1950, dan pada saat itu belum ada rumah lain yang didirikan dekat Objek Sengketa;

b.-----B
ahwa Surat Perdjanjian Pembelian tanah Objek Sengketa dengan Verponding No: 319 adalah dimiliki oleh Alm. Sri Adi Waskito, yang ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid, yang disaksikan oleh Soeratman. Surat Perdjanjian Pembelian tersebut kemudian ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid pada tanggal 10 Juli 1963;

c.-----B
ahwa terdapat fakta Keluarga Besar PARA TERGUGAT, tinggal di Objek Sengketa karena diizinkan untuk tinggal sementara oleh Keluarga Besar PARA PENGGUGAT untuk menumpang pada Objek Sengketa ditahun 1973;

d.-----B
ahwa patut dipertanyakan keabsahan dari Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PARA TERGUGAT sebagai dasar terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran atas nama PARA TERGUGAT, karena Alm. Sri Adi Waskito dan Istri maupun Para Ahli Warisnya dalam hal ini PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada siapapun setelah adanya pembelian yang dibuktikan dengan Surat Perdjanjian Pembelian di tahun 1963;

Halaman 19 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



e.-----D
alam rentang tahun 1963 sampai dengan September 2023 (sebelum Fotokopi Akta Jual Beli (AJB) dan Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Objek Sengketa tersebut terbit, yang patut diduga diterbitkan secara melawan hukum) TIDAK ADA SATUPUN Surat atau dokumen-dokumen lain yang menunjukkan Keluarga PARA TERGUGAT adalah pemilik hak yang sah atas Objek Sengketa; Bahwa Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan

f.-----(
PBB) atas Objek Sengketa selalu dibayarkan oleh PARA PENGGUGAT dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2023. Bahwa tidak berdasar secara hukum apabila PARA TERGUGAT yang sejak tahun 1974 telah mengklaim memiliki bukti kepemilikan atas Objek Sengketa berupa sertifikat tanah, namun yang membayarkan biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa tersebut adalah PARA PENGGUGAT setiap tahunnya;

g.-----B
ahwa Objek Sengketa merupakan satu-satunya rumah warisan dari Alm. Sri Adi Waskito milik PARA PENGGUGAT beserta keluarganya; Bahwa diduga penerbitan Sertifikat Hak Guna

h.-----(
SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT tanpa didasari alas hak yang sah. Adapun fotokopi Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PARA TERGUGAT pada saat mediasi diduga keras adalah hasil rekayasa, karena sebagaimana telah PARA PENGGUGAT uraikan pada dalil-dalil sebelumnya, bahwa Alm. Sri Adi Waskito dan Istri dalam hal ini Pewaris maupun Para Ahli Warisnya dalam hal ini PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada siapapun setelah adanya pembelian yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian Pembelian di tahun 1963, sehingga cukup berdasar hukum PARA TERGUGAT diduga melakukan penerbitan Sertifikat dimaksud secara melawan hukum dan peraturan perundang-undangan;

52.-----B
ahwa patut diduga penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Objek Sengketa dilakukan secara Melawan Hukum, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA
Halaman 20 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT, dikarenakan TURUT TERGUGAT juga tidak melakukan pendalaman secara historis adanya dokumen- dokumen terkait kepemilikan Objek Sengketa tersebut. Karena pada faktanya Objek Sengketa tersebut dimiliki oleh Alm. Sri Adi Waskito yang merupakan Perwaris dari PARA PENGGUGAT berdasarkan Surat Perdjanjian Pembelian tanah Objek Sengketa dengan Verponding No: 319 tahun 1963;

53.-----A
pabila benar dugaan PARA PENGGUGAT bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas Objek Sengketa secara Melawan Hukum karena terdapat dugaan Akta Jual Beli (AJB) yang ditunjukan PARA TERGUGAT tidak sah dan melanggar hukum, maka dapat dilakukan pembatalan terhadap sertifikat tersebut. Menurut Pasal 1 angka 14, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, pembatalan hak atas tanah adalah keputusan yang membatalkan Produk Hukum karena cacat administrasi dan/atau cacat yuridis dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

54.-----B
ahwa terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT diduga melanggar Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 3

“(1) Sebelum mengajukan permohonan Hak Pengelolaan atau Hak Atas Tanah, Pemohon harus memperoleh dan menguasai tanah yang dimohon sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dibuktikan dengan Data Fisik dan Data Yuridis bidang tanah.”

55.-----B
ahwa pada Faktanya secara Fisik dan Yuridis PARA TERGUGAT tidak menguasai Objek Sengketa dimaksud dikarenakan memang Keluarga Besar PARA PENGGUGAT telah tinggal di Objek Sengketa sejak tahun 1950, dan pada saat itu belum ada rumah lain yang didirikan dekat Objek Sengketa serta Surat Perdjanjian Pembelian tanah Objek

Halaman 21 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Sengketa dengan Verponding No: 319 adalah dimiliki oleh Alm. Sri Adi Waskito dalam hal ini adalah Pewaris dari PARA PENGGUGAT, yang ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid, yang disaksikan oleh Soeratman. Surat Perjanjian Pembelian tersebut kemudian ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid pada tanggal 10 Juli 1963;

56.-----B
ahwa untuk kemudian PARA PENGGUGAT dengan ini mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT dengan melakukan proses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan atas Objek Sengketa yang tidak dibuktikan dengan kepemilikan Data Yuridis dan Data Fisik sebagaimana telah diatur dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Tata Cara Penetapan Hak Pengelolaan dan Hak Atas Tanah;

57.-----B
ahwa Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) PARA PENGGUGAT ini sesuai dengan Pasal 1365, Pasal 1366 dan Pasal 1367 KUH Perdata, yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.”

Pasal 1366 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata):

“Setiap orang bertanggung jawab, bukan hanya atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kesembronannya.”

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

“Seseorang tidak hanya bertanggung jawab, atas kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan-perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.”;

58.-----B
ahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut di atas mohon kepada Majelis

Halaman 22 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Yang Mulia yang memeriksa perkara ini untuk menyatakan bahwa tanah Objek Sengketa sebagaimana dimaksud dalam Surat Perjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319 antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid, yang disaksikan oleh Soeratman. Surat Perjanjian Pembelian tersebut kemudian ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid pada tanggal 10 Juli 1963. Adapun Objek Sengketa berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- a. Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- b. Kulon atau Barat : Saribena;
- c. Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- d. Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Adalah milik Alm. Sri Adi Waskito selaku ayah dan/atau kakek atau pewaris dari PARA PENGGUGAT;

59.-----B
ahwa untuk menjamin Gugatan ini tidak menjadi illusoior (sia-sia) di kemudian hari dan demi tercapainya kepastian hukum serta menghindari itikad tidak baik PARA TERGUGAT dalam melaksanakan putusan pengadilan, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan untuk meletakkan sita terhadap objek sengketa yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT, yang berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- a. Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- b. Kulon atau Barat : Saribena;
- c. Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- d. Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

60.-----B
ahwa adapun kerugian-kerugian PARA PENGGUGAT yang diakibatkan oleh Perbuatan Melawan Hukum yang diakibatkan oleh PARA TERGUGAT adalah kerugian materill hilangnya hak penguasaan secara sah PARA PENGGUGAT untuk menguasai kepemilikan atas Objek Sengketa sebagai satu-satunya harta waris dari Pewaris dalam hal ini

Halaman 23 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



adalah Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas tanah sekitar 550 m2 dan luas bangunan sekitar 89 m2. Apabila PARA PENGGUGAT dapat mengusahakan tanah Objek Sengketa tersebut selama kurang lebih 49 (empat puluh sembilan) tahun, maka keuntungannya adalah tidak kurang dari Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah);

61.-----B
ahwa Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh PARA TERGUGAT telah menimbulkan kerugian immateriil bagi PARA PENGGUGAT, meskipun kerugian immateriil seseorang tidak dapat diukur dan sulit diukur, namun untuk memberikan kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum dalam sebuah tuntutan dan untuk kepentingan PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT menentukan kerugian immateriil yang diderita sebesar Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah);

62.-----B
ahwa atas kerugian-kerugian yang ditimbulkan, maka berdasar hukum PARA PENGGUGAT untuk memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk menyatakan, memerintahkan dan menghukum PARA TERGUGAT untuk mengosongkan Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan luas tanah sekitar 550 m2 dan luas bangunan sekitar 89 m2 dengan seketika dan tanpa syarat dalam keadaan baik dan kosong. Karena tidak memiliki alas hak yang sah atas Objek Sengketa dimaksud;

63.-----
Bahwa agar PARA TERGUGAT mematuhi putusan ini, maka wajar dan pantas bila PARA PENGGUGAT memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar PARA TERGUGAT membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari apabila lalai dalam melaksanakan putusan ini setelah mempunyai kekuatan hukum tetap;

64.-----B
ahwa karena Gugatan ini didukung bukti-bukti yang otentik, maka PARA

Halaman 24 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT selain memohon dinyatakan sebagai PARA PENGGUGAT yang baik dan benar (Allgied Opposant), PARA PENGGUGAT juga mohon agar perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (Uitvoerbaar bij voorraad), walaupun PARA TERGUGAT melakukan upaya hukum perlawanan, banding atau kasasi;

65.-----
Bahwa oleh karena PARA TERGUGAT merupakan pihak yang bersalah karena telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk membebani PARA TERGUGAT untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;

PROVISI:

66.-----B
ahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar dan berkelanjutan bagi PARA PENGGUGAT, maka PARA PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk memberikan putusan Provisi yang memerintahkan PARA TERGUGAT untuk menghentikan segala bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan hal - hal yang disebutkan diatas, dalam hal ini PARA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, untuk memanggil Para pihak yang bersengketa pada suatu persidangan yang ditentukan untuk itu, dan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dengan Putusan yang "AMAR" nya berbunyi sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Memerintahkan dan menghukum PARA TERGUGAT untuk menghentikan segala bentuk peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta,

Halaman 25 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n
PARA TERGUGAT.

DALAM POKOK PERKARA

1.-----M
enerima dan mengabulkan Gugatan PARA PENGGUGAT untuk
seluruhnya;

2.-----M
enyatakan dan menghukum PARA TERGUGAT melakukan Perbuatan
Melawan Hukum;

3.-----M
enyatakan bahwa Surat Perdjanjian Pembelian dengan Verponding No:
319 tanggal 10 Juli 1963 antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R.
Akaid adalah sah dan merupakan bukti yang sempurna;

4.-----M
enyatakan dan Membatalkan Akta Jual Beli (AJB) milik PARA
TERGUGAT dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.
1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa yang
beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009,
Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi
DKI Jakarta, yang berdasarkan Surat Perdjanjian Pembelian dengan
Verponding No: 319, tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- Kulon atau Barat : Saribena;
- Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Karena diterbitkan secara melawan hukum;

5.-----M
enyatakan dan menghukum PARA TERGUGAT tidak memiliki hak
kepemilikan atas Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur
Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan
Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang berdasarkan
Surat Perdjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319, tanggal 10
Juli 1963, berbatasan dengan:

- a. Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- b. Kulon atau Barat : Saribena;

Halaman 26 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- c. Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapah;
- d. Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Karena hak kepemilikan atas tanah milik **PARA TERGUGAT** diterbitkan secara melawan hukum;

6.-----M
enyatakan bahwa Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang berdasarkan Surat Perdjnjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319, tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- a. Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- b. Kulon atau Barat : Saribena;
- c. Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapah;
- d. Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Adalah milik atau kepunyaan dari aayh dan/atau kakek atau pewaris dari **PARA PENGUGAT** yang bernama Alm. Sri Adi Waskito;

7.-----M
enyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakan atas objek sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran. Berdasarkan Surat Perdjnjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319, tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- a. Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- b. Kulon atau Barat : Saribena;
- c. Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapah;
- d. Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

8.-----M
enghukum dan mengosongkan Objek Sengketa yang ditempati oleh **PARA TERGUGAT** atau siapa saja yang memiliki hak dari **PARA TERGUGAT**, dengan segera menyerahkan dan mengosongkan Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, kepada **PARA PENGUGAT** dengan keadaan baik, kosong, tanpa syarat dan seketika;



9.-----M
enyatakan PARA PENGGUGAT memiliki hak penguasaan dan kepemilikan atas Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta. Sehingga menghukum PARA TERGUGAT atau siapa saja yang memiliki hak dari PARA TERGUGAT untuk segera mengosongkan dan menyerahkan Objek Sengketa;

10.-----M
enyatakan dan Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian materil kepada PARA PENGGUGAT senilai Rp. 5.000.000.000 (lima milyar rupiah), dengan sekaligus dan seketika paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

11.-----M
enyatakan dan Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk mengganti kerugian imateril kepada PARA PENGGUGAT senilai Rp. 3.000.000.000 (tiga milyar rupiah), dengan sekaligus dan seketika paling lambat 30 hari setelah perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

12.-----M
enyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, kasasi, maupun verzet (Uitvoerbaar bij voorraad) sesuai Pasal 180 ayat (1) HIR;

13.-----M
enyatakan dan menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari;

14.-----M
enyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT dalam perkara ini;

15.-----M
enghukum PARA TERGUGAT DAN TURUT TERGUGAT untuk mematuhi semua isi putusan dalam perkara ini;

16.-----M
enyatakan dan Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 28 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, **PARA PENGGUGAT** mohon agar dapat diputus dengan seadil - adilnya (Ex Aequo et Bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Para pihak Para Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat hadir Kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara Para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Purwanto S. Abdullah, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 19 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. PARA PENGGUGAT TIDAK BERKAPASITAS DALAM MENGAJUKAN GUGATAN/PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM (LEGAL STANDING) TERHADAP TANAH OBYEK PERKARA YANG DIATASNYA TELAH TERBIT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 1625/KEMAYORAN ATAS NAMA PARA TERGUGAT YANG TERLETAK DI JALAN KEPU TIMUR GG BUGIS NO. 95 RT/RW 004/009, KELURAHAN KEMAYORAN (DH KELURAHAN KEBON KOSONG), KECAMATAN KEMAYORAN, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT, DKI JAKARTA

1.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya terkait dengan klaim kepemilikan sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kupu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta seluas 559 m2 yang mana diatas bidang tanah objek perkara tersebut telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama
Halaman 29 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

2.-----

Bahwa riwayat asal mula Para Tergugat memperoleh hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

1.1 Bahwa terhadap tanah objek perkara pada saat tanah tersebut dibeli oleh Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) dahulu masuk dalam wilayah Kelurahan Kebon Kosong sebelum menjadi Kelurahan Kemayoran;

1.2 Bahwa orangtua/Nenek Para Tergugat (Almh Moenarsih) memiliki tanah objek perkara *a quo* sejak tahun 1973 yaitu sejak adanya Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli/Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

1.3 Bahwa sebelum membeli tanah objek perkara *a quo* dahulu kedua orangtua Para Tergugat tinggal di daerah Gunung Sahari dipinggir jalan besar dan setelah menjual rumah yang ada di Gunung Sahari tersebut Orang Tua Tergugat berencana membeli rumah yang letaknya tidak berada di pinggir jalan besar dengan pertimbangan keamanan karena anak-anaknya (Para Tergugat) pada saat itu masih kecil-kecil;

1.4 Bahwa sebelum meninggal tahun 1970 ayah Para Tergugat (Alm. Eddy Soeseno) ditawarkan tanah yang saat ini menjadi objek perkara oleh Alm. Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat), tanah tersebut dahulu milik dari Rd Sari Al Dedeh dan kedua orangtua Para Penggugat yaitu (Alm. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah) hanyalah sebagai penjaga pekarangan milik Rd Sari Al Dedeh tersebut;

1.5 Bahwa hubungan antara Alm. Eddy Soeseno (ayah Para Tergugat) dan Alm. Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat) merupakan kawan dekat tetangga satu kampung sehingga

Halaman 30 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



sangat mengenal baik antara orangtua Para Penggugat dengan orangtua Para Tergugat;

1.6 Bahwa kemudian pada tahun 1973 tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII sesuai dengan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong, letak tanah tersebut berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad

Sebelah Selatan : Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

1.7 Bahwa terhadap objek tanah yang dibeli Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) dahulu terdapat dua bangunan yang menjadi satu kesatuan, bangunan depan sebelah selatan masih berbentuk bangunan bedeng beratap genteng, dan bangunan belakang sebelah Utara bangunan tembok beratap genteng;

1.8 Bahwa sejak orang tua Para Tergugat masih hidup sampai dengan saat ini Para Tergugat selalu membayar Pajak Bumi Bangunan dan terhadap tanah objek perkara yang telah terdaftar dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH;

1.9 Bahwa setelah Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) meninggal maka tanah objek perkara *a quo* beralih menjadi milik ahli warisnya yaitu 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (yang mana ahli warisnya adalah Tergugat V,VI,VII)

3.-----B
ahwa orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) membeli sebidang tanah objek perkara *a quo* dalam keadaan pada bagian depan sebelah Selatan terdapat bangunan bedeng beratap genteng dan pada bagian belakang utara terdapat bangunan tembok beratap genteng selebihnya merupakan tanah kosong yang merupakan



halaman depan sebelah selatan dan halaman belakang sebelah utara;

4.-----B
ahwa kemudian pada tahun 1975 orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) mengajukan ijin mendirikan bangunan dan kemudian merenovasi bangunan bagian depan dengan bangunan tembok beratap genteng;

5.-----B
ahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) terhadap bangunan belakang seluas kurang lebih 10x8 M2 masih ditempati oleh orangtua Para Penggugat yang mana sebagaimana diuraikan diatas merupakan penjaga pekarangan milik Rd Sari al Dedeh pada saat itu orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) telah meminta kepada orangtua Para Penggugat untuk mengosongkan bangunan belakang tersebut karena tanah dan bangunan secara keseluruhan telah dibeli oleh orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih), namun kedua orangtua Para Penggugat memohon kepada orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) agar tetap diijinkan menempati bangunan belakang tersebut dengan alasan masih belum memiliki biaya untuk mencari tempat tinggal ditempat lain dan masih banyak membutuhkan biaya untuk sekolah anak-anaknya (Para Penggugat);

6.-----B
ahwa dengan alasan kemanusiaan dan rasa ingin menolong akhirnya orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) mengijinkan orangtua Para Penggugat dan anak-anaknya (Para Penggugat) menempati bangunan belakang tanah milik Para Tergugat dengan syarat "Orangtua Para Penggugat tidak diperbolehkan merenovasi dan menambah bangunan dalam bentuk apapun karena bangunan tersebut sudah menjadi milik orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih)";

7.-----B
ahwa pada tahun 1974 ayah Para Penggugat (Alm Sri Adi Waskito) meninggal dunia hal demikian semakin membuat orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) tidak tega rasanya apabila menyuruh ibu Para Penggugat mengosongkan bangunan belakang dengan kondisi ekonomi yang sulit serta harus membiayai 8 orang anak yang

Halaman 32 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



saat itu masih kecil-kecil (Para Penggugat), namun seiring berjalannya waktu berkali-kali pada saat orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) masih hidup selalu menanyakan kepada Ibu Para Penggugat (Almh Heni Alisyah) terkait dengan kapan mereka bersedia untuk mengosongkan bangunan belakang tersebut karena tidak mungkin selamanya menempati bangunan milik orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) tersebut namun lagi-lagi Ibu Para Penggugat selalu beralasan tidak memiliki biaya untuk pindah ketempat tinggal yang baru sampai akhirnya orangtua/Nenek Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) meninggal dunia pada tahun 2004 dan orangtua Para Penggugat (Almh Heni Alisyah) meninggal dunia pada tahun 2008 kemudian penghunian bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut dilanjutkan oleh anak ke 2 Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah (yaitu Almh Sri Agus Maju Ratna) sampai meninggalnya tahun 2021;

8.-----B
ahwa selama kedua orangtua Para Penggugat masih hidup sampai meninggal dalam kondisi masih menghuni bangunan belakang milik Para Tergugat dan anak ke 2 nya yang bernama Almh Sri Agus Maju Ratna yang meneruskan menghuni bangunan belakang tersebut sampai dengan meninggal di tahun 2021 tidak pernah mengklaim kepemilikan tanah dan bangunan seluas 559 M2 milik Para Tergugat dan mereka pun mengakui tanah dan bangunan objek perkara adalah milik Para Tergugat;

9.-----B
ahwa Para Tergugat Jelaskan terkait riwayat penghunian bangunan belakang Milik Para Tergugat oleh Para Penggugat sebagai berikut:

1.10 Bahwa sebelum tanah objek perkara dibeli oleh Orang Tua/Nenek Para Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) pada tahun 1973, kedua orang tua Para Penggugat hanyalah penjaga pekarangan milik Rd Sari Al Dedeh

1.11 Bahwa Kedua Orang Tua Para Penggugat menjaga pekarangan milik RD Sari Al dedeh dengan menghuni bangunan belakang seluas kurang lebih 10x8 M2 sebelum tanah objek perkara dibeli oleh orangtua/Nenek Para Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973;



1.12 Bahwa setahun kemudian yaitu pada tahun 1974 Ayah dari Para Penggugat (Alm Sri Adi Waskito) meninggal dunia, hal demikian juga yang membuat Orang Tua/Nenek Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) merasa tidak tega apabila meminta Ibu Para Penggugat mengosongkan Bangunan Belakang milik Para Tergugat tersebut karena anak-anaknya (Para Penggugat) masih kecil dan bisa dibayangkan tidak mungkin tega mengusir seorang janda anak 8 dengan demikian Orang Tua/Nenek Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) masih memberikan ijin agar bangunan belakang tersebut dihuni Ibu Para Penggugat dan anak-anaknya (Para Penggugat);

1.13 Bahwa Ibu Para Penggugat menempati Bangunan Belakang milik Para Tergugat tersebut sampai dengan meninggalnya tahun 2008, kemudian penghunian Bangunan Belakang milik Para Tergugat diteruskan anak ke 2 Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah (yaitu Almh Sri Agus Maju Ratna) sampai meninggalnya di tahun 2021;

1.14 Bahwa setelah meninggalnya Almh Sri Agus Maju Ratna pada tahun 2021 penghunian bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut diteruskan oleh Sri Argo Baskoro (Penggugat III) beserta anak dan istrinya;

1.15 Bahwa tidak semua ahli waris/anak-anak dari Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah menempati bangunan belakang secara terus menerus, sebagian sudah berkeluarga dan memiliki tempat tinggal masing-masing.

10.-----B
ahwa mengingat keterbatasan biaya untuk mengajukan permohonan sertifikat atas tanah objek perkara pada akhirnya dengan kemudahan adanya program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tahun 2018 akhirnya Para Tergugat selaku ahli waris dari Almh. Ny. Moenarsih yang diwakili oleh anak pertama Almh. Ny. Moenarsih yaitu alm. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) mengajukan permohonan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat (Turut Tergugat) melalui Program PTSL tahun 2018, dan dengan melengkapi seluruh persyaratannya akhirnya diterbitkan



Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama
1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA
SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat
III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E.
SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan
Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

11.-----B
ahwa pada saat proses permohonan sertipikat yaitu pada saat tahap
pengukuran dilapangan, pada saat itu tim pengukuran dari BPN
Jakarta Pusat meninjau lokasi bidang tanah milik Para Tergugat
untuk dilakukan pengukuran yang didampingi beberapa orang saksi
dari kelurahan dan pengurus RW setempat dan ketika bidang tanah
objek perkara diukur oleh Tim Pengukuran BPN Jakarta Pusat pada
saat itu yang berada di rumah pada bangunan belakang milik Para
Tergugat yang ditempati oleh Para Penggugat adalah Almh Sri Agus
Maju Ratna (anak ke 2 dari Almh Sri Adi Waskito dengan Almh Heni
Alisyah) dan ketika Tim Pengukuran menyampaikan kepada Almh Sri
Agus Maju Ratna akan melakukan pengukuran atas dasar
permohonan sertipikat tanah dari Para Tergugat pada saat itu Almh
Sri Agus Maju Ratna mempersilahkan dan tidak mempermasalahkan
karena memang mengakui tanah dan bangunan objek perkara a quo
adalah tanah dan bangunan milik Para Tergugat sehingga proses
penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Para Tergugat berjalan
lancar tanpa kendala apapun dan tidak ada keberatan dari pihak
manapun termasuk Para Penggugat;

12.-----B
ahwa setelah tanah objek perkara terbit Sertipikat Hak Guna
Bangunan atas nama Para Tergugat pada tahun 2018 pada saat itu
Almh Sri Agus Maju Ratna (anak ke 2 (kedua) dari Almh. Sri Adi
Waskito dan Almh Heni Alisyah (orangtua Para Penggugat) sebelum
meninggal di tahun 2021 masih menempati bangunan belakang milik
Para Tergugat tersebut dan Para Tergugat juga telah membuka
pembicaraan agar Almh Sri Agus Maju Ratna segera mengosongkan
bangunan belakang milik Tergugat tersebut namun lagi-lagi Almh Sri
Agus Maju Ratna meminta waktu kepada Para Tergugat dengan
alasan belum ada biaya untuk pindah tempat tinggal ketempat yang
baru;

Halaman 35 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



13.-----B
ahwa setelah Almh Sri Agus Maju Ratna (anak kedua dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah/orangtua Para Penggugat) meninggal dunia di tahun 2021 yang menempati bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut adalah SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat III) yaitu anak ke 4 dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah/orangtua Para Penggugat;

14.-----B
ahwa pada sekitar bulan Desember tahun 2022 Para Tergugat kembali meminta Para Penggugat khususnya SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat III) yang masih menempati bangunan belakang milik Para Tergugat untuk segera pindah dan mengosongkan bangunan tersebut namun lagi-lagi SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat III) meminta waktu kepada Para Tergugat untuk mengosongkan bangunan tersebut;

15.-----B
ahwa pada tanggal 28 Februari 2023 ditandatangani Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara dengan batas waktu sampai dengan akhir bulan September 2023 yang ditandatangani oleh Almh RR E Setiyaningsih (Ahli Waris Almh. Ny. Moenarsih/Pewaris dari Tergugat V,VI,VII) dengan Sri Argo Baskoro (Penggugat III) yang mana isi dari perjanjian tersebut antara lain:

1. Para Pihak I dan Pihak II telah mencapai kesepakatan bahwa pihak I memberikan kesempatan izin tinggal kepada pihak II selama 8 bulan atau hingga akhir September 2023;
2. Perjanjian izin tinggal sementara sepakat bahwa pihak II sanggup dan siap memberikan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per bulan kepada pihak I yang selanjutnya sesuai kesepakatan akan dilakukan setiap bulannya selama 8 kali dan pembayaran akan dilakukan setiap tanggal 28 setiap bulannya;
3. Pihak kedua wajib melunasi pembayaran sampai akhir sesuai dengan perjanjian yang disepakati yaitu 8 bulan. Terkhusus pada akhir bulan September 2023 pembayaran wajib diselesaikan sebelum tanggal 28 september 2023;



4. *Jika sudah disepakati masa izin tinggal pihak ke II maka pihak ke II meninggalkan tempat/tanah milik pihak I sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.*

dengan adanya Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara tersebut membuktikan Para Penggugat hanyalah menumpang untuk menghuni bangunan belakang milik Para Tergugat dan tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan milik Para Tergugat.

16.-----B
ahwa sesuai Perjanjian Izin Tinggal Sementara tersebut Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat III) baru melaksanakan kewajibannya membayar uang sewa dari bulan Februari 2023 sampai bulan Agustus 2023 sedangkan bulan September 2023 belum dibayarkan oleh Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat III), selain itu juga tidak mematuhi sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara Tanggal 1 Februari 2023 tersebut yaitu segera mengosongkan bangunan belakang milik Para Tergugat dan seolah-olah merasa pihak yang dizholimi Para Penggugat tiba-tiba mengajukan Gugatan a quo dengan mengklaim memiliki tanah objek perkara secara keseluruhan seluas 559 M2;

17.-----B
ahwa terhadap keterlambatan pembayaran sewa rumah tersebut dan itikad tidak baik yang ditunjukkan oleh Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat III) dengan tidak segera mengosongkan bangunan belakang milik Para Tergugat, Para Tergugat telah mengirimkan surat somasi tanggal 7 Maret 2024 dan 12 Maret 2024;

18.-----B
ahwa pada saat sidang Mediasi dihadapan Mediator Para Penggugat tiba-tiba menyampaikan bahwa mereka mengklaim kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan adanya surat perjanjian pembelian tanggal 10 Juli 1963 hal demikian tentu sangat terlihat mengada-ada karena setelah kurang lebih 51 tahun Para Tergugat memiliki bidang tanah objek perkara yang dibeli oleh orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Alm. Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 tiba-tiba Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian tersebut dengan alasan baru menemukannya didalam koper selain itu pada saat Surat Perjanjian Pembelian Halaman 37 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



tersebut ditunjukkan dihadapan Mediator oleh Mediator disampaikan surat tersebut berbentuk sebuah Surat Pengikatan dan bukan merupakan Surat Jual Beli yang sah hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu tidak sesuai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana terhadap Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 tersebut bukan merupakan alas hak atau bukti kepemilikan yang sah;

19.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Khusus Tanah-tanah yang belum dibukukan bentuk peralihan hak yang diakui dalam pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

(1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub. a, diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindakan, memberikan menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Selain surat keterangan tersebut, kepada Pejabat itu harus diserahkan pula:



a. Surat bukti hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;

b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

(2) Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan

20.-----B
ahwa isi dari Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 tidak menguraikan dengan jelas letak tanah dan luas tanah dan hanya surat perjanjian dibawah tangan yang tidak ditandatangani dihadapan PPAT sehingga bukan merupakan suatu bentuk peralihan

21.-----B
ahwa sebagaimana diuraikan diatas, Alm. Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) pada tahun 1973 membeli tanah objek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 dalam keadaan bangunan depan merupakan bangunan bedeng beratap genting, sedangkan bangunan belakang adalah bangunan tembok beratap genting, kemudian pada tahun 1975 Alm. Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) membangun/merenovasi kembali bangunan bagian depan menjadi bangunan tembok beratap genting dan pada saat Alm. Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) merenovasi/membanguun kembali bangunan bagian depan sebelah selatan tidak ada pihak yang keberatan termasuk dari Pihak Keluarga Para Penggugat;

22.-----B
ahwa diatas bidang tanah objek perkara telah terbit NOP PBB sejak lama atas nama moenarsi dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH dan setiap tahunnya Para Tergugat rutin membayar PBB tersebut yang mana terhadap bukti pembayaran PBB tersebut secara lengkap ada pada Para Tergugat sehingga terkait dengan dalil Para Penggugat dalam posita Gugatannya yang mendalilkan memiliki kwitansi pembayaran PBB adalah dalil yang mengada-ada;



23.-----B
ahwa ketentuan hukum acara perdata positif menyebutkan bahwa setiap orang yang menjadi pihak di pengadilan haruslah pihak yang mempunyai kepentingan hukum. Apa yang dimaksud dengan kepentingan hukum, pada dasarnya menyangkut aspek kepentingan kepemilikan (proprietary interest) atau kerugian yang dialami langsung oleh Penggugat (injury in fact), dan karena demikianlah maka mereka disebut sebagai pihak korban/menderita (aggrieved party) dari suatu kepentingan hukum tersebut. Berdasarkan teori tersebut dalam Perkara a quo Para Penggugat bukanlah pihak pemilik tanah objek perkara faktanya terhadap tanah objek perkara telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018, selain itu Para Penggugat bukan merupakan pihak yang dirugikan karena Para Penggugat tidak memiliki hubungan hukum atas tanah objek perkara dan hanya berstatus menumpang/menghuni bangunan bagian belakang milik Para Tergugat atas ijin dari Alm Munarsih (Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII);

24.-----B
ahwa dengan telah diterbitkannya sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018 diatas tanah obyek perkara dan Para Penggugat tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan hanya berstatus menghuni/menumpang pada bangunan belakang milik Para Tergugat dan juga bukan pihak yang menguasai secara keseluruhan bidang tanah dan bangunan objek perkara dengan demikian sangat jelas Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap tanah obyek perkara dan tidak berkapasitas mengajukan Gugatan a quo;



25.-----B

ahwa dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

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

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

Bahwa oleh karena bidang tanah objek perkara telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) sehingga dengan demikian Para Tergugat telah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara dan sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) diatas Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut mengingat penerbitan sertipikat HGB 1645/Kemayoran atas nama Para Tergugat sudah terbit lebih dari 5 tahun yaitu sejak tanggal 17-09-2018;

26.-----B

ahwa berdasarkan uraian tersebut diatas oleh karena Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap tanah objek perkara dengan demikian kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum/legal standing

Halaman 41 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



atas tanah objek perkara dan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUUR LIBEL

1.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya angka 7 dan 8 halaman 4 Para Penggugat mendalilkan mengklaim kepemilikan tanah objek perkara dengan dasar adanya Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 yang mana pada saat sidang mediasi perkara *a quo* ditunjukkan oleh Para Penggugat dihadapan mediator;

2.-----B
ahwa terhadap isi Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 tidak diterangkan oleh Para Penggugat dalam Gugatannya terkait luas tanah yang ada dalam Surat Perjanjian Pembelian tersebut selain itu tidak diterangkan apakah surat Perjanjian Pembelian tersebut ditandatangani dihadapan pejabat sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah atau hanya surat perjanjian pembelian dibawah tangan biasa atau sebagaimana disampaikan mediator dalam sidang mediasi surat tersebut hanyalah sebuah surat pengikatan dan bukan merupakan surat jual beli/surat peralihan hak yang sah;

3.-----B
ahwa dalam Posita Gugatan Para Penggugat disebutkan dalam surat Perjanjian Pembelian tahun 1963 yang dijadikan dasar klaim kepemilikan Para Penggugat atas tanah objek perkara merupakan tanah yang berasal dari verponding No. 319 dan Para Penggugat tidak menjelaskan terkait riwayat atau data Verponding No.319 tersebut sedangkan dalam Akta Jual Beli milik Para Tergugat No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 tanah objek perkara merupakan tanah yang berasal dari Verponding No. 440/284 yang riwayatnya diuraikan dalam Akta Jual Beli tersebut yaitu Kohir 440/284 Masa Pajak tahun 1954-1959 a/n Rd Dedeh dan Masa Pajak tahun 1960—1964 a/n Rd Dedeh;

4.-----B
ahwa dalam Surat Perjanjian Pembelian tahun 1963 yang dijadikan dasar klaim kepemilikan Para Penggugat atas tanah objek perkara tidak menguraikan luasan tanah dan letak tanah secara jelas hanya Halaman 42 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



menguraikan letak tanah “Kepu Timur Gangbugis No: 95, Kemajoran Djakarta” sedangkan pada saat itu alamat bidang tanah objek sengketa masih masuk wilayah Kelurahan Kebon Kosong sebagaimana dibuktikan dalam Akta Jual Beli milik Tergugat No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 dan data-data kependudukan yang akan Para Tergugat sampaikan di pembuktian yang membuktikan sampai dengan tahun 1973 alamat bidang tanah objek perkara masih masuk wilayah kelurahan Kebon Kosong, selanjutnya dalam Posita Gugatannya Para Penggugat menguraikan Luas tanah adalah 550 M2 dan Bangunan 89 M2 sedangkan dalam Petitum Gugatannya Para Penggugat tidak menjelaskan luas tanah yang dikalimnya, hal demikian menjadikan Gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur;

5.-----B
ahwa sebagaimana dalam posita Gugatannya disebutkan dalam surat Perjanjian Pembelian Penggugat tanggal 10 Juli 1963 batas-batas tanah objek perkara sebagai berikut:

Sebelah Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;

Sebelah Kulon atau Barat : Saribena;

Sebelah Lora tau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;

Sebelah Kidoel atau Selatan:Djalan Ketjil Gang Bugis.

Bahwa terhadap batas-batas sebagaimana surat Perjanjian Pembelian Penggugat tanggal 10 Juli 1963 sangat mengada-ada faktanya baik dari sesepuh yang tinggal didaerah dekat lokasi tanah objek perkara tidak ada yang mengenal nama-nama yang tercantum dalam batas-batas tanah tersebut dan Para Tergugat yang sudah menempati bidang tanah objek perkara sejak tahun 1973 tidak pernah ada tetangga kami yang berbatasan langsung dengan tanah Milik Para Tergugat yang bernama sebagaimana disebut dalam batas-batas tanah dalam surat Perjanjian Pembelian Penggugat tanggal 10 Juli 1963 tersebut;

Sedangkan dalam Akta Jual Beli Para Tergugat No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 batas-batasnya adalah sebagai berikut :

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad

Sebelah Selatan : Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

Halaman 43 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dan sampai dengan saat ini masih sama pihak-pihak tetangga yang berbatasan langsung dengan tanah objek perkara milik Para Tergugat bahkan terhadap tetangga yang berbatasan sebelah Utara Alm Bapak Samin sebelum meninggal tahun 2019 sempat menjadi saksi dalam proses permohonan sertipikat yang diajukan oleh Para Tergugat tahun 2018;

6.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Khusus Tanah-tanah yang belum dibukukan bentuk peralihan hak yang diakui dalam pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

(1) *Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub. a, diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindakan, memberikan menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.*

Selain surat keterangan tersebut, kepada Pejabat itu harus diserahkan pula:

- a. *Surat bukti hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;*
- b. *Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.*

(2) *Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan*



Berdasarkan ketentuan Pasal 25 tersebut maka Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 yang dijadikan dasar Para Penggugat mengklaim tanah objek perkara bukan merupakan bentuk peralihan hak yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan.

7.-----B
ahwa pada bagian posita Gugatannya angka 15 dan angka 16 halaman 7 Para Penggugat menguraikan pada tahun 1973 yang intinya mengklaim orang tua Para Penggugat Alm Sri Adi Waskito yang memberikan izin Alm Eddy Soeseno (orangtua Para Tergugat) menempati tanah objek perkara, hal demikian tentu sangat mengada-ada faktanya tahun 1973 Ayah Para Tergugat/Kakek Tergugat V, VI, VII (Alm Eddy Soeseno) sudah meninggal dunia pada tahun 1970 ketika masih bertempat tinggal di Gunung Sahari, kemudian fakta sebenarnya pada tahun 1973 tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Alm Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;

8.-----B
ahwa sesuai dengan fakta Para Penggugat hanya menumpang dan diijinkan menempati bangunan belakang milik Para Tergugat seluas kurang lebih 8x10 Meter itupun dengan syarat yang diberikan oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh Moenarsih) agar Para Penggugat tidak boleh merenovasi bangunan tersebut, sedangkan Tergugat telah memiliki tanah dan bangunan sejak adanya Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) dan ketika Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh Moenarsih) masih hidup telah membangun dan merenovasi bangunan depan yang saat ini menjadi tempat tinggal Para Tergugat dengan luas bangunan bagian depan sebelah selatan kurang lebih 150 M2 sehingga apabila ditotal secara

Halaman 45 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



keseluruhan luas bangunan depan sebelah Selatan (yang ditempati Para Tergugat) dengan bangunan belakang sebelah utara (yang ditempati Para Penggugat) kurang lebih sekitar 230 M2, namun saat ini melalui Gugatan a quo Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah dan bangunan secara keseluruhan yang mana sesuai dengan sertifikat HGB No. 1645/Kemayoran luas tanah objek perkara adalah seluas 559 M2 hal demikian sangat tidak wajar dan mengada-ada;

9.-----B
ahwa dalam Posita Gugatannya Para Penggugat mendalilkan secara rutin melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dengan dasar adanya kwitansi yang mana sangat jelas kebohongan yang disampaikan Para Penggugat sehingga tentu saja hal demikian sangat mengada-ada, faktanya diatas tanah tersebut telah terbit NOP PBB sejak lama atas nama moenarsih (Orang Tua Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) dan Para Tergugat selalu membayar PBB rutin tiap tahunnya, terkait kwitansi pembayaran PBB yang didalilkan oleh Para Penggugat dalam Posita Gugatannya adalah suatu hal yang mengada-ada faktanya diatas bidang tanah objek perkara telah terbit NOP PBB sejak lama atas nama MUNARSIH (Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH yang mana terhadap bukti pembayaran PBB tersebut secara lengkap ada pada Para Tergugat;

10.-----B
ahwa Bangunan belakang milik Para Tergugat yang ditempati oleh Para Penggugat yang terletak dibelakang rumah utama Para Tergugat dan hanya seluas kurang lebih 8x10 dengan kondisi sudah rapuh dan masih utuh belum banyak perubahan karena memang Ibu Tergugat berpesan kepada keluarga Para Penggugat selama mereka menghuni/menumpang pada bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut untuk tidak merenovasi atau menambah bangunan apapun hal demikian diakui sendiri oleh Para Penggugat dalam Posita Gugatannya angka 38 bahwa mereka tidak berani merenovasi bangunan belakang milik Tergugat tersebut hal demikian membuktikan mereka bukanlah pemilik yang sah tanah objek perkara namun dalam petitum Gugatannya Para Penggugat menyatakan



klaim kepemilikan atas tanah objek perkara secara keseluruhan seluas 559 M2;

11.-----B
ahwa terhadap tanah objek perkara telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018 sedangkan dalam petitum Gugatannya Para Penggugat meminta Para Tergugat untuk menyerahkan dan mengosongkan tanah objek perkara dan mengklaim memiliki hak penguasaan dan kepemilikan, hal demikian sangat tidak wajar dan mengada-ada yang membuat Gugatan Para Penggugat menjadi semakin tidak jelas;

12.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya, Para Penggugat tidak dapat menyebutkan secara lengkap Nomor dan tanggal Akta Jual Beli milik Para Tergugat dan dalam Petitum Gugatannya Para Penggugat meminta untuk membatalkan Akta Jual Beli milik Para Tergugat, hal demikian tentunya sangat kabur dan tidak jelas;

13.-----B
ahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk dapat menyatakan Gugatan Para Penggugat OBSCUUR LIBEL dan menyatakakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT DALUWARSA

1.-----B
ahwa sejak tahun 1973 (51 tahun yang lalu) yaitu sejak Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) membeli tanah objek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli/Ibu Para Tergugat) tidak ada pihak manapun yang keberatan dan mengklaim kepemilikan tanah objek perkara termasuk pihak kedua orangtua Para Penggugat yang saat itu diijinkan menempati bangunan belakang milik Para Tergugat oleh Ny. Moenarsih (Pembeli/Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII);

Halaman 47 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



2.-----B
ahwa kedua orangtua Para Tergugat telah menempati bangunan
depan sebelah selatan sejak tanah tersebut dibeli pada tahun 1973
dan merenovasi bangunan depan tersebut menjadi bangunan
tembok beratap genteng pada tahun 1975 dan pada saat
merenovasi/membangun bangunan depan sebelah selatan tersebut
tidak ada pihak-pihak lain termasuk kedua orang tua Para Penggugat
atau Para Penggugat yang keberatan;

3.-----B
ahwa berbeda hal nya dengan Para Penggugat sebagaimana diakui
sendiri dalam Posita Gugatan Penggugat angka 38 halaman 11 yang
menyatakan "selain mendapat pengusiran, selama tinggal di objek
sengketa Penggugat III tidak diperkenankan oleh Tergugat I untuk
merenovasi maupun memperbaiki bagian-bagian rumah yang sudah
tidak layak....." hal demikian jelas Para Penggugat menunjukan tidak
memiliki hak sepenuhnya atas bangunan belakang milik Para
Tergugat yang ditempatinya tersebut dan sejak Ny. Moenarsih
(Pembeli/Ibu Para Tergugat) secara lisan selalu meminta agar
orangtua Para Penggugat mengosongkan bangunan belakang
tersebut dan mencari tempat tinggal lain, namun selalu beralasan
tidak memiliki biaya untuk pindah ketempat tinggal yang baru dan
karena rasa kemanusiaan Ny. Moenarsih (Pembeli/Ibu Para
Tergugat) maka sampai orangtua Para Penggugat meninggal dan
saat ini anak-anaknya sudah dewasa keluarga Para Penggugat
masih menempati bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut;

4.-----B
ahwa sejak kedua orangtua Para Penggugat masih hidup sampai
akhirnya meninggal masih menempati bangunan belakang milik Para
Tergugat kemudian diteruskan oleh anak ke 2 (dua) nya Almh Sri
Agus Maju Ratna yang meninggal tahun 2021 dibangunan belakang
milik Para Tergugat, tidak pernah ada klaim kepemilikan atas tanah
objek perkara baik dari orangtua Para Penggugat maupun dari Para
Penggugat sendiri;

5.-----B
ahwa pada tahun 1990, 1995 dan 2002 rumah bagian depan sebelah
selatan Pernah dikontrakan oleh Orang Tua Tergugat/Nenek
Tergugat V,VI,VII (Almh. Moenarsih) kepada pihak lain dan selama

Halaman 48 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dikontrakan tersebut oleh Alm Moenarsih tidak ada yang keberatan terutama dari pihak Keluarga Para Penggugat, hal demikian semakin membuktikan bahwa tanah dan bangunan objek perkara adalah milik Para Tergugat;

6.-----B
ahwa sejak tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh Moenarsih)pada tahun 1973 Sampai dengan diterbitkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018, tidak pernah ada sengketa,Gugatan dipengadilan, maupun tuntutan hukum atau klaim kepemilikan dari pihak lain termasuk dari pihak orangtua Para Penggugat maupun dari Para Penggugat sendiri;

7.-----B
ahwa status kedua orangtua Para Penggugat dan anak-anaknya (Para Penggugat) menempati bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut hanyalah menumpang/menghuni atas ijin Almh. Ny. Moenarsih (Ibu Para Tergugat) hal demikian diperkuat dengan adanya Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara tanggal 28 Februari 2023 yang ditandatangani oleh Almh RR E Setiyaningsih (Ahli Waris Almh. Ny. Moenarsih/Pewaris dari Tergugat V,VI,VII) dengan Sri Argo Baskoro (Penggugat III) dengan pemberian batas waktu menempati Bangunan Belakang Milik Para Tergugat sampai dengan akhir bulan September 2023;

8.-----B
ahwa sejak tanah dan bangunan objek perkara dibeli oleh Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII (Almh. Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 sampai dengan saat ini tahun 2024, Para Tergugat sudah menguasai tanah dan bangunan objek perkara sudah 51 Tahun dan sebagaimana diuraikan diatas terhadap tanah objek perkara telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama Para Tergugat yang mana merupakan tanda bukti kepemilikan yang sah

Halaman 49 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dari Para Tergugat dan terhadap tanah dan bangunan objek perkara tidak pernah dirampas oleh pihak lain;

9.-----B
ahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata dijelaskan sebagai berikut :

"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk".

Bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya Para Tergugat telah menguasai tanah dan bangunan objek perkara selama 51 Tahun dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun, serta penguasaan tersebut secara sah berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 dan saat ini diatas bidang tanah objek perkara terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama Para Tergugat;

10.-----B
ahwa dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

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

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



Bahwa oleh karena bidang tanah objek perkara telah terbit sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) sehingga dengan demikian Para Tergugat telah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara dan sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) diatas Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut mengingat penerbitan sertifikat HGB 1645/Kemayoran atas nama Para Tergugat sudah terbit lebih dari 5 tahun yaitu sejak tanggal 17-09-2018;

11.-----B
ahwa berdasarkan uraian tersebut diatas Mohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk dapat menyatakan Gugatan Para Penggugat *DALUWARSA* dan menyatakakan menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. DALAM KONVENSI

1.-----B
ahwa seluruh dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat I sampai dengan Tergugat VII dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam Pokok Perkara;

2.-----B
ahwa Para Tergugat Menolak dengan tegas seluruh Dalil Gugatan Para Penggugat baik dalam Posita maupun dalam Petitum Gugatannya kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh Para Tergugat;

3.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil Gugatan Para Penggugat angka 15 sampai dengan angka 17 sebagaimana Para Tergugat jelaskan dalam riwayat asal mula Para Tergugat memperoleh hak atas tanah yang menjadi objek perkara *a quo* adalah sebagai berikut:

3.1 Bahwa Perlu Para Tergugat tegaskan saat kedua orangtua Para Tergugat masih hidup dan masih tinggal di Halaman 51 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



daerah Gunung Sahari tidak pernah mengalami penggusuran sebagaimana dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 15 faktanya adalah sejak ayah Tergugat/Kakek Tergugat V,VI,VII (Alm Eddy Soeseno) meninggal dunia tahun 1970 kemudian pada akhir tahun 1972 Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII menjual rumah di Gunung Sahari dan kemudian membeli tanah objek perkara yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

3.2 Bahwa terhadap tanah objek perkara pada saat tanah tersebut dibeli oleh Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) dahulu masuk dalam wilayah Kelurahan Kebon Kosong sebelum menjadi Kelurahan Kemayoran;

3.3 Bahwa orangtua/Nenek Para Tergugat (Almh Moenarsih) memiliki tanah objek perkara a quo sejak tahun 1973 yaitu sejak adanya Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli/Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI,VII) yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

3.4 Bahwa sebelum membeli tanah objek perkara a quo dahulu kedua orangtua Para Tergugat tinggal di daerah Gunung Sahari dipinggir jalan besar dan setelah menjual rumah yang ada di Gunung Sahari tersebut Orang Tua Tergugat berencana membeli rumah yang letaknya tidak berada di pinggir jalan besar dengan pertimbangan keamanan karena anak-anaknya (Para Tergugat) pada saat itu masih kecil-kecil;

3.5 Bahwa sebelum meninggal pada tahun 1970 ayah Para Tergugat (Alm. Eddy Soeseno) ditawari tanah yang saat ini menjadi objek perkara oleh Alm. Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat), tanah tersebut dahulu milik dari Rd Sari Al Dedeh dan kedua orangtua Para Penggugat yaitu (Alm. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah) hanyalah sebagai penjaga

Halaman 52 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



pekarangan milik Rd Sari Al Dedeh tersebut, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan pada tahun 1973 Ayah Para Tergugat/Kakek Tergugat V,VI,VII (Alm Eddy Soeseno) dan istri (Almh Moenarsih) seolah di ijinan tinggal sementara di tanah objek perkara oleh orang tua Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada faktanya Ayah Para Tergugat/Kakek Tergugat V,VI,VII (Alm Eddy Soeseno) sudah meninggal pada tahun 1970;

3.6 Bahwa hubungan antara Alm. Eddy Soeseno (ayah Para Tergugat) dan Alm. Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat) merupakan kawan dekat tetangga satu kampung sehingga sangat mengenal baik antara orangtua Para Penggugat dengan orangtua Para Tergugat;

3.7 Bahwa kemudian pada tahun 1973 tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII sesuai dengan Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong, letak tanah tersebut berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur: Pekarangan Bapak Arsad

Sebelah Selatan : Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

3.8 Bahwa terhadap objek tanah yang dibeli Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) dahulu terdapat dua bangunan yang menjadi satu kesatuan, bangunan depan sebelah selatan masih berbentuk bangunan bedeng beratap genteng, dan bangunan belakang sebelah Utara bangunan tembok beratap genteng;

3.9 Bahwa sejak orang tua Para Tergugat masih hidup sampai dengan saat ini Para Tergugat selalu membayar Pajak Bumi Bangunan dan terhadap tanah objek perkara yang telah terdaftar dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH;

3.10 Bahwa setelah Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) meninggal maka tanah objek perkara a quo beralih menjadi milik ahli warisnya yaitu 1.



EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (yang mana ahli warisnya adalah Tergugat V,VI,VII)

3.11 Bahwa terhadap Dalil Posita Gugatan Para Penggugat angka 17 secara tidak langsung Para Penggugat menunjukkan posisi mereka hanya sebagai penghuni/menumpang pada bangunan belakang milik Para Tergugat hal demikian dibuktikan sesuai kondisi fisik dilapangan bahwa bangunan depan yang dihuni oleh Para Tergugat lebih besar yang mana merupakan bangunan utama, sedangkan bangunan belakang yang dihuni oleh Para Penggugat lebih kecil dan kondisi bangunan sudah rapuh tidak layak huni karena pada saat Ibu Para Penggugat/Nenek Tergugat V,VI,VII masih hidup berpesan agar selama menumpang di bangunan belakang milik Para Tergugat, Para Penggugat dilarang untuk merenovasi atau merubah bentuk bangunan belakang tersebut.

4.-----B
ahwa orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) membeli sebidang tanah objek perkara a quo dalam keadaan pada bagian depan sebelah Selatan terdapat bangunan bedeng beratap genteng dan pada bagian belakang utara terdapat bangunan tembok beratap genteng selebihnya merupakan tanah kosong yang merupakan halaman depan sebelah selatan dan halaman belakang sebelah utara;

5.-----B
ahwa kemudian pada tahun 1975 orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) mengajukan ijin mendirikan bangunan dan kemudian merenovasi/membangun bangunan bagian depan dengan bangunan tembok beratap genteng;

6.-----B
ahwa setelah tanah tersebut dibeli oleh Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) terhadap bangunan belakang seluas kurang lebih 10x8 M2 masih ditempati oleh orangtua Para Penggugat yang mana sebagaimana diuraikan diatas merupakan

Halaman 54 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



penjaga pekarangan milik Rd Sari al Dedeh pada saat itu orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) telah meminta kepada orangtua Para Penggugat untuk mengosongkan bangunan belakang tersebut karena tanah dan bangunan secara keseluruhan telah dibeli oleh orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih), namun kedua orangtua Para Penggugat memohon kepada orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) agar tetap diijinkan menempati bangunan belakang tersebut dengan alasan masih belum memiliki biaya untuk mencari tempat tinggal ditempat lain dan masih banyak membutuhkan biaya untuk sekolah anak-anaknya (Para Penggugat);

7.-----B
ahwa dengan alasan kemanusiaan dan rasa ingin menolong akhirnya orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) mengijinkan orangtua Para Penggugat dan anak-anaknya (Para Penggugat) menempati bangunan belakang tanah milik Para Tergugat dengan syarat "Orangtua Para Penggugat tidak diperbolehkan merenovasi dan menambah bangunan dalam bentuk apapun karena bangunan tersebut sudah menjadi milik orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih)";

8.-----B
ahwa pada tahun 1974 ayah Para Penggugat (Alm Sri Adi Waskito) meninggal dunia hal demikian semakin membuat orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) tidak tega rasanya apabila menyuruh ibu Para Penggugat mengosongkan bangunan belakang dengan kondisi ekonomi yang sulit serta harus membiayai 8 orang anak yang saat itu masih kecil-kecil (Para Penggugat), namun seiring berjalannya waktu berkali-kali pada saat orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) masih hidup selalu menanyakan kepada Ibu Para Penggugat (Almh Heni Alisyah) terkait dengan kapan mereka bersedia untuk mengosongkan bangunan belakang tersebut karena tidak mungkin selamanya menempati bangunan milik orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) tersebut namun lagi-lagi Ibu Para Penggugat selalu beralasan tidak memiliki biaya untuk pindah ketempat tinggal yang baru sampai akhirnya orangtua/Nenek Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) meninggal

Halaman 55 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dunia pada tahun 2004 dan orangtua Para Penggugat (Almh Heni Alisyah) meninggal dunia pada tahun 2008 kemudian penghunian bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut dilanjutkan oleh anak ke 2 Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah (yaitu Almh Sri Agus Maju Ratna) sampai meninggalnya tahun 2021;

9.-----B
ahwa selama kedua orangtua Para Penggugat masih hidup sampai meninggal dalam kondisi masih menghuni bangunan belakang milik Para Tergugat dan anak ke 2 nya yang bernama Almh Sri Agus Maju Ratna yang meneruskan menghuni bangunan belakang tersebut sampai dengan meninggal di tahun 2021 tidak pernah mengklaim kepemilikan tanah dan bangunan seluas 559 M2 milik Para Tergugat dan mereka pun mengakui tanah dan bangunan objek perkara adalah milik Para Tergugat;

10.-----B
ahwa Para Tergugat Jelaskan terkait riwayat penghunian bangunan belakang Milik Para Tergugat oleh Para Penggugat sebagai berikut:

10.1 Bahwa sebelum tanah objek perkara dibeli oleh Orang Tua/Nenek Para Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) pada tahun 1973, kedua orang tua Para Penggugat hanyalah penjaga pekarangan milik Rd Sari Al Dedeh

10.2 Bahwa Kedua Orang Tua Para Penggugat menjaga pekarangan milik RD Sari Al dedeh dengan menghuni bangunan belakang seluas kurang lebih 10x 8 M2 sebelum tanah objek perkara dibeli oleh orangtua/Nenek Para Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973;

10.3 Bahwa setahun kemudian yaitu pada tahun 1974 Ayah dari Para Penggugat (Alm Sri Adi Waskito) meninggal dunia, hal demikian juga yang membuat Orang Tua/Nenek Para Tergugat V,VI,VII (Almh. Ny. Moenarsih) merasa tidak tega apabila meminta Ibu Para Penggugat mengosongkan Bangunan Belakang milik Para Tergugat tersebut karena anak-anaknya (Para Penggugat) masih kecil dan bisa dibayangkan tidak mungkin tega mengusir seorang janda anak 8 dengan demikian Orang Tua/Nenek Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) masih memberikan ijin agar bangunan belakang



tersebut dihuni Ibu Para Penggugat dan anak-anaknya (Para Penggugat);

10.4 Bahwa Ibu Para Penggugat menempati Bangunan Belakang milik Para Tergugat tersebut sampai dengan meninggalnya tahun 2008, kemudian penghunian Bangunan Belakang milik Para Tergugat diteruskan anak ke 2 Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah (yaitu Almh Sri Agus Maju Ratna) sampai meninggalnya di tahun 2021;

10.5 Bahwa setelah meninggalnya Almh Sri Agus Maju Ratna pada tahun 2021 penghunian bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut diteruskan oleh Sri Argo Baskoro (Penggugat III) beserta anak dan istrinya;

10.6 Bahwa tidak semua ahli waris/anak-anak dari Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah menempati bangunan belakang secara terus menerus, sebagian sudah berkeluarga dan memiliki tempat tinggal masing-masing.

11.-----B
ahwa Para Tergugat menguasai secara sah melalui jual beli yang sah tanah objek perkara dan bangunan yang berdiri diatasnya sejak tahun 1973 yaitu semula berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 dan selama kurang lebih 51 Tahun tidak pernah ada pihak lain termasuk pihak Para Penggugat yang keberatan, mengklaim maupun mengajukan tuntutan hukum kepada Para Tergugat sampai diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

12.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 24 sampai dengan angka 30 yang intinya Para Penggugat mengklaim selalu membayar PBB atas tanah objek perkara hal demikian adalah suatu kebohongan dan dalil yang mengada-ada faktanya sejak tanah objek perkara dibeli oleh Orangtua Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh Moenarsih) sejak

Halaman 57 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



tahun 1973 sampai dengan saat ini Para Tergugat selalu rutin membayar PBB setiap tahunnya dan terhadap bukti pembayaran PBB tersebut ada pada Para Tergugat, dan perlu diketahui diatas tanah objek perkara terbit NOP PBB 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) hal demikian membuktikan kebohongan Para Penggugat yang mengklaim membayar PBB atas tanah objek perkara;

13.-----B
ahwa mengingat keterbatasan biaya untuk mengajukan permohonan sertifikat atas tanah objek perkara pada akhirnya dengan kemudahan adanya program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tahun 2018 akhirnya Para Tergugat selaku ahli waris dari Almh. Ny. Moenarsih yang diwakili oleh anak pertama Almh. Ny. Moenarsih yaitu alm. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) mengajukan permohonan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat (Turut Tergugat) melalui Program PTSL tahun 2018, dan dengan melengkapi seluruh persyaratan dokumen-dokumen kepemilikan bidang tanah yang terdiri dari :

- 1) Akta Jual Beli Nomor 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973;
- 2) Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 27 Maret 2017;
- 3) KTP/KK;
- 4) PBB Tahun berjalan;
- 5) Surat Pernyataan Penguasaan/Pemilikan Tanah yang ditandatangani oleh dua orang saksi
- 6) Surat Pernyataan pemasangan tanda batas;
- 7) Formulir Pendaftaran

Bahwa TIM BPN Jakarta Pusat juga telah melakukan peninjauan lapangan pada saat proses penerbitan sertifikat sampai dengan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;



14.-----B
ahwa pada saat proses permohonan sertipikat yaitu pada saat tahap pengukuran dilapangan, pada saat itu tim pengukuran dari BPN Jakarta Pusat meninjau lokasi bidang tanah milik Para Tergugat untuk dilakukan pengukuran yang didampingi beberapa orang saksi dari kelurahan dan pengurus RW setempat dan ketika bidang tanah objek perkara diukur oleh Tim Pengukuran BPN Jakarta Pusat pada saat itu yang berada di rumah pada bangunan belakang milik Para Tergugat yang ditempati oleh Para Penggugat adalah Almh Sri Agus Maju Ratna (anak ke 2 dari Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah) dan ketika Tim Pengukuran menyampaikan kepada Almh Sri Agus Maju Ratna akan melakukan pengukuran atas dasar permohonan sertipikat tanah dari Para Tergugat pada saat itu Almh Sri Agus Maju Ratna mempersilahkan dan tidak mempermasalahkan karena memang mengakui tanah dan bangunan objek perkara *a quo* adalah tanah dan bangunan milik Para Tergugat sehingga proses penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Para Tergugat berjalan lancar tanpa kendala apapun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Para Penggugat;

15.-----B
ahwa pada saat proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018 tidak pernah ada keberatan dari pihak lain maupun pihak Para Penggugat hal demikian dibuktikan dengan adanya Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2558/2018 tanggal 23 Agustus 2018 yang diumumkan oleh BPN Jakarta Pusat (Turut Tergugat) dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 2575/2018 tanggal 06 September 2018 yang membuktikan tidak ada sanggahan maupun keberatan dari pihak lain termasuk dari pihak Para Penggugat saat memproses penerbitan SHGB No. 1645/Kemayoran;

16.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan

Halaman 59 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Para Penggugat angka 33, angka 40 dan angka 41 faktanya setelah tanah objek perkara terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan atas nama Para Tergugat pada tahun 2018 pada saat itu Almh Sri Agus Maju Ratna (anak ke 2 (kedua) dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah (orangtua Para Penggugat) sebelum meninggal di tahun 2021 masih menempati bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut dan Para Tergugat juga telah membuka pembicaraan agar Almh Sri Agus Maju Ratna segera mengosongkan bangunan belakang milik Tergugat tersebut namun lagi-lagi Almh Sri Agus Maju Ratna meminta waktu kepada Para Tergugat dengan alasan belum ada biaya untuk pindah tempat tinggal ketempat yang baru;

17.-----B
ahwa setelah Almh Sri Agus Maju Ratna (anak kedua dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah/orangtua Para Penggugat) meninggal dunia di tahun 2021 yang menempati bangunan belakang milik Para Tergugat tersebut adalah SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat III) yaitu anak ke 4 dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah/orangtua Para Penggugat;

18.-----B
ahwa pada sekitar bulan Desember tahun 2022 Para Tergugat kembali meminta Para Penggugat khususnya SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat III) yang masih menempati bangunan belakang milik Para Tergugat untuk segera pindah dan mengosongkan bangunan tersebut namun lagi-lagi SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat III) meminta waktu kepada Para Tergugat untuk mengosongkan bangunan tersebut;

19.-----B
ahwa pada tanggal 28 Februari 2023 ditandatangani Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara dengan batas waktu sampai dengan akhir bulan September 2023 yang ditandatangani oleh Almh RR E Setyaningsih (Ahli Waris Almh. Ny. Moenarsih/Pewaris dari Tergugat V,VI,VII) dengan Sri Argo Baskoro (Penggugat III) yang mana isi dari perjanjian tersebut antara lain:

1. Para Pihak I dan Pihak II telah mencapai kesepakatan bahwa pihak I memberikan kesempatan izin tinggal kepada pihak II selama 8 bulan atau hingga akhir September 2023;



2. *Perjanjian izin tinggal sementara sepakat bahwa pihak II sanggup dan siap memberikan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per bulan kepada pihak I yang selanjutnya sesuai kesepakatan akan dilakukan setiap bulannya selama 8 kali dan pembayaran akan dilakukan setiap tanggal 28 setiap bulannya;*
3. *Pihak kedua wajib melunasi pembayaran sampai akhir sesuai dengan perjanjian yang disepakati yaitu 8 bulan. Terkhusus pada akhir bulan September 2023 pembayaran wajib diselesaikan sebelum tanggal 28 september 2023;*
4. *Jika sudah disepakati masa izin tinggal pihak ke II maka pihak ke II meninggalkan tempat/tanah milik pihak I sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.*

dengan adanya Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara tersebut membuktikan Para Penggugat hanyalah menumpang untuk menghuni bangunan belakang milik Para Tergugat dan tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan milik Para Tergugat.

20.-----B
ahwa sesuai Perjanjian Izin Tinggal Sementara tersebut Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat III) baru melaksanakan kewajibannya membayar uang sewa dari bulan Februari 2023 sampai bulan Agustus 2023 sedangkan bulan September 2023 belum dibayarkan oleh Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat III), selain itu juga tidak mematuhi sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara Tanggal 1 Februari 2023 tersebut yaitu segera mengosongkan bangunan belakang milik Para Tergugat dan seolah-olah merasa pihak yang dizholimi Para Penggugat tiba-tiba mengajukan Gugatan a quo dengan mengklaim memiliki tanah objek perkara secara keseluruhan seluas 559 M2;

21.-----B
ahwa terhadap keterlambatan pembayaran sewa rumah tersebut dan itikad tidak baik yang ditunjukkan oleh Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat III) dengan tidak segera mengosongkan bangunan belakang milik Para Tergugat, Para Tergugat telah mengirimkan surat somasi tanggal 7 Maret 2024 dan 12 Maret 2024;

22.-----B
ahwa pada saat sidang Mediasi dihadapan Mediator Para Penggugat Halaman 61 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



tiba-tiba menyampaikan bahwa mereka mengklaim kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan adanya surat perjanjian pembelian tanggal 10 Juli 1963 hal demikian tentu sangat terlihat mengada-ada karena setelah kurang lebih 50 tahun Para Tergugat memiliki bidang tanah objek perkara yang dibeli oleh orangtua Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Alm. Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/II/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 tiba-tiba Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian tersebut dengan alasan baru menemukannya didalam koper selain itu pada saat Surat Perjanjian Pembelian tersebut ditunjukan dihadapan Mediator oleh Mediator disampaikan surat tersebut berbentuk sebuah Surat Pengikatan dan bukan merupakan Surat Jual Beli yang sah hal tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu tidak sesuai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana terhadap Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 tersebut bukan merupakan alas hak atau bukti kepemilikan yang sah;

23.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, Khusus Tanah-tanah yang belum dibukukan bentuk peralihan hak yang diakui dalam pasal tersebut berbunyi sebagai berikut:

Pasal 25

(1) Akta untuk memindahkan hak, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh Pejabat jika kepadanya, dengan menyimpang dari ketentuan dalam Pasal 22 ayat (1) sub. a, diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kepala Kantor

Halaman 62 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Pendaftaran Tanah surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Selain surat keterangan tersebut, kepada Penjabat itu harus diserahkan pula:

- a. Surat bukti hak dan Keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh Asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;
- b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

(2) Pembuatan akta yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan

24.-----B
ahwa isi dari Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 tidak menguraikan dengan jelas letak tanah dan luas tanah dan hanya surat perjanjian dibawah tangan yang tidak ditandatangani dihadapan PPAT sehingga bukan merupakan suatu surat peralihan hak atas tanah yang sah dan bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara;

25.-----B
ahwa sebagaimana diuraikan diatas, Alm. Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) pada tahun 1973 membeli tanah objek perkara berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 dalam keadaan bangunan depan merupakan bangunan bedeng beratap genting, sedangkan bangunan belakang adalah bangunan tembok beratap genting, kemudian pada tahun 1975 Alm. Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) membangun/merenovasi kembali bangunan bagian depan menjadi bangunan tembok beratap genting dan pada saat Alm. Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) merenovasi/membanguun kembali bangunan bagian depan sebelah selatan tidak ada pihak yang keberatan termasuk dari Pihak Keluarga Para Penggugat;



26.-----B
ahwa diatas bidang tanah objek perkara telah terbit NOP PBB sejak lama atas nama moenarsi dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH dan setiap tahunnya Para Tergugat rutin membayar PBB tersebut yang mana terhadap bukti pembayaran PBB tersebut secara lengkap ada pada Para Tergugat sehingga terkait dengan dalil Para Penggugat dalam posita Gugatannya yang mendalilkan memiliki kwitansi pembayaran PBB adalah dalil yang mengada-ada tidak dapat dibuktikan kebenarannya;

27.-----B
ahwa dengan telah diterbitkannya sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018 diatas tanah obyek perkara dan Para Penggugat tidak memiliki bukti-bukti kepemilikan hanya berstatus menghuni/menumpang pada bangunan belakang milik Para Tergugat dan juga bukan pihak yang menguasai secara keseluruhan bidang tanah dan bangunan objek perkara dengan demikian sangat jelas Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum terhadap tanah obyek perkara dan tidak berkapasitas mengajukan Gugatan a quo;

28.-----B
ahwa dalam Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

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

(2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya*



sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.

Bahwa oleh karena bidang tanah objek perkara telah terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) sehingga dengan demikian Para Tergugat telah memiliki bukti kepemilikan yang sah atas tanah objek perkara dan sesuai dengan Pasal 32 ayat (2) diatas Para Penggugat tidak memiliki hak untuk menuntut mengingat penerbitan sertipikat HGB 1645/Kemayoran atas nama Para Tergugat sudah terbit lebih dari 5 tahun yaitu sejak tanggal 17-09-2018;

29.-----B
ahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata dijelaskan sebagai berikut :

“Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk”.

Bahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya Para Terggugat telah menguasai tanah dan bangunan objek perkara selama 51 Tahun dan tidak pernah ada keberatan dari pihak manapun, serta penguasaan tersebut secara sah berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 dan saat ini diatas bidang tanah objek perkara terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama Para Tergugat;

30.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Penggugat angka 34 sampai dengan angka 37 dengan alasan sebagai berikut:

1) Bahwa Para Penggugat tidak dapat memahami makna dari Pasal 24 PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara keseluruhan, dalam ayat (1) dan (2) Pasal 24 tersebut berbunyi :

(1) *"Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya."*

(2) *Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:*

- a. *penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
- b. *penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.*

Bahwa dalam Pasal 24 tersebut sangat jelas sebelum pembuktian hak dilakukan berdasarkan penguasaan fisik terlebih dahulu harus membuktikan adanya bukti-bukti tertulis mengenai hak kepemilikan atas tanah, bahwa terhadap bukti-bukti tertulis sebagaimana dimaksud pada Pasal 24 ayat (1) diatas diuraikan lebih jelas dalam Pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997

Halaman 66 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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

Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

(1) Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumendokumen sebagai berikut:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S.1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang ber-sangkutan, atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya

Halaman 67 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau

j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau

l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

2) Bahwa sebagaimana diuraikan Para Penggugat dalam Posita Gugatannya, Para Penggugat mengklaim kepemilikan atas tanah objek perkara berdasarkan adanya Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 yang mana surat tersebut ditunjukan oleh Para Penggugat dihadapan mediator pada saat sidang mediasi, menurut mediator surat tersebut hanyalah surat pengikatan dibawah tangan (tidak dibuat dihadapan PPAT/Pejabat) dan bukan merupakan surat jual beli yang sah sehingga tidak dapat dijadikan dasar untuk mengklaim kepemilikan tanah objek perkara dikarenakan tidak sesuai ketentuan yang diatur dalam Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997;

3) Bahwa sedangkan dasar Kepemilikan Para Tergugat terhadap tanah objek perkara telah dibeli oleh Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII (Almh Moenarsih) pada tahun 1973 berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/II/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku

Halaman 68 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong, hal demikian telah sesuai dengan ketentuan Pasal 60 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

4) Bahwa kemudian Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 tersebut dijadikan dasar Para Tergugat mengajukan permohonan sertipikat atas tanah objek perkara dan selanjutnya terbit sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) dengan terbitnya sertipikat HGB No. 1645/Kemayoran tersebut menjadi bukti kepemilikan yang sah Para Tergugat atas tanah objek perkara;

5) Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 35 sampai dengan angka 37, karena pada faktanya status Para Penggugat menghuni bangunan belakang milik Para Tergugat hanyalah menumpang atas ijin Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) dan kemudian pada awal tahun 2023 oleh karena Para Penggugat khususnya Penggugat III yang terakhir menghuni bangunan belakang milik Para Tergugat belum juga mengosongkan bangunan belakang milik Para Tergugat maka dibuatlah Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara yang ditandatangani tanggal 28 Februari 2023 dengan batas waktu sampai dengan akhir bulan September 2023 oleh Almh RR E Setyaningsih (Ahli Waris Almh. Ny. Moenarsih/Pewaris dari Tergugat V,VI,VII) dengan Sri Argo Baskoro (Penggugat III) dengan demikian sangat jelas bahwa Para Penggugat hanyalah menumpang/menyewa bangunan belakang milik Para Tergugat;

31.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 43 sampai dengan angka 45, faktanya tidak

Halaman 69 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



pernah ada surat undangan mediasi dari Turut Tergugat sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan Para Tergugat enggan melaksanakan audiensi dan mediasi adalah dalil yang mengada-ada;

32.-----B
ahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 49 sampai dengan angka 55 dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa terhadap Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dijadikan dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII) adalah merupakan Akta Jual Beli/Peralihan hak yang sah yang dibuat dihadapan PPAT dan disaksikan oleh Kepala Desa, hal demikian sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 60 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;
- 2) Terkait dalil posita Gugatannya angka 50, Para Penggugat salah menafsir Makna dari Pasal 35 ayat (1) UU No. 5 Tahun 1960, makna dari bunyi Pasal 35 ayat (1) tersebut yaitu *"Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun"* yang terkait dengan kalimat "bukan miliknya sendiri" hal tersebut berkaitan dengan bunyi Pasal 2 ayat (1) dan (2) UU No. 5 Tahun 1960 yaitu hak menguasai dari Negara untuk mengatur sebagaimana bunyi Pasal 2 ayat (2) huruf a,b,c UU No. 5 Tahun 1960 tersebut, sehingga Hak Guna Bangunan diberikan dengan memenuhi syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan dengan jangka waktu yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang dapat dimohonkan oleh subjek warga negara atau badan hukum yang memiliki hubungan hukum atas tanah yang dimohonkan tersebut;

Halaman 70 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



3) Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 51 sampai dengan angka 55 dengan alasan sebagaimana diuraikan oleh Para Tergugat Dalam Pokok Perkara angka 3 sampai angka 21 diatas terkait dengan Riwayat kepemilikan Para Tergugat atas tanah objek perkara dan proses penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran sampai dengan status Para Penggugat yang hanya menghuni/menyewa bangunan belakang milik Para Tergugat atas ijin orangtua Para Terggugat yang kemudian secara tiba-tiba mengklaim kepemilikan tanah objek perkara secara keseluruhan dengan dasar Surat Perjanjian Pembelian dibawah tangan yang perlu diuji kebenarannya dan menurut pengakuan Para Penggugat baru menemukan surat tersebut didalam koper setelah 51 tahun Para Tergugat menguasai tanah objek perkara.

B. DALAM REKONVENSII

1.-----B
ahwa Para Penggugat Rekonvensi/Para Tergugat Konvensi tetap berpegang teguh pada seluruh dalil dan apa yang telah dikemukakan dalam Eksepsi maupun dalam Pokok Perkara Dalam Konvensi, mohon kiranya dinyatakan telah termasuk dan sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan Rekonvensi;

2.-----B
ahwa Para Penggugat Rekonvensi merupakan pemilik yang sah atas tanah dan bangunan diatasnya berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Penggugat Rekonvensi I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Penggugat Rekonvensi II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Penggugat Rekonvensi III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Penggugat Rekonvensi IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, dan Penggugat Rekonvensi VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018, yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad/Sekarang Pak Mitra

Halaman 71 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan : Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa/Sekarang Pak Mitra

3.-----B
ahwa semula tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Para Penggugat Rekonvensi/Nenek Penggugat Rekonvensi V,VI,VII (Almh Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli) yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

4.-----B
ahwa sejak tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Para Penggugat Rekonvensi/Nenek Penggugat Rekonvensi V,VI,VII (Almh Moenarsih) pada tahun 1973 sampai dengan saat ini tahun 2024 dengan demikian Para Penggugat Rekonvensi telah menguasai tanah objek perkara selama 51 Tahun dan selama ini tidak ada keberatan dan klaim dari pihak manapun;

5.-----B
ahwa melalui program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tahun 2018 akhirnya Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris dari Almh. Ny. Moenarsih yang diwakili oleh anak pertama Almh. Ny. Moenarsih yaitu alm. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, dan Penggugat Rekonvensi VII) mengajukan permohonan sertifikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat (Turut Tergugat) melalui Program PTSL tahun 2018, dan dengan melengkapi seluruh persyaratan dokumen-dokumen kepemilikan bidang tanah yang terdiri dari :

1. Akta Jual Beli Nomor 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973;
2. Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 27 Maret 2017;
3. KTP/KK;
4. PBB Tahun berjalan;
5. Surat Pernyataan Penguasaan/Pemilikan Tanah yang ditandatangani oleh dua orang saksi
6. Surat Pernyataan pemasangan tanda batas;

Halaman 72 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



7. Formulir Pendaftaran

Bahwa TIM BPN Jakarta Pusat juga telah melakukan peninjauan lapangan pada saat proses penerbitan sertipikat sampai dengan diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Penggugat Rekonvensi I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Penggugat Rekonvensi II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Penggugat Rekonvensi III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Penggugat Rekonvensi IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, dan Penggugat Rekonvensi VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

6.-----B
ahwa diatas bidang tanah objek perkara telah terbit NOP PBB sejak lama atas nama Ibu Penggugat Rekonvensi/Nenek Penggugat Rekonvensi V,VI,VII dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH dan setiap tahunnya Para Penggugat Rekonvensi rutin membayar PBB tersebut yang mana terhadap bukti pembayaran PBB tersebut secara lengkap ada pada Para Penggugat Rekonvensi sehingga terkait dengan dalil Para Tergugat Rekonvensi dalam posita Gugatannya yang mendalilkan memiliki kwitansi pembayaran PBB adalah dalil yang mengada-ada;

7.-----B
ahwa sebagaimana diuraikan pada Bagian Pokok Perkara/Dalam Konvensi sejak tanah objek perkara a quo dibeli oleh Ibu Para Penggugat Rekonvensi/Nenek Penggugat Rekonvensi V,VI,VII (Almh Moenarsih) pada tahun 1973 kedua orangtua Para Tergugat Rekonvensi sebelumnya merupakan penjaga pekarangan tersebut yang mana dahulu adalah milik Rd Sari Al Dedeh, dan setelah dibeli oleh Ibu Para Penggugat Rekonvensi/Nenek Penggugat Rekonvensi V,VI,VII (Almh Moenarsih) orangtua Para Tergugat Rekonvensi masih menghuni bangunan bagian belakang sebelah utara seluas kurang lebih 8x10 M2;

8.-----B
ahwa sejak tanah objek perkara dibeli oleh orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih) berulang kali telah meminta kepada orangtua Para Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan bangunan belakang tersebut karena tanah dan bangunan secara
Halaman 73 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhan telah dibeli oleh orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih), namun kedua orangtua Para Tergugat Rekonvensi memohon kepada orangtua Para Tergugat (Almh. Ny. Moenarsih) agar tetap diijinkan menempati bangunan belakang tersebut dengan alasan masih belum memiliki biaya untuk mencari tempat tinggal ditempat lain dan masih banyak membutuhkan biaya untuk sekolah anak-anaknya (Para Tergugat Rekonvensi);

9.-----B
ahwa dengan alasan kemanusiaan dan rasa ingin menolong akhirnya orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih) mengijinkan orangtua Para Tergugat Rekonvensi dan anak-anaknya (Para Tergugat Rekonvensi) menempati bangunan belakang sebelah utara tanah milik Para Penggugat Rekonvensi dengan syarat "Orangtua Para Tergugat Rekonvensi tidak diperbolehkan merenovasi dan menambah bangunan dalam bentuk apapun karena bangunan tersebut sudah menjadi milik orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih)";

10.-----B
ahwa pada tahun 1974 ayah Para Tergugat Rekonvensi (Alm Sri Adi Waskito) meninggal dunia hal demikian semakin membuat orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih) tidak tega rasanya apabila menyuruh ibu Para Tergugat Rekonvensi mengosongkan bangunan belakang dengan kondisi ekonomi yang sulit serta harus membiayai 8 orang anak yang saat itu masih kecil-kecil (Para Tergugat Rekonvensi), namun seiring berjalannya waktu berkali-kali pada saat orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih) masih hidup selalu menanyakan kepada Ibu Para Tergugat Rekonvensi (Almh. Heni Alisyah) terkait dengan kapan mereka bersedia untuk mengosongkan bangunan belakang tersebut karena tidak mungkin selamanya menempati bangunan milik orangtua Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih) tersebut namun lagi-lagi Ibu Para Tergugat Rekonvensi selalu beralasan tidak memiliki biaya untuk pindah ketempat tinggal yang baru sampai akhirnya orangtua/Nenek Para Penggugat Rekonvensi (Almh. Ny. Moenarsih) meninggal dunia pada tahun 2004 dan orangtua Para Tergugat Rekonvensi (Almh. Heni Alisyah) meninggal dunia pada tahun 2008 kemudian penghunian bangunan belakang

Halaman 74 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dilanjutkan oleh anak ke 2 Alm Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah (yaitu Almh Sri Agus Maju Ratna) sampai meninggalnya tahun 2021;

11.-----B
ahwa selama kedua orangtua Para Tergugat Rekonvensi masih hidup sampai meninggal dalam kondisi masih menghuni bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi dan anak ke 2 nya yang bernama Almh Sri Agus Maju Ratna yang meneruskan menghuni bangunan belakang tersebut sampai dengan meninggal di tahun 2021 tidak pernah mengklaim kepemilikan tanah dan bangunan seluas 559 M2 milik Para Penggugat Rekonvensi dan mereka pun mengakui tanah dan bangunan objek perkara adalah milik Para Penggugat Rekonvensi;

12.-----B
ahwa melalui program pemerintah yaitu pendaftaran tanah sistematis lengkap (PTSL) tahun 2018 akhirnya Para Penggugat Rekonvensi selaku ahli waris dari Almh. Ny. Moenarsih yang diwakili oleh anak pertama Almh. Ny. Moenarsih yaitu alm. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, dan Penggugat Rekonvensi VII) mengajukan permohonan sertipikat kepada Badan Pertanahan Nasional Jakarta Pusat (Turut Tergugat) melalui Program PTSL tahun 2018, dan dengan melengkapi seluruh persyaratannya akhirnya diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Penggugat Rekonvensi I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Penggugat Rekonvensi II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Penggugat Rekonvensi III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Penggugat Rekonvensi IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, dan Penggugat Rekonvensi VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

13.-----B
ahwa pada saat proses permohonan sertipikat yaitu pada saat tahap pengukuran dilapangan, pada saat itu tim pengukuran dari BPN Jakarta Pusat meninjau lokasi bidang tanah milik Para Tergugat untuk dilakukan pengukuran yang didampingi beberapa orang saksi dari kelurahan dan pengurus RW setempat dan ketika bidang tanah

Halaman 75 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek perkara diukur oleh Tim Pengukuran BPN Jakarta Pusat pada saat itu yang berada di rumah pada bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi yang ditempati oleh Para Tergugat Rekonvensi adalah Almh Sri Agus Maju Ratna (anak ke 2 dari Almh Sri Adi Waskito dengan Almh Heni Alisyah) dan ketika Tim Pengukuran menyampaikan kepada Almh Sri Agus Maju Ratna akan melakukan pengukuran atas dasar permohonan sertipikat tanah dari Para Tergugat pada saat itu Almh Sri Agus Maju Ratna mempersilahkan dan tidak mempermasalahkan karena memang mengakui tanah dan bangunan objek perkara a quo adalah tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi sehingga proses penerbitan sertipikat yang dimohonkan oleh Para Penggugat Rekonvensi berjalan lancar tanpa kendala apapun dan tidak ada keberatan dari pihak manapun termasuk Para Tergugat Rekonvensi;

14.-----B
ahwa setelah tanah objek perkara terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama Para Penggugat Rekonvensi pada tahun 2018 pada saat itu Almh Sri Agus Maju Ratna (anak ke 2 (kedua) dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah (orangtua Para Tergugat Rekonvensi) sebelum meninggal di tahun 2021 masih menempati bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut dan Para Penggugat Rekonvensi juga telah membuka pembicaraan agar Almh Sri Agus Maju Ratna segera mengosongkan bangunan belakang milik Penggugat Rekonvensi tersebut namun lagi-lagi Almh Sri Agus Maju Ratna meminta waktu kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan alasan belum ada biaya untuk pindah tempat tinggal ketempat yang baru;

15.-----B
ahwa setelah Almh Sri Agus Maju Ratna (anak kedua dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah/orangtua Para Tergugat Rekonvensi) meninggal dunia di tahun 2021 yang menempati bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi tersebut adalah SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III) yaitu anak ke 4 dari Almh. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah/orangtua Para Tergugat Rekonvensi;

16.-----B
ahwa pada sekitar bulan Desember tahun 2022 Para Penggugat

Halaman 76 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



Rekonvensi kembali meminta Para Tergugat Rekonvensi khususnya SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III) yang masih menempati bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi untuk segera pindah dan mengosongkan bangunan tersebut namun lagi-lagi SRI ARGO BASKORO MANIK (Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III) meminta waktu kepada Para Penggugat Rekonvensi untuk mengosongkan bangunan tersebut;

17.-----B
ahwa pada tanggal 28 Februari 2023 ditandatangani Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara dengan batas waktu sampai dengan akhir bulan September 2023 yang ditandatangani oleh Almh RR E Setiyaningsih (Ahli Waris Almh. Ny. Moenarsih/Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V,VI,VII) dengan Sri Argo Baskoro (Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III) yang mana isi dari perjanjian tersebut antara lain:

1. Para Pihak I dan Pihak II telah mencapai kesepakatan bahwa pihak I memberikan kesempatan izin tinggal kepada pihak II selama 8 bulan atau hingga akhir September 2023;
2. Perjanjian izin tinggal sementara sepakat bahwa pihak II sanggup dan siap memberikan pembayaran sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per bulan kepada pihak I yang selanjutnya sesuai kesepakatan akan dilakukan setiap bulannya selama 8 kali dan pembayaran akan dilakukan setiap tanggal 28 setiap bulannya;
3. Pihak kedua wajib melunasi pembayaran sampai akhir sesuai dengan perjanjian yang disepakati yaitu 8 bulan. Terkhusus pada akhir bulan September 2023 pembayaran wajib diselesaikan sebelum tanggal 28 september 2023;
4. Jika sudah disepakati masa izin tinggal pihak ke II maka pihak ke II meninggalkan tempat/tanah milik pihak I sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati.

dengan adanya Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara tersebut membuktikan Para Tergugat Rekonvensi hanyalah menumpang untuk menghuni bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi dan tidak memiliki hak atas tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi.

Halaman 77 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



18.-----B
ahwa sesuai Perjanjian Izin Tinggal Sementara tersebut Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III) baru melaksanakan kewajibannya membayar uang sewa dari bulan Februari 2023 sampai bulan Agustus 2023 sedangkan bulan September 2023 belum dibayarkan oleh Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III), selain itu juga tidak mematuhi sebagaimana disepakati dalam Surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara Tanggal 1 Februari 2023 tersebut yaitu segera mengosongkan bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi dan seolah-olah merasa pihak yang dizholimi Para Tergugat Rekonvensi tiba-tiba mengajukan Gugatan *a quo* dengan mengklaim memiliki tanah objek perkara secara keseluruhan seluas 559 M2;

19.-----B
ahwa terhadap keterlambatan pembayaran sewa rumah tersebut dan itikad tidak baik yang ditunjukkan oleh Sri Argo Baskoro (Pihak II/Penggugat Konvensi III/Tergugat Rekonvensi III) dengan tidak segera mengosongkan bangunan belakang milik Para Penggugat Rekonvensi, Para Penggugat Rekonvensi telah mengirimkan surat somasi tanggal 7 Maret 2024 dan 12 Maret 2024;

20.-----B
ahwa pada saat sidang Mediasi dihadapan Mediator Para Tergugat Rekonvensi tiba-tiba menyampaikan bahwa mereka mengklaim kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan adanya surat perjanjian pembelian tanggal 10 Juli 1963 hal demikian tentu sangat terlihat mengada-ada karena setelah kurang lebih 51 tahun Para Penggugat Rekonvensi memiliki bidang tanah objek perkara yang dibeli oleh orangtua Para Penggugat Rekonvensi /Nenek Penggugat Rekonvensi V,VI,VII (Alm. Moenarsih) berdasarkan Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 tiba-tiba Para Tergugat Rekonvensi mengklaim kepemilikan tanah objek perkara berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian tersebut dengan alasan baru menemukannya didalam koper selain itu pada saat Surat Perjanjian Pembelian tersebut ditunjukan dihadapan Mediator oleh Mediator disampaikan surat tersebut berbentuk sebuah Surat Pengikatan dan bukan merupakan Surat Jual Beli yang sah hal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, dan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain itu tidak sesuai dengan Pasal 60 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mana terhadap Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 tersebut bukan merupakan alas hak atau bukti kepemilikan yang sah dan bukan merupakan bentuk peralihan hak atau surat jual beli yang sah;

21.-----B

ahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum dari Para Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi selaku pemilik tanah objek perkara a quo yang sah dan pemilik bangunan belakang sebelah utara yang dihuni oleh Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran telah mengalami kerugian Materiil maupun Immateriil yang apabila dijumlah total adalah sebesar Rp. 1.297.000.000,00 (satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) dengan rician sebagai berikut:

- 1) Kerugian Materiil sejumlah Rp. 297.000.000,00 dengan perhitungan sebagai berikut:

Penggugat rekonvensi tidak dapat menikmati bangunan belakang sebelah utara yang dihuni oleh Para Tergugat Rekonvensi yang termasuk bagian dari milik Penggugat rekonvensi berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran dengan total kerugian apabila bangunan tersebut disewakan perbulan dengan harga pasaran sewa rumah per bulan tahun 1973 sampai dengan tahun 2000 sekitar Rp. 250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu) per bulan ditambah dengan harga pasaran sewa rumah per bulan tahun 2001 sampai dengan tahun 2010 Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perbulan dan harga pasaran sewa rumah per bulan tahun 2011 sampai dengan tahun 2024 Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) perbulan sehingga jumlah total kerugian yang dialami oleh Para Penggugat rekonvensi adalah sejumlah :

Halaman 79 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



- Rp. 250.000,00 x 27 Tahun (324 Bulan) = Rp. 81.000.000,00
- Rp. 500.000,00 x 10 Tahun (120 Bulan) = Rp. 60.000.000,00
- Rp. 1000.000,00 x 13 Tahun (156 Bulan) = Rp. 156.000.000,00+

Total Kerugian Materiil Penggugat Rekonvensi = Rp. 297.000.000,00

Kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) karena telah merugikan nama baik Para Penggugat Rekonvensi secara Pribadi dan dengan adanya Gugatan a quo yang diajukan Para Tergugat Rekonvensi merugikan Pikiran, tenaga dan waktu serta kondisi keuangan Para Penggugat Rekonvensi.

2) Bahwa Penggugat Rekonvensi mengkhawatirkan tidak terdapatnya itikad baik dari Para Tergugat Rekonvensi, maka cukup beralasan bagi Penggugat Rekonvensi untuk memohon kepada Majelis Hakim, agar Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per hari terhitung 14 (empat belas hari) sejak Putusan dalam Perkara A quo dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili Perkara ini sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan dalam Perkara A quo;

3) Bahwa karena Gugatan Penggugat Rekonvensi ini didasarkan pada alasan-alasan serta didukung oleh bukti-bukti yang sempurna, maka Penggugat Rekonvensi mohon Majelis Hakim agar Putusan dalam Perkara A quo dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya verzet, Banding maupun Kasasi (*Uitvoerbaar bij Voorraad*)

III. PETITUM

Berdasarkan apa yang telah diuraikan diatas, maka Para Tergugat I sampai Tergugat VII/Penggugat Rekonvensi I sampai VII mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, mohon untuk memberikan Putusan sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI :

Halaman 80 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



1.-----M
enerima dan Mengabulkan Eksepsi Tergugat I Sampai Tergugat VII
untuk seluruhnya;

2.-----M
enolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

B. DALAM PROVISI

1.-----M
enolak tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya;

C. DALAM POKOK PERKARA:

DALAM KONVENSI:

1.-----M
enolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

2.-----M
enyatakan Para Tergugat I sampai dengan Tergugat VII adalah
pemilik yang sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Kepu Timur
Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh
Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota
Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta seluas 559 m2
dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad/Sekarang Pak
Mitra

Sebelah Selatan: Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa/Sekarang
Pak Mitra

3.-----M
enyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli No.
47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat
Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan
oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

4.-----M
enyatakan Sah dan Berkekuatan hukum Sertipikat Hak Guna
Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA
RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3.
ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

5.-----M
enyatakan Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 juli 1963 yang dijadikan dasar Para Penggugat mengklaim kepemilikan atas tanah objek perkara yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

6.-----M
enghukum Para Penggugat untuk segera mengosongkan bangunan belakang sebelah utara milik Para Tergugat yang dihuni oleh Para Penggugat yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

7.-----M
enghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam Perkara A quo.

DALAM REKONVENSI

1.-----M
engabulkan Gugatan PENGGUGAT Rekonvensi untuk seluruhnya;

2.-----M
enyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

3.-----M
enyatakan Para Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah sebidang tanah yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta seluas 559 m2 dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad/Sekarang Pak Mitra

Halaman 82 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



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

Sebelah Selatan: Gang Bugis

Sebelah Barat: Pekarangan Bapak M. Mustafa/Sekarang Pak Mitra

4.-----M
enyatakan Sah dan Berkekuatan Hukum Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

5.-----M
enyatakan Sah dan Berkekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Penggugat Rekonvensi I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Penggugat Rekonvensi II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Penggugat Rekonvensi III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Penggugat Rekonvensi IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Penggugat Rekonvensi V, Penggugat Rekonvensi VI, dan Penggugat Rekonvensi VII), Seluas 559 M2 terbit tanggal 17-09-2018;

6.-----M
enyatakan Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 juli 1963 yang dijadikan dasar Para Tergugat Rekonvensi mengklaim kepemilikan atas tanah objek perkara yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;

7.-----M
enghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk segera mengosongkan bangunan belakang sebelah utara milik Para Penggugat Rekonvensi yang dihuni oleh Para Tergugat Rekonvensi yang merupakan bagian dari Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

8.-----M
enghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi Materiil dan Immateriil kepada Penggugat Rekonvensi yang

Halaman 83 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



seluruhnya berjumlah Rp. 1.297.000.000,00 (satu milyar dua ratus sembilan puluh tujuh juta rupiah);

9.-----M
menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari dihitung 14 (empat belas) hari sejak Putusan dalam Perkara a quo dibacakan oleh Majelis Hakim yang mengadili Perkara A quo sampai dengan Tergugat Rekonvensi melaksanakan Putusan dalam Perkara A quo;

10.-----M
enyatakan Putusan dalam Perkara A quo dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun terdapat upaya Verzet, Banding maupun Kasasi (Uitvoerbaar bij Voorraad)

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara A quo.

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara A quo berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Para Penggugat tersebut Turut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. PARA PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI KEPENTINGAN HUKUM/LEGAL STANDING TERHADAP OBYEK PERKARA A QUO (PARA PENGGUGAT TIDAK BERKAPASITAS/TIDAK BERKUALITAS MENGAJUKAN GUGATAN) EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO;

1.-----B
ahwa Para Penggugat mendalilkan dalam Posita Gugatannya point 2 sampai dengan point 8 halaman 3 dan 4 yang intinya Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara a quo berdasarkan adanya Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963;

2.-----B
ahwa sebagaimana diuraikan dalam Posita Gugatannya point 42 halaman 12 Para Penggugat mendalilkan yang intinya terhadap



Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 baru ditemukan karena tersimpan pada koper/tas pada pertengahan tahun 2023;

3.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas isi dari Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 sehingga tidak dapat diketahui secara jelas apakah surat tersebut bentuk dari peralihan hak atas tanah yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan atau hanya sebuah surat perjanjian biasa;

4.-----B
ahwa sebagaimana ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan (2) PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi sebagai berikut;

(1) *"Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya."*

(2) *Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahuluan-pendahulunya, dengan syarat:*

- a. *penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;*
- b. *penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.*

5.-----B
ahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan

Halaman 85 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut:

(1) Alat bukti tertulis mengenai kepemilikan tanah berupa alat bukti untuk pendaftaran hak baru dan pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud masing-masing dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

(2) Alat bukti tertulis yang digunakan untuk pendaftaran hak-hak lama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan lengkap apabila dapat ditunjukkan kepada Panitia Ajudikasi dokumendokumen sebagai berikut:

- a. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S. 1834-27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau
- b. grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (S. 1834-27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang ber-sangkutan, atau
- d. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau
- e. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau
- f. petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, atau
- g. akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau

Halaman 86 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



- h. akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- i. akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau
- j. risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- k. surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau
- l. surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
- m. lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, VI dan VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

6.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 60 ayat (1) dan (2) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 sebagaimana diuraikan pada angka 5 diatas Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 yang dijadikan dasar Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara tidak termasuk dalam Alat bukti tertulis sebagaimana diuraikan dalam Pasal 60 ayat (2) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3/1997;

7.-----B
ahwa diatas tanah objek perkara yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta telah terbit Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E, 2. R. EKAGARA SETIAWAN, 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH, 4. R. ERRY ADU SUNDARU, 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH, terbit tanggal 17-09-2018, Seluas 559 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00469/Kemayoran/2018 tanggal 17-09-2018;

Halaman 87 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8.-----B

ahwa Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran terbit berdasarkan permohonan Sdr RR. E SETIYANINGSIH pada tahun 2018, pada saat mengajukan permohonan sertifikat Pemohon melampirkan bukti-bukti kepemilikan tanah objek perkara diantaranya adanya Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 27 Maret 2017 dan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli) yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

9.-----B

ahwa selain itu sesuai dengan Peninjauan Lapangan dan Pengukuran atas tanah objek perkara oleh TIM Panitia Pendaftaran Tanah dan TIM Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat terhadap fisik bidang tanah terdapat bangunan utama bagian depan sebelah Selatan yang dikuasai pemohon beserta keluarga dengan bangunan kecil sebelah utara bagian belakang yang mana menurut pemohon ditempati oleh penyewa dan setelah dikonfirmasi oleh Petugas BPN penghuni bangunan belakang sebelah utara memang betul mereka hanya menyewa dan bukan pemilik hal ini disaksikan oleh Pengurus RW setempat dan perwakilan kelurahan kemayoran karena pada saat peninjauan lokasi dan pengukuran Pohak TIM BPN Jakarta Pusat didampingi oleh Pengurus RW dan Perwakilan kelurahan dan pada saat pengukuran dilapangan tidak ada pihak yang keberatan sehingga pengukuran berjalan lancar sampai dengan terbitnya Peta Bidang Tanah Nomor 2473/2018 dengan Nomor Induk Bidang 09.01.02.03.03181;;

10.-----B

ahwa berdasarkan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2558/2018 tanggal 23 Agustus 2018 yang diumumkan oleh BPN Jakarta Pusat (Turut Tergugat) dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 2575/2018 tanggal 06 September 2018, telah membuktikan tidak ada sanggahan maupun keberatan dari pihak lain termasuk dari pihak Para Penggugat saat memproses penerbitan SHGB No. 1645/Kemayoran, hal demikian telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26, Pasal 27, dan

Halaman 88 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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

Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

11.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

(1)-----S
ertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

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

12.-----B
ahwa oleh karena bidang tanah objek perkara telah terbit diatasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E, 2. R. EKAGARA SETIAWAN, 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH, 4. R. ERRY ADU SUNDARU, 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH, terbit tanggal 17-09-2018, Seluas 559 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00469/Kemayoran/2018 tanggal 17- 09-2018 dan Para Penggugat tidak dapat menunjukan bukti kepemilikan/peralihan hak yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan serta hanya sebagai penyewa atau penghuni Sebagian kecil bangunan bagian belakang milik Para Tergugat dengan demikian Para Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum/legal standing
Halaman 89 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



terhadap obyek perkara *a quo* (Para Penggugat tidak berkapasitas/tidak berkualitas mengajukan Gugatan);

13.-----B
ahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan Menolak Gugatan Para Penggugat Seluruhnya;

B. GUGATAN PARA PENGGUGAT OBSCUR LIBEL

1.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas isi dari Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 sehingga tidak dapat diketahui secara jelas apakah surat tersebut bentuk dari peralihan hak atas tanah yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan atau hanya sebuah surat perjanjian biasa;

2.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya point 2 halaman 3 Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara seluas 550 M2 sedangkan dalam point 17 halaman 7 diuraikan Para Penggugat hanya penghuni bangunan dibagian belakang tanah objek perkara seluas 89 M2 yang mana terhadap tanah objek perkara terdapat bangunan utama bagian depan sebelah selatan yang dihuni keluarga Para Tergugat sedangkan dalam petitum Gugatannya Penggugat meminta untuk dinyatakan sebagai pemilik tanah objek perkara secara keseluruhan dan meminta Para Tergugat mengosongkan tanah objek perkara;

3.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya point 2 halaman 3 Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara seluas 550 M2 sedangkan dalam petitum Gugatannya tidak menjelaskan luas tanah yang diklaim secara pasti

C. GUGATAN PARA PENGGUGAT LEWAT WAKTU/DALUWARSA

1.-----B
ahwa terhadap bidang tanah objek perkara telah terbit diatasnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E, 2. R. EKAGARA SETIAWAN, 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH, 4. R. ERRY ADU SUNDARU, 5. Almh. RR. E.

Halaman 90 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SETIYANINGSIH, terbit tanggal 17-09-2018, Seluas 559 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00469/Kemayoran/2018 tanggal 17- 09-2018;

2.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

- (1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang beraku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*
- (2) *Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut.*

3.-----B
ahwa berdasarkan bukti kepemilikan Para Tergugat yang menjadi dasar terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran yaitu adanya Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 artinya Para Tergugat telah menguasai tanah objek perkara selama 51 Tahun, hal demikian diperkuat dengan bukti penguasaan fisik objek perkara yang mana Keluarga Para Tergugat menguasai bangunan utama bagian depan sebelah Selatan tanah objek perkara;

4.-----B
ahwa sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 1967 KUH Perdata dijelaskan sebagai berikut:

"Semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan Halaman 91 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alas hak, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk".

5.-----B
ahwa berdasarkan hal tersebut diatas mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara *a quo* untuk dapat memberikan putusan Gugatan Para Penggugat Daluwarsa;

II. DALAM POKOK PERKARA

1.-----B
ahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Para Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Tergugat;

2.-----B
ahwa aapa yang telah disampaikan Turut Tergugat pada Jawaban bagian Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban pada Pokok Perkara.

A. RIWAYAT PENERBITAN SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 1645/KEMAYORAN

1.-----B
ahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran terbit atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E, 2. R. EKAGARA SETIAWAN, 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH, 4. R. ERRY ADU SUNDARU, 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH, terbit tanggal 17-09-2018, Seluas 559 M2 sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00469/Kemayoran/2018 tanggal 17-09-2018;

2.-----B
ahwa Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran terbit berdasarkan permohonan Sdr RR. E SETIYANINGSIH pada tahun 2018, pada saat mengajukan permohonan sertipikat Pemohon melampirkan bukti-bukti kepemilikan tanah objek perkara diantaranya adanya Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 27 Maret 2017 dan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli) yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

3.-----B

ahwa selain itu pemohon dalam permohonan nya juga melampirkan:

1. KTP/KK;
2. PBB Tahun berjalan;
3. Surat Pernyataan Penguasaan/Pemilikan Tanah yang ditandatangani oleh dua orang saksi dan KTP Para saksi;
4. Surat Pernyataan pemasangan tanda batas;
5. Formulir Pendaftaran.

4.-----B

ahwa selain itu sesuai dengan Peninjauan Lapangan dan Pengukuran atas tanah objek perkara oleh TIM Panitia Pendaftaran Tanah dan TIM Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat terhadap fisik bidang tanah terdapat bangunan utama bagian depan sebelah Selatan yang dikuasai pemohon beserta keluarga dengan bangunan kecil sebelah utara bagian belakang yang mana menurut pemohon ditempati oleh penyewa dan setelah dikonfirmasi oleh Petugas BPN penghuni bangunan belakang sebelah utara memang betul mereka hanya menyewa dan bukan pemilik hal ini disaksikan oleh Pengurus RW setempat dan perwakilan kelurahan kemayoran karena pada saat peninjauan lokasi dan pengukuran Pohak TIM BPN Jakarta Pusat didampingi oleh Pengurus RW dan Perwakilan kelurahan dan pada saat pengukuran dilapangan tidak ada pihak yang keberatan sehingga pengukuran berjalan lancar sampai dengan terbitnya Peta Bidang Tanah Nomor 2473/2018 dengan Nomor Induk Bidang 09.01.02.03.03181;

5.-----B

ahwa berdasarkan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2558/2018 tanggal 23 Agustus 2018 yang diumumkan oleh BPN Jakarta Pusat (Turut Tergugat) dan Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor: 2575/2018 tanggal 06 September 2018, telah membuktikan tidak ada sanggahan maupun keberatan dari pihak lain termasuk dari pihak Para Penggugat saat memproses penerbitan SHGB No. 1645/Kemayoran, hal demikian telah sesuai dengan ketentuan Pasal 26, Pasal 27, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 28 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

6.-----B
ahwa berdasarkan Pasal 32 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

(1) *Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang beraku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.*

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

7.-----B
ahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Posita Gugatan Para Penggugat point 34 sampai dengan point 37 Halaman 10 sampai 11, perlu Turut Tergugat jelaskan bunyi Pasal 24 ayat (2) PP 24/1997 ditujukan kepada Subjek Hukum yang menguasai tanah tak bertuan/tanah Negara Bebas hal demikian apabila tidak dapat ditemukan lagi alat bukti tertulis sebagai dasar kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan:

(1) *"L/ntuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam*

Halaman 94 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



8.-----B
ahwa sebagaimana diuraikan sebelumnya Para Tergugat telah memiliki bukti kepemilikan atas tanah objek perkara sejak tahun 1973 yaitu berdasarkan adanya Akta Jual Beli No. 47/JB//KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong, bahwa terhadap Akta Jual Beli tersebut merupakan bukti kepemilikan yang sah hal demikian telah sesuai dengan Pasal 60 ayat (2) huruf h Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

9.-----B
ahwa sehingga sekali lagi Turut Tergugat jelaskan subjek hukum yang dapat atau berhak mendapatkan hak atas tanah yang dikuasainya 20 tahun berTurut-Turut adalah khusus untuk tanah tak bertuan atau Tanah Negara Bebas yang belum pernah ada pemiliknya atau belum pernah ada proses peralihan hak dengan pemilik sebelumnya;

10.-----B
ahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Posita Gugatan Para Penggugat point 44 dan 45 faktanya Turut Tergugat tidak pernah mengeluarkan surat undangan apapun terkait dengan audiensi yang dimaksud Para Penggugat;

11.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya Para Penggugat mengklaim kepemilikan tanah objek perkara dengan dasar adanya Surat Perjanjian Pembelian tahun 1963 akan tetapi Para Penggugat tidak menguraikan dengan jelas isi dari Surat Perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963 sehingga tidak dapat diketahui secara jelas apakah surat tersebut bentuk dari peralihan hak atas tanah yang sah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang- undangan khususnya Pasal 60 ayat (2) Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 1997 atau hanya sebuah surat perjanjian biasa;

12.-----B
ahwa dalam posita Gugatannya Para Penggugat mengklaim melakukan pembayaran PBB berTurut-Turut, akan tetapi dalam Halaman 95 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dokumen penerbitan sertifikat HGB No. 1645/Kemayotan terhadap tanah objek perkara terdapat PBB dengan NOP: 31.73.050.007.015-0180.0 atas nama MUNARSIH Seluas 550.

13.-----B
ahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Posita Gugatan Para Penggugat point 53 dan 54 halaman 16 dikarenakan penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan telah sesuai dengan prosedur dan didasari dengan adanya bukti-bukti kepemilikan yang sah dari Pemohon dan sebagaimana diuraikan sebelumnya pada saat Peninjauan Lapangan dan Pengukuran atas tanah objek perkara oleh TIM Panitia Pendaftaran Tanah dan TIM Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Adminitrasi Jakarta Pusat terhadap fisik bidang tanah terdapat bangunan utama bagian depan sebelah Selatan yang dikuasai pemohon beserta keluarga dengan bangunan kecil sebelah utara bagian belakang yang mana menurut pemohon ditempati oleh penyewa (Para Penggugat) dan setelah dikonfirmasi oleh Petugas BPN penghuni bangunan belakang sebelah utara memang betul mereka hanya menyewa dan bukan pemilik hal ini disaksikan oleh Pengurus RW setempat dan perwakilan kelurahan kemayoran karena pada saat peninjauan lokasi dan pengukuran Pohak TIM BPN Jakarta Pusat didampingi oleh Pengurus RW dan Perwakilan kelurahan dan pada saat pengukuran dilapangan tidak ada pihak yang keberatan sehingga pengukuran berjalan lancar sampai dengan terbitnya Peta Bidang Tanah Nomor 2473/2018 dengan Nomor Induk Bidang 09.01.02.03.03181;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah dan Berkekuatan hukum Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E, 2. R. EKAGARA SETIAWAN, 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH, 4. R. ERRY ADU SUNDARU, 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH, terbit tanggal 17-09-2018, Seluas 559 M2

Halaman 96 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor 00469/Kemayoran/2018 tanggal 17-09-2018;

3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara a quo;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*)

Menimbang, bahwa terhadap jawaban dari pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tersebut diatas, Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 3 April 2024, dan sebaliknya atas replik dari Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat juga telah mengajukan dupliknya dalam persidangan tanggal 24 April 2024, dimana atas replik Penggugat dan duplik sebagaimana yang telah dicatatkan secara lengkap dalam berita acara persidangan, untuk singkatnya dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil – dalil Gugatannya telah mengajukan bukti – bukti surat dan telah diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sebagai berikut:

1. Bukti P-1 Fotocopy Petikan buku pendaftaran nikah nomor 2024/142/1955 antara Raden Sri Adi Waskito dengan Henny Alisyah yang ditandatangani di Jakarta oleh Pegawai Pencatat Nikah Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat / Beragama Kantor Urusan Agama Kecamatan Senen yakni Bapak H. Saadi tertanggal 4 April 1972;
2. Bukti P-2 Sesuai dengan asli Surat Perjanjian Pembelian antara Alm. Sri Adi Waskito dalam hal ini Ayah/Kakek dari PARA PENGGUGAT atas tanah serta rumah dengan Verponding nomor: 319 milik Raden Brotoadmodjo melalui R. Akaid selaku kuasa penjual yang ditandatangani oleh Adi Waskito dan R. Akaid serta disaksikan oleh Soeratman di Jakarta pada tanggal 10 Juli 1963;
3. Bukti P-3a Sesuai dengan asli Formulir Pendaftaran Istri/Suami atau Istri/Anak dari Departemen Penerangan Republik Indonesia yang diketahui/disetujui oleh Biro Kepegawaian Departemen

Halaman 97 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penerangan Republik Indonesia yakni Bapak M. Solah dan disahkan oleh Kantor Urusan Pegawai Republik Indonesia pada tanggal 6 Juli 1972;

4. Bukti P-3b Fotocopy Kartu Keluarga No. 303520 yang dikeluarkan pada tanggal 17 November 1984 yang ditandatangani oleh: Ketua RT 04 yakni Sam Ragna, Ketua RW 01 yakni M.H. Kadis, BA, Lurah Kebon Kosong dan Kepala Keluarga yakni alm. Henny Alisyah dalam hal ini Ibu/Nenek PARA PENGGUGAT.

5. Bukti P-4a Fotocopy Surat Keputusan Menteri Penerangan Republik Indonesia Nomor 98/SK/BK/PENS-D/1975 yang ditujukan kepada Ibu Henny Alisyah dalam hal ini Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT janda dari Alm. Sri Adiwaskito dalam hal ini Ayah/Kakek dari PARA PENGGUGAT. Dokumen tersebut ditandatangani dan ditetapkan pada tanggal 20 Februari 1975 Kepala Biro Kepegawaian Sekretaris Jenderal Menteri Penerangan yakni R.A Moedjono Sosrodirdjo;

6. Bukti P-4b Fotocopy Foto Kutipan Akta Kematian nomor 3171-KM-07112023-0023 atas nama Ibu Henny Alisyah dalam hal ini Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT yang dikeluarkan di Jakarta pada tanggal 7 November 2023 dan ditandatangani oleh Bapak Fredi Prasetya dengan NIP. 196702111990031006;

7. Bukti P-5a Fotocopy Salinan asli Daftar Lampiran Surat Keputusan Menteri Penerangan Republik Indonesia No 1305/SK/UP/56 tertanggal 1 Oktober 1956 atas nama Alm. Sri Adi Waskito dalam hal ini ayah/kakek dari PARA PENGGUGAT, yang ditandatangani oleh Kepala Bagian Urusan Pegawai u.b. Kepala Seksi I Pusat yakni Bapak R. Soetrisno. Dokumen tersebut menguraikan bahwa Alm. Sri Adi Waskito mendapatkan pengangkatan jabatan yang sebelumnya menjabat sebagai Tenaga Harian sejak tanggal 1 Agustus 1956 sampai tanggal 30 Agustus 1956 kemudian pada tanggal 1 Oktober 1956 diangkat menjadi Pegawai Bulanan Organik

Halaman 98 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan golongan D1/I yakni sebagai Pengatur tata usaha di Departemen Penerangan Republik Indonesia;

8. Bukti P-5b Sesuai dengan asli Formulir Pendaftaran Tjalon Veteran Pedjuang Kemerdekaan Republik Indonesia atas nama Alm. R Sri Adi Waskito dalam hal ini ayah/kakek dari PARA PENGGUGAT;

9. Bukti P-5c Sesuai dengan asli B.P.U.P Kota Pradja Djakarta Raya Kelurahan Kemayoran No. 52/72/4/59 yang menerangkan Alm. R. Sri Adi Waskito dalam hal ini Ayah/Kakek PARA PENGGUGAT yang bekerja sebagai Pegawai Kementerian Penerangan dan bertempat tinggal di Kepu Gang Bugis No. 95. Dokumen ini diterbitkan di Jakarta tanggal 28 April 1959 oleh Lurah Kemayoran Bapak M. Masrum;

10. Bukti P-5d Fotocopy Keterangan Keluarga Alm. R. Sri Adi Waskito dalam hal ini Ayah/Kakek PARA PENGGUGAT yang bekerja sebagai Pegawai Kementerian Penerangan dan bertempat tinggal di Kepu Gang Bugis No. 95. Dokumen ini diterbitkan di Jakarta tanggal 28 April 1959 oleh Lurah Kemayoran Bapak M. Masrum;

11. Bukti P-5e Fotocopy Salinan asli Lampiran Surat Keputusan Menteri P.P & K. No. 05267/MD/KUDP/58 tgl 16 Juni 1958 atas nama Alm. R. Sri Adi Waskito dalam hal ini Ayah/Kakek PARA PENGGUGAT. Dokumen ini dikeluarkan di Jakarta tanggal 16 Juni 1958 dan ditandatangani oleh Koordinator Kantor Urusan Demobilisan Peladjar Pusat Kementerian P.P.& K yakni Sri Boedojo;

12. Bukti P-5f Fotocopy Salinan asli Surat Tanda Demobilisan No. 7136/D.T.D/R/III/Be N/51 yang diketahui oleh Bapak M. Soedomo sebagai Bagian Urusan Pegawai Kementerian Penerangan Republik Indonesia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bukti P-5g Sesuai dengan asli Kutipan Keputusan Menteri Penerangan Republik Indonesia Nomor 2067/SK/BK/70 yang ditandatangani di Jakarta, oleh Kepala Biro Kepegawaian yakni Bapak R. Moedjono Sosrodirdjo tertanggal 14 Desember 1970. Dokumen tersebut menguraikan bahwa Alm. Sri Adi Waskito mendapatkan pengangkatan jabatan yang sebelumnya menjabat sebagai Pengatur Tata Usaha dengan Golongan E/II pada Biro Perencanaan Kebijaksanaan & Organisasi kemudian pada tanggal 1 Januari 1968 diangkat menjadi Pengatur dengan golongan II/c di Departemen Penerangan Republik Indonesia;

14. Bukti P-5h Sesuai dengan asli Buku Pembayaran Pensiun No. 025203/IV/1978 milik Almh. Ibu Henny Alisyah dalam hal ini Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pos Pembantu Jakarta II, yakni A.M Harahap dengan NIP 060000646;

15. Bukti P-5i Sesuai dengan asli Keputusan Kepala Badan Kepegawaian Negara Nomor: 006324/KEP/KR.V/KC.100/C/2003 tentang Penyesuaian Pensiun Pokok Pensiunan Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil Kedalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2003 Kepala Badan Kepegawaian Negara yang ditetapkan di Jakarta pada tanggal 17 Desember 2003 dan ditandatangani oleh FJ. Sutrisno sebagai Pelaksana Pada Bidang Status Kepegawaian dan Pensiun yang memutuskan terhitung mulai tanggal 1 Januari 2003 menyesuaikan pensiun pokok pensiunan Janda/Duda Pegawai Negeri Sipil atas nama Almh. Ibu Henny Alisyah dalam hal ini Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT;

16. Bukti P-5j Fotocopy Surat Pengesahan Tanda Bukti Diri dari PT. Taspen (Persero) Kantor Cabang Utama Jakarta yang ditujukan kepada Almh. Ibu Henny Alisyah dalam hal ini sebagai Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT yang ditandatangani pada tanggal 28 Februari 2005 oleh Lurah Kemayoran Ferry

Halaman 100 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Abdullah Kadir. Dokumen tersebut menguraikan bahwa Ibu Henny Alisyah dalam hal ini sebagai Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT adalah penerima Pembayaran Pensiun dari Alm. Sri Adi Waskito sebagai pegawai Departemen Penerangan Republik Indonesia;

17. Bukti P-6a Print out Foto Almh. Ibu Henny Alisyah (paling kiri) dalam hal ini sebagai Ibu/Nenek dari PARA PENGGUGAT dalam Acara Pernikahan Alm. Sri Agus Maju Ratna dalam hal ini Ibu dari PENGGUGAT VII di rumah yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (dahulu Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

18. Bukti P-6b Print out Foto yang menggambarkan suasana perayaan ulang tahun PENGGUGAT III dan PENGGUGAT VI yang ada dalam foto tersebut adalah (dari kiri ke kanan): PENGGUGAT II, almh. Popi Wijayanti, PENGGUGAT III, almh. Henny Alisyah, PENGGUGAT IV, almh. Sri Agus Maju Ratna Ibu dari PENGGUGAT VII, dan PENGGUGAT V di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (dahulu Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

19. Bukti P-6c Print out Foto Alm. Raden Sri Adi Waskito dalam hal ini ayah/kakek dari PARA PENGGUGAT pada saat acara Upacara di Kantor Departemen Penerangan;

20. Bukti P-6d Print out Foto Alm. Raden Sri Adi Waskito dalam hal ini ayah/kakek dari PARA PENGGUGAT di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (dahulu Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta.

21. Bukti P-7a Sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari keluarga besar PARA PENGGUGAT selama 1 (satu)

Halaman 101 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tahun dengan periode mulai dari September 2021 hingga September 2022 yang ditandatangani pada tanggal 30 Agustus 2021 senilai Rp. 6.000.000,- oleh Almh. RR. ENDANG SETIYANINGSIH dalam hal ini merupakan Orang Tua TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII;

22. Bukti P-7b Sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari keluarga besar PARA PENGGUGAT selama 1 (satu) tahun dengan periode mulai dari September 2022 hingga September 2023 yang ditandatangani pada tanggal 7 September 2022 senilai Rp. 6.000.000,- oleh Almh. RR. ENDANG SETIYANINGSIH dalam hal ini merupakan Orang Tua TERGUGAT V, TERGUGAT VI, dan TERGUGAT VII;

23. Bukti P-8 Sesuai dengan asli Surat yang dibuat tanggal 16 Oktober 2023 oleh PENGGUGAT VII dan ditujukan kepada TURUT TERGUGAT guna memohon Mediasi dengan PARA TERGUGAT atas kepemilikan Objek Sengketa.

24. Bukti P-9a Fotocopy KTP atas nama Amin Sumardi dengan nomor KTP: 09.5003.170540.0006 dengan bukti tanda tangan Bapak Amin Sumardi;

25. Bukti P-9b Fotocopy Kartu Keluarga dengan nomor 0950030001672 atas nama Amin Sumardi dengan bukti tanda tangan Bapak Amin Sumardi selaku Kepala Keluarga yang dikeluarkan pada tanggal 13 Juli 2000 oleh Dasikin S.H selaku Lurah Kemayoran dan diketahui oleh Mulyadi selaku Ketua RT 005 dan Sobari Ketau RW 09;

26. Bukti P-9c Sesuai dengan asli Formulir pemasangan IKR/G PT. Telekomunikasi Indonesia yang dikeluarkan pada tanggal 3 November 1999. Dokumen tersebut ditandatangani oleh Bapak Amin Sumardi selaku Pemohon;



27. Bukti P-9d Sesuai dengan asli Kontrak Berlangganan Sambungan Telekomunikasi yang dikeluarkan pada tanggal yang ditandatangani oleh Bapak Amin Sumardi selaku Pelanggan;

28. Bukti P-10 Sesuai dengan asli Tanda Tangan dari Ibu Junnus Sa'adah dilembar kosong;

29. Bukti P-11 Sesuai dengan asli Bukti Video Tandatangani Ibu Junnus Sa'adah pada lembar kosong;

30. Bukti P-12 Sesuai dengan asli Akta Kematian Nomor 3171-KM-28112022-0025 atas nama Amin Sumardi yang dikeluarkan pada tanggal 28 November 2022 oleh Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil Provinsi DKI Jakarta dan ditandatangani secara elektronik oleh Bapak Dudi Aminudin dengan NIP. 198405142010011028;

31. Bukti P-13 Sesuai dengan asli Kwitansi Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari keluarga besar PARA PENGGUGAT melalui Almh. Sri Agus Maju Ratna (**Ibu dari Penggugat VII**) dalam hal ini selama 3 (tiga) tahun dari tahun 2009, 2010 dan 2011 yang ditandatangani pada tanggal 1 Juni 2014 senilai Rp. 4.260.000,- oleh RR. ENDANG SETIYANINGSIH (ibu dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII);

32. Bukti P-14 Fotocopy Kartu Keluarga dengan Nomor 3272092008101865 atas nama Ir. Asmeidi Asrin, M. Sc dan Ida Saidah Sidik sebagai isteri;

33. Bukti P-15 Fotocopy Surat Keterangan Kelakuan Baik Nomor 63/X.B/XII/78 milik R. Akaid bin. H. Ibrahim yang dikeluarkan oleh Pemerintahan Desa Negeri Tengah Kecamatan dan Kabupaten Purwakarta pada tahun 1978 untuk keperluan Pelengkap Pendaftaran Senjata Api;

34. Bukti P-16a Fotocopy Kartu Keluarga dengan Nomor 01346. 06. 1009. 2002 atas nama Rd. Trayono dan Rd. Sri Kuntari sebagai anak;

Halaman 103 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

35. Bukti P-16b Fotocopy Kartu
Keluarga dengan Nomor

3275121405100029 atas nama A S Yudha Adhi Chandra dan Rd. Sri Kuntari sebagai isteri;

36. Bukti P-17a Fotocopy Foto makam
Alm. Rd. Akaid yang meninggal dunia pada 1 Januari 1984, makam berlokasi di Purwakarta;

37. Bukti P-17b Fotocopy Foto makam
Alm. Rd. Trayono bin Akaid, yang meninggal dunia pada 11 Februari 2015, makam berlokasi di Cirebon;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat selain mengajukan Bukti surat, juga mengajukan 8 (delapan) orang saksi yang telah disumpah memberikan keterangan sebagai berikut;

1. Masdi,

- Bahwa Saksi adalah tetangga dari Para Penggugat, yang mana Saksi mengenali Para Penggugat.
- Bahwa sejak awal memang keluarga Para Penggugat lah yang menempati Objek Sengketa, hal tersebut diketahui oleh saya sejak saya kecil yang tinggal bertetangga di Objek Sengketa.
- Bahwa pada saat Saksi pertama kali menetap di Gang Bugis, keadaan objek sengketa sudah seperti pada saat ini, yaitu sebidang tanah yang di atasnya terdapat dua bangunan, yaitu bagian depan pertama kali dimiliki oleh Saudara Para Penggugat (yang ditempati oleh Para Tergugat) dan bagian belakang (rumah dari Para Penggugat).

2. Siti Habiba;

- Bahwa Saksi adalah tetangga dari Para Penggugat, yang mana saya mengenali Para Penggugat.
- Bahwa Sejak awal memang keluarga Para Penggugat lah yang menempati Objek Sengketa,
- Bahwa Hal tersebut diketahui oleh Saksi sejak saksi kecil yang tinggal bertetangga di Objek Sengketa.

3. Lilia Indrayani;

- Bahwa Saksi kenal dengan Almh. Sri Agus Maju Ratna
- Bahwa Saksi adalah teman dari Almh. Sri Agus Maju Ratna, yang mana sejak mengenal Almh. Sri Agus Maju Ratna, Almarhumah

Halaman 104 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



sering bercerita juga bahwa memiliki beban pembayaran PBB kepada tetangga depan.

- Bahwa Saksi mengetahui besaran PBB yang terus menerus dibayarkan oleh Almh. Sri Agus Maju Ratna, yaitu sekitar tahun 1990-an yang tidak diingat pasti oleh Saksi adalah sekitar Rp 2.000.000;

4. Cicilia Ivon P;

- Bahwa saya adalah tetangga dari Para Penggugat,
- Bahwa Saksimengenal Almh. Sri Agus Maju Ratna. Saya mengetahui melalui pertemuan-pertemuan keagamaan terkait pembayaran PBB yang terus menerus dibayarkan oleh Almh. Sri Agus Maju Ratna;
- Bahwa Saksi mengetahui besaran PBB yang terus menerus dibayarkan oleh Almh. Sri Agus Maju Ratna, yaitu sekitar tahun 1990-an yang tidak diingat pasti oleh Saksi adalah sekitar Rp 2.000.000;
- Bahwa pada saat saksi pertama kali menetap di Gang Bugis, kedaan objek sengketa sudah seperti pada saat ini, yaitu sebidang tanah yang di atasnya terdapat dua bangunan, yaitu bagian depan (yang ditempati oleh Para Tergugat) dan bagian belakang (rumah dari Para Penggugat).

5. Junnus Saadah;

- Bahwa Saksi sudah tinggal di Gang Bugis sejak tahun 1951;
- Bahwa Saksi tidak pernah menandatangani surat apapun yang berkaitan dengan penguasaan tanah oleh PARA TERGUGAT;
- Bahwa Saksi mengetahui nama dan tanda tangannya digunakan dalam surat penguasaan tanah tersebut melalui perkara ini, dimana menurut kesaksian dan sumpah dari saya, saya tidak pernah sama sekali menyetujui permohonan menjadi saya untuk kepentingan penerbitan sertifikat atas objek sengketa;
- Bahwa Karena saksi sudah mengalami penurunan penglihatan, namun berdasarkan pencocokan dengan dokumen pribadi yang saya miliki, terdapat perbedaan tanda tangan dan tulisan tangan milik saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengenal dan/atau mendengar nama Rd. Sari Al Dedeh, sebagai pemilik maupun penjual dari objek sengketa.

6. Sambodo;

- Bahwa Saksi adalah anak dari Alm. Bapak Amin Sumardi, yaitu salah satu saya yang bertanda tangan dalam surat penguasaan tanah milik PARA TERGUGAT;

Halaman 105 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



- Bahwa Alm. Bapak Amin Sumardi pernah menyampaikan suatu pernyataan pada saya bahwa beliau tidak pernah mau/berkenan untuk dijadikan saksi dalam proses permohonan PARA PENGGUGAT dan tidak ingin terlibat apapun dengan keluarga PARA TERGUGAT;
- Bahwa menurut saksi dengan dilandasi dengan bukti-bukti yang dimiliki (berupa dokumen pribadi milik Alm. Amin Sumardi), tanda tangan milik Alm. Amin Sumardi tidaklah sama dengan dokumen lainnya, serta tulisan tangannya pun berbeda bila dicocokkan dengan dokumen yang ada;

7. R.D. Sri Kuntari;

- Bahwa Saksi adalah Ahli Waris/Cucu dari R. Akaid selaku penjual objek sengketa pada Alm. Sri Adi Waskito pada tahun 1963;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa Alm. R. Akaid pernah dikuasakan untuk menjual objek sengketa tersebut oleh mertuanya
- Bahwa Meskipun Saksi tidak pernah berkunjung ke objek sengketa, Saksi sangat *familiar* dengan daerah yang Bernama Kepu, yang kini bernama Gang Bugis;
- Bahwa Kakek maupun keluarga besar Saksi tidak pernah menceritakan terkait siapa itu Rd. Sari Al Dedeh yang Para Tergugat sampaikan adalah penjual sekaligus pemilik objek sengketa tersebut, yang mana secara nyata pun tidak diketahui keberadaan dan identitasnya;
- Bahwa Saksi juga mengenal Saksi yang bertandatangan dalam Surat Perjanjian Jual Beli milik Para Penggugat, yaitu Bapak Soeratman. Saya juga mengetahui bahwa Bapak Soeratman adalah salah satu menantu Bapak Alm. Brotoadmodjo (pemilik objek sengketa);
- Bahwa Saksi mengetahui dalam Surat Perjanjian Jual Beli itu terdapat rincian pembayaran atas tanah tersebut, yaitu dibayarkan bertahap (dua kali) dan sebesar Rp 1.500.000:

8. Ida Saidah Sidik;

- Bahwa Saksi merupakan Ahli Waris/Cucu dari Alm. Brotoadmodjo, yaitu pemilik objek sengketa, yang mana berdasarkan penjelasan dari keluarga dan Orang Tua saya, Alm. Brotoadmodjo memperoleh tanah tersebut dari Ibu Mertuanya;
- Bahwa saksi mengetahui Alm. Brotoadmodjo menguasai tanah tersebut kepada menantunya, yaitu R. Akaid yang saat itu dianggap



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengerti dan paham terkait hukum pertanahan di Indonesia karena bekerja di Kementerian Agraria/Pertanahan Indonesia;

- Bahwa Saksi pernah datang ke objek sengketa waktu masih anak-anak, sekitar umur 8 tahun;
- Bahwa saat itu saksi mengetahui besar objek sengketa tersebut kurang dari 100M²;
- Bahwa yang saksi ketahui hanya ada satu bangunan di atas objek sengketa tersebut pada waktu itu;

Menimbang, bahwa Kuasa Para **Tergugat** telah mengajukan bukti – bukti surat dan telah diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sebagai berikut

1. Bukti T-1 Sesuai dengan asli Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran terbit tanggal 17-09-2018 atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M²;
2. Bukti T-2 Sesuai dengan asli Surat Kuasa tanggal 18 September 1972;
3. Bukti T-3 Fotocopy Surat Kuasa tanggal 18 September 1972;
4. Bukti T-4 Sesuai dengan asli Surat Keterangan No. 92/11/3/KM/75 tanggal 24 Februari 1975;
5. Bukti T-5 Sesuai dengan asli Dokumen Penyambungan Listrik yang dimohonkan oleh Alm Munarsih pada tanggal 23 Desember 1978;
6. Bukti T-6 Sesuai dengan asli Perjanjian Kontrak Rumah tgl 01 Januari 1995;
7. Bukti T-7 Sesuai dengan asli Perjanjian Kontrak Rumah tgl 10 September 2002;
8. Bukti T-8 Sesuai dengan asli Dokumen Surat Kematian Aim Eddy Suseno (Ayah Para Tergugat Kakek Tergugat V,VI, VII);

Halaman 107 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



9. BuktiTP-9 Sesuai dengan asli Surat Keputusan Kepala Unit Pengelola PMPTSP Kelurahan Kemayoran Nomog 0116-C.20/31.71.03.1001/TM.10.38/6/2024 tanggal 14-03-2024 tentang Perpanjangan Izin Penggunaan Tanah Makam;;
10. Bukti T-10 Fotocopy Kartu Keluarga Alm Ny Munarsih;;
11. Bukti T-11 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Alm Ny Munarsih;
12. Bukti T-12 Sesuai dengan asli Surat Pernyataan Ahli Waris Alm Ny Munarsih tanggal 27 Maret 2017;
13. Bukti T-13 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Ahli Waris Alm. Munarsih;
14. Bukti T-14 Fotocopy Sesuai dengan asli Buku Pembayaran Pensiun No. 025203/IV/1978 milik Almh. Ibu Henny Alisyah dalam hal ini Ibu/Nenek dari **PARA PENGUGAT** yang telah ditandatangani oleh Kepala Kantor Pos Pembantu Jakarta II, yakni A.M Harahap dengan NIP 060000646;
15. Bukti T-15 Sesuai dengan asli Surat Pernyataan Ahli Waris Alm RR E Setiyaningsih tanggal 03-01-2024;
16. Bukti T-16 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga Ahli Waris Alm RR E Setiyaningsih;
17. Bukti T-16.1 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Retno Fellyanti Wulandari;
18. BuktiT-16.2 Fotocopy Kartu Keluarga Retno Fellyanti Wulandari;
19. Bukti T-16.3 Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Vina Fellika Angelia;
20. Bukti T-16.4 Fotocopy Kartu Keluarga Vina Fellika Angelia;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti T-16.5 Fotocopy Kartu Tanda
Penduduk Lingga Yudistira Kharisma;
22. Bukti T-17 Fotocopy Surat
Pernyataan permohonan pengukuran tanggal 24 Mei 2018;
23. Bukti T-18 Fotocopy Surat
Pernyataan tanggal 24 Mei 2018;
24. Bukti T-19 Fotocopy Surat
Pernyataan BPHTB Terhutang tanggal 24 Mei 2018;
25. Bukti T-20 Fotocopy Surat
Pernyataan Penguasaan/Pemilikan Tanah yang
ditandatangani 2 orang saksi tanggal 24 Mei 2018;
26. Bukti T-20.1 Fotocopy surat
pernyataan penguasaan/penilikantanah tanggal 24 Mei
2018
27. Bukti T-20.2 Fotocopy KTP Amin
Sumardi (Saksi);
28. Bukti T-20.3 Fotocopy KTP Junnus
Saadah (Saksi);
29. Bukti T-21 Fotocopy Surat Tanda
Laporan Kehilangan/Kerusakan Barang/Surat-Surat Nomor
3540/B/V/2018/RESTRO JAKPUS tanggal 24 Mei 2018;
30. Bukti T-22 Fotocopy Pengumuman
Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2558/2018 tanggal 23
Agustus 2018;
31. Bukti T-23 Fotocopy Berita Acara
Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis
Nomor 2575/2018 tanggal September 2018;
32. Bukti T-24 Fotocopy tanda Terima
Surat Asli No. 19957/KMY/PTSL/2018;
33. Bukti T-25 Sesuai dengan asli tanda
Terima Surat Asli tanggal 9 Oktober 2018;
34. Bukti T-26 Fotocopy tanda Terima
No. Bukti Penyerahan 30250 No. Berkas Permohonan
19957/2018;

Halaman 109 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



35. Bukti T-27 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 1996 atas nama MUNARSIH;
36. Bukti T-28 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 1997 atas nama MUNARSIH;
37. Bukti T-29 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 1998 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
38. Bukti T-30 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 1999 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
39. Bukti T-31 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2000 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
40. Bukti T-32 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2001 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
41. Bukti T-33 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2002 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
42. Bukti T-34 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2003 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
43. Bukti T-35 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
44. Bukti T-36 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pembayaran PBB Tahun 2004 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
45. Bukti T-37 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2004 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;



46. Bukti T-38 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH

47. Bukti T-39 Sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (SSP PBB) pembayaran Pokok PBB tahun 2005 atas nama Wajib Pajak MOENARSIH;

48. Bukti T-40 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2006 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

49. Bukti T-41 Sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (SSP PBB) pembayaran Pokok PBB tahun 2006 atas nama Wajib Pajak MOENARSIH;

50. Bukti T-42 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2007 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

51. Bukti T-43 Sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (SSP PBB) pembayaran Pokok PBB tahun 2007 atas nama Wajib Pajak MOENARSIH;

52. Bukti T-44 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

53. Bukti T-45 Sesuai dengan asli Surat Setoran Pajak Pajak Bumi dan Bangunan (SSP PBB) pembayaran Pokok PBB tahun 2008 atas nama Wajib Pajak MOENARSIH;

54. Bukti T-46 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2009 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;



55. Bukti T-47 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2009 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH
56. Bukti T-48 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2010 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;
57. Bukti T-49 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2010 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
58. Bukti T-50 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2011 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;
59. Bukti T-51 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;;
60. Bukti T-52 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2012 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;
61. Bukti T-53 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2012 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
62. Bukti T-54 Sesuai dengan asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama Wajib Pajak MUNARSIH Tahun SPPT 2013;
63. BuktiTP-55 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
64. Bukti T-56 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2014 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;



65. Bukti T-57 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

66. Bukti T-58 Sesuai dengan asli Resi Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2015 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;

67. Bukti T-59 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

68. Bukti T-60 Sesuai dengan asli Tanda Terima Pembayaran Pajak Daerah-PBB DKI Jakarta atas nama Wajib Pajak MUNARSIH Tahun Pajak 2017;

69. Bukti T-61 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2017 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

70. Bukti T-62 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

71. Bukti T-63 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;

72. Bukti T-64 Sesuai dengan asli Bukti Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2020 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH;

73. Bukti T-65 Sesuai dengan asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2020 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

74. Bukti T-66 Sesuai dengan asli Bukti Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2021 NOP 317305000701501800 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
75. Bukti T-67 Sesuai dengan asli Bukti Pembayaran SPPT Tahun Pajak 2022 NOP 317305000701501800 Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
76. Bukti T-68 Sesuai dengan asli Bukti transfer Bank BRI Pembayaran PBB tahun 2023;
77. Bukti T-69 Print out Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2023 atas Nama Wajib Pajak MUNARSIH;
78. Bukti T-70 Sesuai dengan asli Foto Kondisi Bangunan Depan Sebelah Selatan Tanah Objek Perkara (saat ini adalah Rumah Tinggal Para Tergugat) foto tersebut diambil pada Tahun 1973;
79. Bukti T-71 Sesuai dengan asli Foto saat dilakukan Pengukuran Tahun 1973 pada saat tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII (Alm Munarsih);
80. Bukti T-72 Sesuai dengan asli Foto diambil tahun ei saa awal mula orantua Para Tergugat pindahan Primah dari Rumah Tinggal Sebelumnya pindah menempati tanah objek perkara terlihat dalam foto terdapat Alm Ibu Munarsih, (Ibu Para Tergugat Nenek Tergugat V.VI.VI Pena Mbah Atmo (Nenek Para Penggugat), dan Alm Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat) beserta Almh Heni Alisyah (Ibu Para Penggugat)
81. Bukti T-73 Fotocopy foto yang diambil tahun 2024 memperlihatkan bangunan depan Sebelah Selatan Tanah Objek Perkara yang merupakan Bangunan Rumah Tinggal Para Tergugat;
82. Bukti T-74 Fotocopy foto yang diambil tahun 2024 memperlihatkan kondisi bangunan

Halaman 114 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



belakang sebelah selatan milik Para Tergugat yang dihuni oleh Para Penggugat atas ijin dari orangtua Para Tergugat;

83. Bukti T-75 Fotocopy foto yang diambil tahun 2024 memperlihatkan jalan kecil yang terletak di samping bangunan depan rumah tinggal Para Tergugat sebagai akses masuk menuju bangunan belakang milik Para Tergugat yang dihuni oleh Para Penggugat,

84. Bukti T-76 Sesuai dengan asli surat Perjanjian Izin Tinggal Sementara tanggal 1 Februari 2023;

85. Bukti T-77 Fotocopy surat dari badan Administrasi Kepegawaian Negara Biro Pensiun dan Tunjangan No. Kep. 5 As./12/10/Tanggal 3 Juni 1972;

86. Bukti T-78 Fotocopy contoh tandatangan Junnus Saadah dalam Kartu Keluarga Junnus Saadah;

87. Bukti T-79 Fotocopy contoh tandatangan Junnus Saadah yang ada dalam Surat Pernyataan Pembagian Waris;

88. Bukti T-80 Fotocopy contoh tandatangan Lurah Misin pada Dokumen Surat Undangan yang ditandatangani pada tanggal 10 Mei 1994;

89. Bukti T-81 Fotocopy Kartu Keluarga Lurah Misin (ayah dari saksi Tergugat yang bernama Heri Setiawan);

90. Bukti T-82 Fotocopy Riwayat Pembayaran PBB dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2023 atas nama Wajib Pajak MUNARSIH dengan NOP 317305000701501800 Alamat Wajib Pajak: GG BUGIS 95 RT 004 RW 09 Alamat Objek Pajak: GG BUGIS 95 RT 004 RW 09;

91. Bukti T-83 Fotocopy Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;



92. Bukti T-84 Fotocopy Peraturan
Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang
Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19
Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang
Pendaftaran Tanah Serta Hak dan Kewajibannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat selain mengajukan Bukti surat,
juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah disumpah memberikan
keterangan sebagai berikut;

1. Narti Kusmiati;

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah Para Tergugat yang diklaim oleh Para Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui terletak di gang bugis, kemayoran Jakarta Pusat, letaknya bersebelahan dengan tanah milik Almarhum mertua saksi yaitu pak Mustafa
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek perkara adalah milik Ibu Munarsih orangtua Para Tergugat
- Saksi mengetahui nama-nama yang berbatasan dengan tanah objek perkara

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad

Sebelah Selatan: Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

Hal demikian sesuai dengan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 milik Para Tergugat

- Bahwa Saksi tinggal di gang bugis sejak tahun 1952
- Bahwa Saksi mengenal Rd Sari Al Dedeh pemilik tanah objek perkara dahulu sebelum dibeli oleh Ibu Munarsih orangtua Para Tergugat
- Bahwa Saksi mengetahui Rd Sari Al Dedeh menjual tanah objek perkara kepada Ibu Munarsih untuk naik Haji tahun 1973;
- Bahwa Saksi juga mengenal keluarga Ibu Dedeh, Suaminya bernama Awan dan anaknya bernama Nenen
- Bahwa Saksi mengetahui kondisi bangunan diatas tanah objek perkara dulu ada dua bangunan yang belakang bangunan tembok dan yang depan dahulu bangunan bedeng, kemudian setelah dibeli Alm Bu Munarsih tahun 1973 bangunan depan dibangun kembali oleh Alm Bu Munarsih menjadi bangunan tembok

Halaman 116 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui yang dibeli oleh Alm Munarsih (orangtua Para Tergugat) Keseluruhan tanah tersebut termasuk bangunan-bangunan nya
- Bahwa Saksi mengetahui orang tua Para Penggugat hanya mengontrak dibangunan belakang sebelah utara mengontrak dengan bu dedeh
- Bahwa Saksi tau riwayat ibu munarsih membeli tanah objek perkara awalnya ditawari Pak Sri ayah Para Penggugat agar membeli tanah itu
- Saksi mengetahui dahulu tanah objek perkara masuk wilayah Kebon Kosong RW 01 dan saksi tau dahulu tahun 1973 lurahnya adalah lurah misin
- Bahwa Sejak tahun 1952 tinggal di gang bugis Saksi tidak pernah mendengar ada yang namanya AKAID, Mas Soepardjo, saribena, Abdul wahab atau saphi

2. Wirdu Firmansyah

- Bahwa Saksi tinggal disebelah tanah objke perkara saksi adalah cucunya Pak Mustafa Arsad dan mengenal keluarga Tergugat sejak tahun 1998 dan memanggil ibu Munarsih orangtua Para Tergugat dengan panggilan Bude
- Bahwa Saksi sangat hafal dengan tandatangan Junus Saadah (tantenya) dan menyatakan Bukti T-20 yang terdapat tandatangan Junus Saadah adalah asli tanda tangan Junus Saadah
- Bahwa Saksi mengetahui tahun 2018 penglihatan Junus saadah masih normal karena operasi mata itu diakhir 2019
- Bahwa Saksi kenal Arsad, kenal Pak samin dibelakang pak samin ini nama panggilan, hal demikian sesuai dengan pihak-pihak yang tertulis dan berbatasan dalam Akta Jual Beli milik Tergugat
- Bahwa Saksi sangat mengenal Junus Saadah karena tinggal Bersama satu rumah dan Junus Saadah ini sosok yang mudah dipengaruhi
- Bahwa Selama saksi tinggal di gang bugis tidak pernah mendengar ada permasalahan sengketa tanah antara ParaPenggugat dan Para Tergugat

3. Heri Setiawan

Halaman 117 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui permasalahan tanah Para Tergugat yang diklaim Para Penggugat;
- Bahwa Saksi adalah anak dari Pak Misin Lurah yang menjadi saksi dalam Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 milik Para Tergugat
- Bahwa Saksi mengetahui tanah objek perkara adalah milik Para Tergugat ahli waris ibu Munarsih;
- Bahwa Saksi Mengetahui Ibu Munarsih membeli tanah tersebut dari Ibu Dedeh
- Bahwa Saksi mengetahui luas tanah objek perkara 500 meter dan ada dua bangunan diatasnya bangunan belakang utara dan depan Selatan
- Bahwa Saksi mengetahui yang dibeli ibu munarsih keseluruhan beserta bangunan-bangunannya
- Bahwa Saksi menceritakan Saat itu Tahun 90-an Bu Munarsih minta tolong kepada Pak misin agar penghuni rumah belakang (orang tua Para Penggugat) itu pindah karena akan ditinggali oleh anaknya Bu Munarsih. Saat itu saya di rumah, kemudian diminta untuk menyaksikan pertemuan itu. Bapak saya menyampaikan saran kepada Bu Munarsih untuk mengusir saja orangtua Penggugat penghuni rumah belakang, dikarenakan rumah belakang akan ditempati oleh anaknya dan bukti kepemilikan yang dimiliki oleh Bu Munarsih adalah akta otentik. Orang tua saya bercerita bahwa tanah tersebut awalnya miliki Bu Dedeh kemudian dijual kepada Bu Munarsih.
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 sejak tahun 1990 an
- Bahwa Saksi menceritakan :

Tahun 90 an Bu Munarsih datang ke rumahnya saudara saksi bertemu ayah saudara saksi (Pak Misin) untuk minta tolong membantu agar orang tua Para Penggugat pindah dari bangunan belakang milik Bu Munarsih, Lalu esok harinya, Pak Misin dan saudara saksi ikut ke tempatnya Bu Munarsih untuk bicara dengan orang tua Para Penggugat, pak misin sampaikan kepada ibu Penggugat untuk pindah dari bangunan milik bu munarsih, Setelah sampai di rumah Bu Munarsih, saudara Saksi dan Pak Misin bertemu dengan orang tua Para Penggugat Yang menghadapi adalah Ibunya Para Penggugat. Waktu itu yang disampaikan oleh Ibunya Para

Halaman 118 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Penggugat mengatakan ingin keluar dari bangunan belakang, namun ingin merundingkan terlebih dahulu dengan anak-anaknya. Pada saat itu, Ibunya Para Penggugat tidak menunjukkan bukti kepemilikan tanah

- Bahwa Saksi mengetahui orangtua Para Penggugat hanya menumpang di bangunan belakang milik Ibu munarsih
- Bahwa saksi mengetahui pihak-pihak yang berbatasan dengan tanah objek perkara yaitu:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad

Sebelah Selatan: Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

Hal demikian sesuai dengan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 milik Para Tergugat

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat selain mengajukan Bukti surat, juga mengajukan 1 (satu) orang Ahli yang telah disumpah memberikan pendapat sebagai berikut;

1. Dr. B.F Sihombing, S.H., M.H

- Bahwa Terhadap permohonan hak atas tanah kalo tanah-tanah setelah dilaukan pengukuran kemudian terbit peta bidang untuk adat memang diumumkan selama 2 bulan tidak ada yang menyanggah maka diterbitkan SK Pemberian Hak selanjutnya pemohon diminta membayar kewajiban-kewajiban seperti BPHTB baru didaftarkan SK tersebut menjadi sertifikat jadi secara prosedur sudah clear and clean
- Bahwa Ketika ada konflik di Lokasi jangan dilakukan pengukuran kalo sudah diukur dan tidak ada yang klaim sudah termasuk clear and clean (hal demikian membuktikan penerbitan Sertipikat Para Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang berlaku) dan tidak pernah ada pihak yang keberatan selama masa pengumuman
- Bahwa Dalam undang-undang pokok Agraria 5/1960 alat bukti yang sah dan kuat adalah Sertipikat dan tidak ada tandingannya
- Bahwa Berdasarkan Pasal 163 HIR dan 1895 KUHPERdata Barang siapa mendalilkan harus membuktikan jadi Ketika sudah ada sertipikat kemudian ada Penggugat mengklaim harus berdasarkan

Halaman 119 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



apa..... bukti apa HIR 163 menolak orang mengklaim tanpa bukti, harus ada Subjek Objek dan Bukti dan data fisik berupa pembayaran PBB, dikuasai ada bangunannya, jadi kalau ada yang menggugat harus membuktikan apa alas haknya suratnya, apa penguasaannya, bayar PBB tidak

- Bahwa Kriteria Penguasa Fisik Beritikad Baik barang siapa menguasai tanah selama 20 tahun dia harus secara terbuka dan harus ada pengakuan orang-orang setempat, saksi-saksi, penguasaan fisik yang beritikad baik itu Ketika tidak ada gangguan dari pihak lain dan harus terbuka dan harus diketahui saksi-saksi yang berada disekitar Lokasi tersebut Pasal 24 PP 24/1997

- Bahwa Kalau ada seseorang menempati bangunan milik orang lain tidak membayar PBB itu bukan penguasa fisik, jadi harus dibedakan ada hubungan hukum sewa menyewa, ijin menempati, jd posisi di aitu ijin menempati atau menduduki tidak sebagai pemilik, tanah itu ada dua konstruksi hukumnya hak bawah dan hak atas, hak bawah itu sertifikat alas hak, hak atas itu adalah bangunan, tanaman, kalau hanya menggunakan, menumpang, menempati ya hak nya hanya sebatas itu. Kalau dia ada disitu hanya berdasarkan ijin menempati ya bukan pemilik (hal demikian sesuai dengan bukti T-76 YANG TERDAPAT IJIN TINGGAL SEMENTARA YANG DIAKUI PARA PENGGUGAT BAHWA MEREKA HANYA MENUMPANG)

- Bahwa Bukti perolehan hak yang sah ada sertifikat, ada tanah hak Hak Milik Hak Guna Usaha Hak Pakai Hak Guna Bangunan HPL Dll, ada girik, ada tanah adat, bukti tertulis sesuai PP 24 dan Permen 3/1997 Ada bukti hak lama dan hak baru, bukti-bukti tertulis itu misalnya Eigendom, Erpah, Obsatal Dll, itu akta van eigendom dan migbrif, dan kalo tanah adat ada girik petuk, kekitir sesuai wilayah masing-masing itu bukti-bukti tertulis kalo belum sertifikat

- Bahwa Proses jual beli yang sah sebelum adanya PP 24/1997 itu dahulu diatur dalam PP 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah diatur disana akta pemindahan hak dan peralihan hak

- Bahwa Kedudukan surat perjanjian pembelian yang dibuat tahun 1963 yang tidak ditandatangani oleh camat dan tidak disaksikan kepala desa, jadi perjanjian dibawah tangan itu ada Para pihak, ada letak tanah, luas tanah, batas-batasnya, ada kesepakatan harga
Halaman 120 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



dituangkan dalam surat perjanjian tersebut, menurut PP 24/1997 perjanjian dibawah tangan sah apabila diketahui kepala adat atau kepada desa atau kepala kelurahan, kita lihat dulu surat perjanjian tersebut memenuhi 1320 tidak kalau tidak memenuhi itu tidak sah apalagi jika tidak ditandatangani pihak yang berwajib sebagaimana PP 24/1997, kalau hanya perjanjian dibawah tangan saja bisa dikaitkan dengan perikatan bersyarat 1253 KUHPERdata jadi itu biasanya PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual-Beli) disitu dikatakan ada irah-irah klausul pembayaran dilakukan beberapaka kali, memenuhi 1320 tidak memenuhi PP 24/1997 tidak, SEJAK BERLAKUNYA PP 10/1961 Segala Bentuk Peralihan Hak Dikatakan Sah Apabila Dilakukan Dihadapan Camat, Disaksikan Kepala Desa/Lurah

- Bahwa Apabila ada surat pembelian terdapat kalimat pembayaran diangsur itu masih perikatan bersyarat dan belum pasti terlaksana dan tidak memenuhi asas terang dan tunai dan bukan pengikatan lagi, harus jelas Terang, Tunai dan Kontan dan dihadapan Pejabat PPAT atau Camat
- Bahwa Verpoding tidak dikenal dalam hukum agrarian, yang dikenal hak barat yaitu Hak Eigendom Verponding, Akta Van Eigendom, Mifbrig, Akta Van Erpach, Akta Van Opstal, Akta Van groud, kalo hanya Verponding tidak pernah dikenal
- Bahwa Verponding Indonesia dalam hukum agraria orang-orang pribumi dahulu dibagi tiga golongan eropa, timur asing, pribumi kemudian orang-orang pribumi yang mengelola tanah mendaftar lagi ke pajak dan keluarlah Verponding Indonesia (tanah milik adat) kalo di cek dikantor direktorat Agraria terdaftar, tapi kalo hanya tertulis Verponding tidak ada.
- Bahwa Terkait Kohir Nomor Kohir itu pendaftaran Pajak nya sama dengan nama persil No.....blok.....biasanya tanah-tanah perkaplingan dalam peta bedang
- Bahwa AJB dibuat dihadapan Camat PPAT sah secara hukum,

Menimbang, bahwa Kuasa Turut **Tergugat** telah mengajukan bukti – bukti surat dan telah diberi meterai yang cukup, sehingga dapat dipakai sebagai alat bukti sebagai berikut;



1. Bukti TT-1 Sesuai dengan asli formulir Pendaftaran;
2. Bukti TT-2 Sesuai dengan asli surat Pernyataan tanggal 24-05-2018;
3. Bukti TT-3 Sesuai dengan asli surat Pernyataan tanggal 24-05-2018;
4. Bukti TT-4 Sesuai dengan asli surat Pernyataan BPHTB Terhutang tanggal 24-05-2018;
5. Bukti TT-5 Sesuai dengan asli Surat Pernyataan Penguasaan/Pemilikan Tanah tanggal 24-05-2018
6. Bukti TT-6 Sesuai dengan asli pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2558/2018 tanggal 23 Agustus 2018;
7. Bukti TT-7 Sesuai dengan asli Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis Nomor 2575/2018 tanggal September 2018
8. Bukti TT-8 Sesuai dengan asli risalah Penelitian Data Yuridis dan Penetapan Batas Desa/Kelurahan Kemayoran NIB 09.01.02.03;
9. Bukti TT-9 Fotocopy KTP Pemohon;
10. Bukti TT-10 Sesuai dengan asli tanda Terima Surat Asli 19957/KMY/PTSL/2018 tanggal 12-10-2018;
11. Bukti TT-11 Sesuai dengan asli Tanda Terima No bukti penyerahan 30250, No Bukti Penyerahan 19957/2018;
12. Bukti TT-12 Sesuai dengan asli Akta Jual Beli No. 47/JB/II/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973;
13. Bukti TT-13 Sesuai dengan asli Surat Tanda Laporan Kehilangan/Kerusakan Barang/Surat-Surat Nomor 3540/B/V/2018/RESTRO JAKPUS tanggal 24 Mei 2018;



14. Bukti TT-14 Fotocopy Surat
Penyataan Ahli Waris tanggal 27 Maret 2017;
15. Bukti TT-15 Fotocopy KTP Ahli Waris;
16. Bukti TT-16 Fotocopy PBB
tahun 2018;
17. Bukti TT-17 Sesuai dengan asli
Formulir Model: A-2;
18. Bukti TT-18 Fotocopy KTP Saksi Amin
Sumardi dan Junnus;
19. Bukti TT-19 Sesuai dengan asli Buku
Tanah Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran;
20. Bukti TT-20 Fotocopy Surat Ukur
Nomor 00469/Kemayoran/2018 tanggal
17 September 2018;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan saksi maupun Ahli meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim melakukan sidang Pemeriksaan di lokasi tersebut bertemu dengan masing masing Para Pihak, yang membenarkan bahwa objek sengketa tersebut beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat dan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan tanggal 10 September 2024, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan meskipun telah diberikan kesempatan untuk itu;

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

Menimbang, bahwa akhirnya Para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana dalam Gugatannya bertanggal 6 Nopember 2023 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 1 Desember 2023 I dengan register Nomor : 802/Pdt.G/2023/PN Jkt Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan Penggugat tersebut, maka Gugatan Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai :

-----B
ahwa perlu PARA PENGGUGAT sampaikan terlebih dahulu, sekitar tahun 1973 Alm. Sri Adi Waskito memiliki kolega yang bernama Alm. Eddy Soeseno (Ayah dari PARA TERGUGAT), kemudian Alm. Sri Adi Waskito memberikan izin kepada Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT untuk tinggal sementara di tanah Objek Sengketa dan tinggal sementara di rumah bagian depan karena mendapatkan pengurusan dari tempat tinggal sebelumnya di Gunung Sahari, yang mana diketahui sebelumnya objek tanah yang ditinggali sementara tersebut diperoleh dari Jual Beli antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid yang mana tentu telah menjadi hak milik Alm. Sri Adi Waskito selaku Pewaris dari PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam Angka 6 (enam) sampai dengan Angka 8 (delapan) Gugatan ini. Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT tinggal di tanah tersebut karena mendapatkan izin tinggal sementara dari Alm. Sri Adi Waskito selaku Pewaris dari PARA PENGGUGAT;

-----B
ahwa setelah diberikan izin untuk tinggal sementara oleh Alm. Sri Adi Waskito, maka sekitar tahun 1973 keluarga Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT tinggal di Objek Sengketa yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT;

-----B
ahwa dikarenakan keluarga Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT diberikan izin untuk tinggal sementara pada Objek Sengketa, maka pembagian tempat tinggal 2 (dua) keluarga tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Keluarga PARA TERGUGAT tinggal sementara dibagian depan Objek Sengketa;
- b. Keluarga PARA PENGGUGAT tinggal dibagian belakang Objek Sengketa;

Halaman 124 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



-----B
ahwa akhir tahun 1974 tepatnya pada tanggal 31 Desember 1974, Alm. Sri Adi Waskito (pemilik Objek Sengketa) dalam hal ini adalah ayah dan/atau kakek atau pewaris dari PARA PENGGUGAT meninggal dunia, hal ini diperkuat dengan dokumen dari Menteri Penerangan Republik Indonesia;

-----B
ahwa pada tanggal 29 Agustus 2008 Almh. Heni Alisyah (Istri dari Pemilik Objek Sengketa) dalam hal ini adalah ibu dan/atau Nenek atau pewaris dari PARA PENGGUGAT meninggal dunia sebagaimana dapat dibuktikan dengan Akta Kematian;

-----B
ahwa perlu diketahui, Alm. Sri Adi Waskito dan Istri dalam hal ini Pewaris maupun Para Ahli Warisnya dalam hal ini PARA PENGGUGAT tidak pernah menjual tanah Objek Sengketa kepada siapapun setelah adanya pembelian yang dibuktikan dengan Surat Perjanjian Pembelian di tahun 1963 sebagaimana telah diuraikan pada Angka 6 (enam) sampai dengan Angka 8 (delapan) Gugatan ini;

-----B
ahwa sebelum meninggal dunia, Alm. Sri Adi Waskito menyampaikan kepada Istri dan anak-anaknya bahwa tanah dan bangunan yang ditempati untuk tinggal dalam hal ini Objek Sengketa adalah tanah kepemilikannya bukan milik pihak lain, termasuk dalam hal ini keluarga Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT;

-----B
ahwa setelah Alm. Sri Adi Waskito meninggal dunia sebagaimana diuraikan pada Angka 18 (delapan belas) di atas, Alm. Eddy Soeseno dan istrinya yang bernama Almh. Moenarsih serta anak-anaknya dalam hal ini PARA TERGUGAT mengklaim secara sepihak sebagai pemilik keseluruhan tanah dari Objek Sengketa dan telah membuat Sertifikat Tanah dari Objek Sengketa Tersebut atas nama Almh. Moenarsih tanpa adanya persetujuan dari PARA PENGGUGAT;

-----B
ahwa sejak tahun 1974, dimana PARA TERGUGAT mengklaim telah memiliki Objek Sengketa berupa adanya Sertifikat Kepemilikan, PARA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tidak pernah menunjukkan bukti kepemilikan atas Objek Sengketa tersebut kepada PARA PENGGUGAT sampai dengan proses mediasi sebagaimana akan PARA PENGGUGAT uraikan dalam Gugatan ini;

-----B
ahwa sejak tahun 1996 sampai dengan 2023, PARA PENGGUGAT selalu diminta untuk membayar seluruh biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, dalam hal ini PARA TERGUGAT tidak mengeluarkan biaya apapun untuk membayar Pajak dari Objek Sengketa dimaksud;

-----B
ahwa selain tidak pernah mengeluarkan biaya apapun untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dari Objek Sengketa, PARA TERGUGAT tidak pernah menunjukkan bukti kwitansi dan tanda terima kepada PARA PENGGUGAT dalam hal telah dilakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa;

-----B
ahwa tidak berdasar secara hukum apabila PARA TERGUGAT mengklaim memiliki bukti kepemilikan atas Objek Sengketa berupa sertifikat tanah, namun yang membayarkan biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas Objek Sengketa tersebut adalah PARA PENGGUGAT setiap tahunnya;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat memberikan jawaban yang pada pokoknya

-Bahwa Perlu Para Tergugat tegaskan saat kedua orangtua Para Tergugat masih hidup dan masih tinggal di daerah Gunung Sahari tidak pernah mengalami pengurusan sebagaimana dalil posita Gugatan Para Penggugat angka 15 faktanya adalah sejak ayah Tergugat/Kakek Tergugat V,VI,VII (Alm Eddy Soeseno) meninggal dunia tahun 1970 kemudian pada akhir tahun 1972 Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII menjual rumah di Gunung Sahari dan kemudian membeli tanah objek perkara yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg Bugis No. 95 RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran (Dh Kelurahan Kebon Kosong), Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta;

Halaman 126 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



-Bahwa terhadap tanah objek perkara pada saat tanah tersebut dibeli oleh Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII) dahulu masuk dalam wilayah Kelurahan Kebon Kosong sebelum menjadi Kelurahan Kemayoran;

-Bahwa orangtua/Nenek Para Tergugat (Almh Moenarsih) memiliki tanah objek perkara a quo sejak tahun 1973 yaitu sejak adanya Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 antara Rd Sari Al Dedeh (Penjual) dengan Ny. Moenarsih (Pembeli/Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V, VI,VII) yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong;

-Bahwa sebelum membeli tanah objek perkara a quo dahulu kedua orangtua Para Tergugat tinggal di daerah Gunung Sahari dipinggir jalan besar dan setelah menjual rumah yang ada di Gunung Sahari tersebut Orang Tua Tergugat berencana membeli rumah yang letaknya tidak berada di pinggir jalan besar dengan pertimbangan keamanan karena anak-anaknya (Para Tergugat) pada saat itu masih kecil-kecil;

-Bahwa sebelum meninggal pada tahun 1970 ayah Para Tergugat (Alm. Eddy Soeseno) ditawarkan tanah yang saat ini menjadi objek perkara oleh Alm. Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat), tanah tersebut dahulu milik dari Rd Sari Al Dedeh dan kedua orangtua Para Penggugat yaitu (Alm. Sri Adi Waskito dan Almh Heni Alisyah) hanyalah sebagai penjaga pekarangan milik Rd Sari Al Dedeh tersebut, sehingga dalil Para Penggugat yang menyatakan pada tahun 1973 Ayah Para Tergugat/Kakek Tergugat V,VI,VII (Alm Eddy Soeseno) dan istri (Almh Moenarsih) seolah di ijin tinggal sementara di tanah objek perkara oleh orang tua Para Penggugat adalah dalil yang mengada-ada faktanya Ayah Para Tergugat/Kakek Tergugat V,VI,VII (Alm Eddy Soeseno) sudah meninggal pada tahun 1970;

-Bahwa hubungan antara Alm. Eddy Soeseno (ayah Para Tergugat) dan Alm. Sri Adi Waskito (Ayah Para Penggugat) merupakan kawan dekat tetangga satu kampung sehingga sangat mengenal baik antara orangtua Para Penggugat dengan orangtua Para Tergugat;

-Bahwa kemudian pada tahun 1973 tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII sesuai dengan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh



Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong, letak tanah tersebut berbatasan dengan:

Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin

Sebelah Timur: Pekarangan Bapak Arsad

Sebelah Selatan : Gang Bugis

Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

-Bahwa terhadap objek tanah yang dibeli Almh Moenarsih (Ibu Para Tergugat/Nenek Tergugat V,VI,VII) dahulu terdapat dua bangunan yang menjadi satu kesatuan, bangunan depan sebelah selatan masih berbentuk bangunan bedeng beratap genteng, dan bangunan belakang sebelah Utara bangunan tembok beratap genteng;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil-dalil Gugatan Penggugat telah dibantah (disangkal) oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 1865 BW Indonesia dan Pasal 163 HIR yang berbunyi: ***"setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut,*** pihak Para Penggugat yang harus membuktikan dalil-dalil Gugatannya, akan tetapi dengan tidak mengenyampingkan kewajiban Para Tergugat serta Turut Tergugat pula untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil bantahannya, hal ini dilakukan agar beban pembuktian menjadi merata bagi Para pihak sehingga tercipta suatu pembuktian yang sinergis dan tidak berat sebelah, hal ini sesuai pula dengan asas Hukum yang berlaku universal yang menyatakan: ***"Audi Et Alteram Partem atau Audiatur Et Altera Pars"*** (Para pihak harus didengar) ;

Menimbang, bahwa merujuk pada pokok permasalahan sebagaimana dimaksud diatas, maka dihubungkan dengan proses jawab-menjawab dan selanjutnya akan mempertimbangkan segala bukti dari Para Pihak yang relevan dengan Perkara In casu ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan Gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan bukti P-17 B terdiri dari 37 (tiga puluh tujuh) bukti surat, serta juga mengajukan 8 (delapan) orang saksi yang masing-masing bernama : Masdi, Sitti Habiba, Lilia Indayani, Cicilia Ivon P, Junnus Saada, Sambodo, Rd. Sri Kuntari dan Iva saida Sida

Menimbang, bahwa untuk membuktikan sagkalannya Para Tergugat, untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti Surat yang diberi tanda bukti T-1 sampai dengan bukti T-84, terdiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari 92 (Sembilan puluh dua) bukti surat, serta mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang masing-masing bernama: Narti Kusmiati, Warda Fismaya dan Heri Setiawan dan juga mengajukan 1 (satu) orang ahli yang bernama : Dr.BF. Sihombing

Menimbang, bahwa demikian pula dalam perkara ini Turut Tergugat mengajukan buktin surat yang diberi tanda bukti TT-1 sampai dengan bukti TT-20;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam Gugatan Para Penggugat tersebut juga terdapat Gugatan Provisi, maka Majelis Hakim akan terlebih dahulu akan mempertimbangkan Gugatan Provisi, sebelum mempertimbangkan Eksepsi dan pokok perkara tersebut sebagai berikut :

DALAM PROVISI:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati Gugatan provisi yang diajukan oleh Para Penggugat, maka dapat disimpulkan pada pokoknya adalah:

- Mohon agar Pengadilan memerintahkan kepada Para Tergugat untuk menghentikan segala bentuk peralihan hak atas obyek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah memeriksa memua bukti yang diajukan oleh Para Penggugat sama sekali tidak terdapat bukti dimana Para Tergugat akan atau telah mengalihkan obyek sengketa tersebut, selain itu hal-hal ini telah memasuki pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat sebagai berikut:

DALAM KONPENSI:

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diajukan oleh Para Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

- Para Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum/Legal Standing Terhadap Obyek Perkara *A Quo* (Para Penggugat Tidak Berkapasitas/Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan) Eksepsi *Persona Standi In Judicio*;
- Gugatan Para Penggugat Obscuur Libel
- Gugatan Para Penggugat Lewat Waktu/Daluwarsa;

Halaman 129 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan yang dikemukakan oleh Para Tergugat, menurut Majelis Hakim hal-hal tersebut seluruhnya telah menyentuh pokok perkara dalam Gugatan Para Penggugat, dengan demikian maka, eksepsi yang dikemukakan oleh Para Tergugat tersebut seluruhnya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa pada bagian eksepsi ini beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Turut Tergugat selain menjawab pokok perkara dari Gugatan Para Penggugat, juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- a. Para Penggugat Tidak Memiliki Kepentingan Hukum/Legal Standing Terhadap Obyek Perkara *A Quo* (Para Penggugat Tidak Berkapasitas/Tidak Berkualitas Mengajukan Gugatan) Eksepsi *Persona Standi In Judicio*;
- b. Gugatan Para Penggugat Obscur Libel
- c. Gugatan Para Penggugat Lewat Waktu/Daluwarsa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alasan-alasan yang dikemukakan oleh Turut Tergugat, menurut Majelis Hakim hal-hal tersebut seluruhnya telah menyentuh pokok perkara dalam Gugatan Para Penggugat, dengan demikian maka, eksepsi yang dikemukakan oleh Turut Tergugat tersebut seluruhnya akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara ini

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa pada bagian eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat ini beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat Eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat sebagai berikut:

Halaman 130 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa apabila dicermati Gugatan Penggugat jawaban Para Tergugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa yang menjadi sengketa antara Para Penggugat dengan Para Tergugat adalah:

- Bahwa obyek sengketa adalah milik Para Penggugat dengan alasan adanya bukti pembelian tanah Objek Sengketa tersebut dibuktikan dengan adanya Surat Perjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319 antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid, yang disaksikan oleh Soeratman. Surat Perjanjian Pembelian tersebut kemudian ditandatangani oleh Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid atau Raden Akaid pada tanggal 10 Juli 1963. Pada saat Objek Sengketa dibeli oleh Alm. Sri Adi Waskito yang mana dalam hal ini adalah Pewaris dari PARA PENGGUGAT, Objek Sengketa tersebut memiliki batas-batas antara lain:

- Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- Kulon atau Barat : Saribena;
- Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat mengemukakan bahwa obyek sengketa berupa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, adalah milik Para Tergugat berdasarkan akta jual beli pada tahun 1973 tanah objek perkara dibeli oleh Ibu Tergugat/Nenek Tergugat V, VI, VII sesuai dengan Akta Jual Beli No. 47/JB/I/KM/1973 tanggal 5 Maret 1973 yang dibuat dihadapan Camat Kemayoran selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dan disaksikan oleh Lurah Kebon Kosong dan Staf Kelurahan Kebon Kosong, letak tanah tersebut berbatasan dengan:

- Sebelah Utara : Pekarangan Bapak Samin
- Sebelah Timur : Pekarangan Bapak Arsad
- Sebelah Selatan : Gang Bugis
- Sebelah Barat : Pekarangan Bapak M. Mustafa

Menimbang, bahwa atas obyek sengketa tersebut Para Tergugat menyatakan terdapat bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n Para Tergugat.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan berdasarkan Bukti P-1 berupa Petikan buku pendaftaran nikah nomor 2024/142/1955 antara Raden Sri Adi Waskito dengan Henny Alisyah yang ditandatangani di Jakarta oleh Pegawai

Halaman 131 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pencatat Nikah Direktorat Jenderal Bimbingan Masyarakat / Beragama Kantor Urusan Agama Kecamatan Senen yakni Bapak H. Saadi tertanggal 4 April 1972, diperoleh fakta bahwa Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah merupakan Orang Tua sekaligus Kakek dan Nenek dari PARA PENGGUGAT. Pernikahan Alm. Sri Adi Waskito dan Almh. Heni Alisyah dilangsungkan pada Tanggal 13 Agustus 1955, sehingga Para Penggugat adalah ahli waris dari Raden Sri Adi Waskito dengan Henny Alisyah

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-2, berupa Surat Perjanjian Pembelian tahun 1963 diperoleh fakta bahwa (alm) Sri Adi Waskito dalam hal ini Ayah/Kakek dari PARA PENGGUGAT atas tanah serta rumah dengan Verponding nomor: 319 milik Raden Brotoadmodjo melalui R. Akaid selaku kuasa penjual yang ditandatangani oleh Adi Waskito dan R. Akaid serta disaksikan oleh Soeratman di Jakarta pada tanggal 10 Juli 1963,

Menimbang, bahwa sebelum lebih jauh mempertimbangkan mengenai siapa pihak yang paling berhak atas obyek sengketa tersebut, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apakah Gugatan Para Penggugat telah memenuhi syarat sebagai Gugatan yang sempurna atau lengkap secara Formal dan materil;

Menimbang, bahwa untuk masalah tersebut majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam petitum Gugatan Para Penggugat menyatakan bahwa Surat Perjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319 tanggal 10 Juli 1963 antara Alm. Sri Adi Waskito dengan Alm. R. Akaid adalah sah dan merupakan bukti yang sempurna serta mohon kepada Pengadilan untuk Membatalkan Akta Jual Beli (AJB) milik PARA TERGUGAT dan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 1645/Kemayoran a.n PARA TERGUGAT atas Objek Sengketa yang beralamat di Jalan Kepu Timur Gg. Bugis No. 95, RT/RW 004/009, Kelurahan Kemayoran, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, Provinsi DKI Jakarta, yang berdasarkan Surat Perjanjian Pembelian dengan Verponding No: 319, tanggal 10 Juli 1963, berbatasan dengan:

- Wetan atau Timur : Mas Soepardjo;
- Kulon atau Barat : Saribena;
- Lor atau Utara : Abdoel Wahab/Sapih;
- Kidoel atau Selatan : Djalan Ketjil Gang Bugis;

Karena diterbitkan secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa Para Tergugat membantah Gugatan Para Penggugat dengan mengemukakan bahwa Para Penggugat adalah yang

Halaman 132 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berhak atas obyek sengketa dengan mendasarkan kepada: Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 1645/Kemayoran terbit tanggal 17-09-2018 atas nama 1. EVI OCTAVIA RAHAYU E (Tergugat I), 2. R. EKAGARA SETIAWAN (Tergugat II), 3. ENNY SUPRIH TIANINGSIH (Tergugat III), 4. R. ERRY ADU SUNDARU (Tergugat IV), 5. Almh. RR. E. SETIYANINGSIH (Pewaris dari Tergugat V, Tergugat VI, dan Tergugat VII), Seluas 559 M2, diperoleh bukti bahwa Para Tergugat telah mempunyai bukti Ha katas tanah obyek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-2 berupa Surat Kuasa tanggal 18 September 1972 dan bukti T-3 berupa Akta jual beli No.47/JB//KM/ 1973 tanggal 5 Maret 1997, diperoleh fakta bahwa atas obyek sengketa telah terjadi jual beli antara RD. Sari Al Dede sebagai pemegang hak atas tanah milik Indonsia Ver. 440 /284 kepada Ny. Moenarsi G sebagai pembeli;

Menimbang, bahwa dengan terdapatnya suatu fakta bahwa sebelum obyek sengketa beralih kepada orang tua dan Nenek Para Penggugat dengan cara jual beli, maka terdapat fakta bahwa yang berhak atas tanah obyek sengketa sebelumnya adalah RD, Sari Al Dede dengan identitas dan alamatnya dengan jelas tertulis dalam Akta Jual Beli No.47/JB//KM/ 1973 tanggal 5 Maret 1973 yaitu Rd. Sari al. Dede umur 56 tahun beralamat di Kali Baru timur Gg.15 No.M/84 A RT.008/RW.04, Keluarahan kebong Kosong kecamatan Jakarta Timur Kemayoran Jakarta Pusat, dengan demikian untuk lengkapnya dan tidak kekurangan pihak maka Gugatan Para Penggugat harus menjadikan pihak Rd. Sari Al Dede, atau ahli warisnya;

Menimbang, bahwa demikian pula atas hak yang digunakan oleh pihak Para Penggugat adalah juga jual beli sebagaimana dalam Surat perjanjian Pembelian tanggal 10 Juli 1963, diperoleh fakta bahwa orang tua Para Penggugat atau Nenek Para Penggugat memperoleh hak dari R. AKAIID, bertempat tinggal di Jalan Rava Tengah No.443 Purwakarta;

Menimbang, bahwa dengan adanya fakta hukum ini, dimana ada pihak yang seharusnya digugat atau tidak dijadikan pihak dalam perkara ini yaitu RD, Sari Al Dede dengan identitas dan alamatnya dengan jelas tertulis dalam Akta Jual Beli No.47/JB//KM/ 1973 tanggal 5 Maret 1973 yaitu Rd. Sari al. Dede umur 56 tahun beralamat di Kali Baru timur Gg.15 No.M/84 A RT.008/RW.04, Keluarahan kebong Kosong kecamatan Jakarta Timur Kemayoran Jakarta Pusat, dengan demikian untuk lengkapnya dan tidak kekurangan pihak maka Gugatan Para Penggugat harus menjadikan pihak Rd. Sari Al Dede, atau ahli warisnya, maka menurut Majeis Hakim Gugatan Penggugat tidak lengkap atau tidak sempurna karena Gugatan Para Penggugat kurang pihak atau *plurium litis consortium* sangat berkaitan erat dengan pihak-pihak yang berhubungan

Halaman 133 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst

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)



langsung atau tidak langsung sebagaimana diuraikan dalam posita (kronologis perkara). Sehingga, Para Penggugat harus mempertimbangkan siapa saja yang akan dijadikan Tergugat dan Turut Tergugat dalam Gugatannya, olehnya itu Majelis Hakim tidak akan memeriksa pokok perkara dari Gugatan Para Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Sebagai akibat dari tidak lengkapnya mengenai subjek Gugatan Para Penggugat, maka Majelis Hakim dalam hal ini beralasan hukum untuk menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*)

DALAM REKONPENSI

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat Konpensi/ Para Penggugat rekonsensi selain eksepsi dan pokok perkara juga mengajukan Gugatan Rekonsensi, sehingga Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai Gugatan Rekonsensi tersebut sebagai berikut;

Menimbang, bahwa seperti telah dipertimbangkan pada konpensi pada pokok perkara dimana Gugatan Para Penggugat Konpensi/ Tergugat rekonsensi telah dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*), maka menurut Majelis Hakim berpendapat bahwa pada bagian rekonsensi juga harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet intvankelijke verklard*)

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Para Penggugat konpensi / Para Tergugat rekonsensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet intvankelijke verklard*), maka secara hukum Para Penggugat konpensi/ Para Tergugat rekonsensi berada pada pihak yang terkalahkan, sehingga berdasarkan pasal 181 ayat (1) HIR harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul, yang jumlahnya sebagaimana yang akan ditentukan dalam amar putusan ini

Memperhatikan pasal 1865 BW Indonesia dan Pasal 163 HIR, pasal 181 ayat (1) HIR, Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan KeHakiman, Undang-undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, serta segala pasal-pasal dari Undang-Undang yang bersangkutan

MENGADILI:

DALAM PROVISI;

- Menolak Gugatan Provisi dari Para Penggugat

Halaman 134 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi ari Para Tergugat dan Turut Tergugat .

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Guagtan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard)

DALAM REKONPENSI

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi dari Para Penggugat Rekonpensi/ Para Tergugat konpensi tidak dapat diterima (Niet intvankelijke verklaard)

DALAM KONPENSI DAN REKONVENS

- Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara yang hingga kini sejumlah Rp1.622.000,00,- (satu juta enam ratus dua puluh dua ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 8 Oktober 2024, oleh Dr. Zulkifli Atjo, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis Hakim, Heneng Pujadi, S.H., M.H. dan Betsji Siske manoe, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 17 Oktober 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, dibantu Sainuddin, S.H. Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Para Tergugat, Kuasa Turut Tergugat dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Heneng Pujadi, S.H., M.H.

Dr. Zulkifli Atjo, S.H., M.H.

Betsji Siske manoe, S.H., M.H.

Halaman 135 dari 136 Putusan Perdata Gugatan Nomor 802/Pdt.G/2023/PN Jkt.Pst



Panitera Pengganti,

Sainuddin, S.H.

Perincian Biaya

1.	Biaya Pendaftaran	-----Rp30.000,00;
2.	Biaya Proses	Rp300.000,00
3.	Redaksi	Rp10.000,00,-
4.	Materai	Rp10.000,00,-
5.	Panggilan	Rp192.000,00,-
6.	PNBP Panggilan	Rp60.000,00,-
7.	PNBP Surat Kuasa	Rp10.000,00,-
8.	Pemeriksaan Setempat	Rp10.000,00,-
9.	PNBP Pemeriksaan Setempat	<u>Rp10.000,00,-</u>

Jumlah Rp1.622.000,00,- (satu juta enam ratus dua puluh dua ribu Rupiah)