



**P U T U S A N**

NO. 272 / Pdt. G/2012 / PN. Jkt. Sel

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama telah memberikan putusan sela seperti berikut dalam perkara gugatan yang diajukan oleh :

**Ny. S U R A T I**, ibu rumah tangga, isteri dari dan karenanya bertindak untuk diri sendiri dan Ahli Waris dari Almarhum SOEDIBJO, yang meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 21 Februari 1997, bertempat tinggal di Raya Hankam Munjul No.27 Rt.004/002, Cibubur, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya THOMAS ABBON, SH, HULMAN PANJAITAN, SH, MH, Ir. TOGAR M. NERO, SH, ERNA NURLINA, SH, dan DICKSON M. PARDEDE, SH, Advokat pada Kantor JAPTO S. SOERJOSOEMARNO, SH, & ASSOCIATES, beralamat di Jalan H. Samali No.31 A, Kalibata, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 24 April 2012 No.015/SK/JSS/IV/2012, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT** ;

M e l a w a n :

- 1 **DJUNAEDI KASAN HIDAYAT**, bertempat tinggal di Jl. RS. Fatmawati, Rt.002.Rw.005, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan sebagai **TERGUGAT-I** ;
- 2 **YOSEPH MARTHEN**, bertempat tinggal di Jl. RS. Fatmawati, Rt.002, Rw.005, Kelurahan Cilandak Barat, Jakarta Selatan sebagai **TERGUGAT-II** ;
- 3 **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN**, berkantor di Jl. H. Alwi No.99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, sebagai **TERGUGAT- III**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Telah membaca berkas perkara gugatan Penggugat maupun surat-surat yang terlampir yang berkaitan dengan gugatan Penggugat;

Telah mendengarkan Penggugat dan Tergugat-Tergugat;

Telah meneliti dan mempelajari surat-surat bukti dari kedua pihak berperkara.

TENTANG DUDUK PERKARA.

Hal 1 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan bertanggal 04 Mei 2012 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 4 Mei 2012 dengan register No : 272/Pdt.G/ 2012/ PN.Jkt. Sel, telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dengan alasan-alasan dan tuntutan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah sebidang tanah seluas 1.875 M2, Persil No.40 dan 41 terletak di Jl. RS. Fatmawati, Rt.002 Rw.005, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut "Tanah Terperkara") dengan batas-batas sebagai berikut :Selatan berbatasan dengan rumah penduduk;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan rumah penduduk;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. RS. Fatmawati;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan rumah penduduk;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan Pasar Mede;
2. bahwa perolehan Penggugat atas bidang tanah terperkara berasal dari Pemindahan Hak yang terdaftar di Kantir Kelurahan Cilandak tanggal 17 Maret 1960 Nomor 53/20-3-60, yang semula seluas  $\pm$  3.600 M2, termasuk Persil No.38 dan No.39 yang saat ini dikuasai dan diperuntukan oleh Pemerintah DKI Jakarta cq. PD. Pasar Jaya sebagai Pasar dan dikenal sebagai Pasar Mede;
3. Bahwa mengingat Pemerintah DKI Jakarta Cq. PD. Pasar jaya mengakui bahwa bidang tanah seluas 1.725 M3 yang dikuasainya tersebut adalah milik sah Penggugat, maka oleh karena dan antara Penggugat dengan PD. Pasar Jaya telah dibuat dan ditandatangani Kesepakatan Penyelesaian tanah dengan memberikan ganti rugi kepada Penggugat sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Penyelesaian Masalah Tanah Pasar mede, Wilayah Jakarta Selatan No.051/1.712.G tanggal 11 Maret 1998;
4. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah terperkara pada tahun 1960, karena kesibukan suami Penggugat sebagai abdi negara untuk menjaga dan mempertahankan Negara Kesatuan Republik Indonesia, Penggugat menyuruh Sdr. Sugito Prawiro Admodjo untuk mengurus/mengawasi tanah terperkara dan karena sejak tahun 1964, suami Penggugat ditugaskan ke Pontianak sesuai Surat Perintah Komandan daerah Militer XII, tanjung Pura No.PRIN-1423-11-1964 tanggal 19 Nopember 1964 dan selama itu Penggugat tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan tanah terperkara dalam bentuk dan

2



cara apapun kepada orang lain, termasuk dan tidak terkecuali kepada Para Tergugat I dan Tergugat II;

5. Bahwa kepemilikan Penggugat atas tanah terperkara dibuktikan oleh :
  - a. Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah/Iuran Rehabilitasi Daerah No.28 tanggal 24 Januari 1971 tertulis atas nama Soedibjo (suami Penggugat);
  - b. Surat Pemindahan hak dan Kuasa tanggal 5 April 1960 yang dalam batas-batasnya dijelaskan bahwa di sebelah Utara berbatasan dengan pekarangan Mayor (maksudnya adalah almarhum Soedibjo);
  - c. Surat Pernyataan Sugito Prawiro Admodjo tanggal 21 Januari 1999;
  - d. Pembayaran Pajak dan Bangunan/surat Pemberitahuan Pajak Ter hu tang PBB atas nama Soedibdjo;
  - e. Surat Pernyaaan H. Mas'ud dan H. Umar tanggal 20 Nopember 1994;
6. Bahwa sekalipun tanah terperkara Penggugat maupun suami Penggugat semasa hidupnya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan tanah terperkara kepada siapapun juga dalam bentuk dan cara apapun, ternyata dan diketahui saat ini Para Tergugat I dan Tergugat II telah menguasai secara phyisk tanah terperkara berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No.1062/Cilandak Barat dan SHGB No.1063/Cilandak Barat, keduanya tertanggal 28 Februari 2005 atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II yang diterbitkan oleh Tergugat III;
7. Bahwa dari kedua SHGB No.1062 dan SHGB No.1063 atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II di atas, diketahui bahwa sebelumnya kedua SHGB No.1062 dan SHGB No.1063 dimaksud adalah tertulis atas nama haji Rainer Rais dan Roszniarty Rais yang kemudian dibalik nama menjadi atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II berdasarkan Akta Jual Beli PPAT No.21/2005 tanggal 1 Februari 2005;
8. Bahwa proses balik nama kedua SHGB No.1062 dan SHGB No.1063 darai atas nama Haji Rainer Rais dan Roszniarty Rais menjadi ke atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan secara melawan hukum dengan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan kehati-hatian, karena Tergugat III dalam mengadakan proses balik nama tersebut telah tidak melakukan penelitian lebih lanjut terhadap alas hak dan status tanah terperkara yang di atasnya diterbitkan kedua SHGB dimaksud yang nota bene adalah milik sah Penggugat dan Penggugat tidak pernah mengalihkan dan/atau menjualnya kepada siapapun juga;

Hal 3 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



9. Bahwa lebih lanjut Tergugat III dalam proses balik nama kedua SHGB No.1062 dan SHGB No.1063 dari atas nama Haki Rainer Rais dan Rossniarty Rais menjadi ke atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah juga telah bertentangan dengan Asas-Asas Penyelenggaraan Negara sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam UU No.28 tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih, Bebas dari KKN, khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan negara serta asas akuntabilitas;
10. Bahwa perbuatan Para Tergugat I dan Tergugat II yang membeli bidang tanah terperkara dari Haji rainer Rais dan Rossniarty Rais sebagaimana tersebut dalam Akta Jual Beli No.21/2005 tanggal 1 Februari 2005 telah dilakukan secara melawan hukum karena dilakukan dengan itikad tidak baik (te kwader throw) karena Para Tergugat I dan Tergugat II terlebih dahulu tidak melakukan penelitian atas asal usul tanah terperkara yang nota bene adalah milik sah Penggugat, sehingga apa yang dilakukan Para Tergugat I dan Tergugat II tersebut adalah telah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, khususnya asas kepatutan dalam masyarakat, melanggar hak subyektif Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanah terperkara dan bertentangan dengan asas-asas penyelenggaraan negara yang diatur dalam UU No.28 tahun 1999 dan karenanya merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sesuai Pasal 1365 KUHPerdara;
11. Bahwa mengingat Para Tergugat I dan Tergugat II dalam proses pembelian tanah terperkara dilakukan dengan itikad tidak baik sebagaimana diuraikan di atas, maka menurut huku, Para Tergugat I dan Tergugat II haruslah dianggap sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan tidak perlu mendapat perlindungan hukum sebagaimana tersebut dalam Jurisprudensi tetap MARI dalam Putusannya No.1816 K/Sip/1989 tanggal 2 Oktober 1992 yang memuat kaidah hukum “pembeli tidak dapat dikwalifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, yaitu pada saat pembelian sama sekali tidak meneliti hak dan status penjual atas tanah terperkara, karena ia tidak pantas untuk dilindungi;
12. Bahwa mengingat, perbuatan Tergugat III yang melakukan balik nama atas kedua SHGB No.1062 dan SHGB No.1063 dari atas nama haji rainer Rais dan Rossniarty Rais menjadi ke atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II telah dilakukan dengan melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), khususnya asas kecermatan dan kehati-hatian dan telah pula



bertentangan dengan Asas-Asas Penyelenggaraan Negara sebagaimana diatur dan ditetapkan dalam UU No.28 tahun 1999 tentang penyelenggaraan Negara yang Bersih, Bebas dari KKN, khususnya asas kepastian hukum dan asas tertib penyelenggaraan negara serta asas akintabilitas dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan kepatutan dalam masyarakat, maka Tergugat III dengan perbuatannya tersebut telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat sesuai Pasal 1365 KUHPerdara dan beralasan menurut hukum untuk menyatakan kedua SHGB No.1062 dan SHGB NO.1063 atas nama para Tergugat I dan Tergugat II tersebut batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum dan menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II atau siapa saja yang mendapat hak dari padannya untuk menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak-hak apapun juga;

13. Bahwa adapun kerugian yang dialami Penggugat sebagai akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Para Tergugat sebagaimana diuraikan di atas adalah sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai kerugian materil yang dialami Penggugat karena tidak dapat menikmati ekonomi yang dialami Penggugat karena tidak dapat menikmati manfaat ekonomi dari tanah perkara hingga gugatan ini diajukan serta kerugian materil sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
14. bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat ini tidak sia-sia dikemudian hari karena adanya kekhawatiran Penggugat atas itikad baik para Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan harta kekayaannya, kiranya beralasan menurut hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) atas tanah perkara yang tersebut dalam SHGB No.1062/Cilandak Barat dan SHGB No.1063/Cilandak Barat atas nama Para Tergugat I dan Tergugat II;
15. Bahwa mengingat adanya kekhawatiran Penggugat atas itikad tidak baik dari Para Tergugat I dan Tergugat II dikemudian hari, kiranya beralasan menurut hukum bagi yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II atas pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp.1.000.000,- (astu juta rupiah) per hari untuk setiap keterlambatan Para

Hal 5 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong dan tanpa dibebani hak apapun kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

16. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan dengan bukti-bukti yang cukup menurut hukum, kiranya beralasan menurut hukum putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Maka berdasarkan hal-hal yang dikemukakan di atas, dengan ini Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- 2 Menyatakan Para Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat;
- 3 Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai kerugian materil dan sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sebagai kerugian immateril;
- 4 Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II atas pihak lain yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan tanah perkara kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa dibebani hak apapun;
- 5 Menghukum Para Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya Para Tergugat I dan Tergugat II atau pihak lain yang mendapat dari padanya lalai atau terlambat dalam menyerahkan tanah perkara dalam keadaan kosong dan tanpa dibebani hak apapun kepada Penggugat sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan dalam perkara ini;
- 7 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding maupun kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
- 8 Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa pada persidangan yang ditentukan Penggugat hadir Kuasanya bernama ERNA NURLINA, SH., sedangkan Tergugat I dan Tergugat II hadir Kuasanya SYAFRIZAL, SH dan DARMINI WIDJAJANTI, SH, Advokad dan Konsultan Hukum pada Kantor Tarigan & Farid Law Firm, beralamat di Graha Mustika Ratu, 5 th Floor #505 Jln. Gatot Subroto Kav.74-75, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus bertanggal 21 Juni 2012 dan 11 Juni 2012, dan untuk Tergugat III hadir kuasanya semula KETUT NGURAH SUTEJA, S.Sos, M.A.P, Staf Seksi Sengketa Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jl. H. Nawi No.99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Juni 2012 No.1029/14-31.74-600/VI/2012, yang kemudian digantikan oleh H. LALU MAKBUL, SH, Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Jl. H. Nawi No.99 Tanjung Barat, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa Substitusi tertanggal 14 September 2012 No.1660/14-31.74-600/IX/2012;

Menimbang, bahwa guna memenuhi amanat pasal 130 HIR dan PERMA No.1 Tahun 2008 Pengadilan telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak berperkara melalui proses mediasi dengan menunjuk Mediator atas kesepakatan kedua pihak berperkara yaitu Sdr. HARIONO, SH. seorang Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, akan tetapi ternyata sesuai laporan Mediator tanggal 11 September 2012 usaha mediasi tersebut telah gagal membuahkan hasil. Sehingga perkara ini dimulai dengan pembacaan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan olehnya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan jawaban tertanggal 25 September 2012 seperti terurai sebagai berikut :

## A. DALAM KONPENSI

### I. Dalam Eksepsi

#### *1 TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT*

Hal 7 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



- a Bahwa berdasarkan azas kewenangan mengadili secara absolut (mutlak) yaitu tentang lembaga/institusi hukum mana yang berhak mengadili perkara in casu, seharusnya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan tidak berwenang mengadili perkara in casu, karena perkara in casu menyangkut kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan seharusnya yang berhak mengadili adalah Pengadilan tata Usaha Negara, dan bukan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan;

Bahwa oleh karena sengketa dalam perkara *in casu* adalah merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara, maka dengan demikian Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara absolut tidak berwenang mengadili perkara in casu, karena yang berwenang adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

## 2 Gugatan Penggugat Terlalu Prematur / Terlalu Dini

- a Bahwa sesuai dengan dalil Penggugat pada angka 6 dan 7, dimana Penggugat mengakui adanya dan telah terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas nama Tergugat I dan II nomor 1062 dan 1063/Cilandak Barat, tertanggal 28 Februari 2005, akan tetapi Penggugat tidak memintakan pembatalan atas Sertifikat - sertifikat aquo, padahal setifikat-sertifikat aquo merupakan akta autentik yang mempunyai dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud pasal 19 UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b Bahwa, kemudian pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan Pendaftaran tanah bertujuan :
- untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
  - untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan



hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;

- untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Dan pada pasal 4 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 aquo menyatakan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah;

- c Bahwa, kemudian sesuai dengan ketentuan pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 juga menyatakan bahwa Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan;
- d Bahwa, pada pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 aquo menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut;
- e Bahwa, sertifikat-sertifikat aquo telah diterbitkan semenjak tahun 1997, itu artinya sudah hampir 15 tahun, tidak ada gugatan yang diajukan oleh Penggugat secara tertulis, maka berdasarkan per undang-undangan sebagaimana Tergugat sebutkan diatas, maka sertifikat-sertifikat aquo secara hukum sah dan berlaku sebagai alat bukti yang kuat, dan Penggugat tidak dapat lagi menuntut, apalagi dengan tuntutan yang tidak berdasar hukum sama sekali.

### *3 Surat Kuasa Penggugat adalah cacat hukum.*

Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR yang telah dilengkapi dan disempurnakan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI (SEMA)

Hal 9 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



antara lain SEMA anomor 2 Tahun 1959, tertanggal 19 Januari 1959, SEMA Nomor 5 Tahun 1962, tertanggal 30 Juli 1962, SEMA Nomor 01 Tahun 1971, tertanggal 23 Januari 1971, dan SEMA Nomor 6 Tahun 1994, tertanggal 14 Oktober 1994, yang isinya pada pokoknya :

- 1 Menyebut dengan jelas dan spesifik surat Kuasa, untuk berperan di Pengadilan;
- 2 Menyebut kompetensi relatif, pada Pengadilan negeri mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa;
- 3 Menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak (sebagai Penggugat para pihak);
- 4 Menyebutkan secara ringkas dan kongkrit pokok dan objek sengketa yang diperkarakan, paling tidak menyebutkan jenis masalah perkaranya.

Dan syarat-syarat sebagaimana tersebut diatas bersifat kumulatif, sehingga bila salah satu syarat saja tidak dipenuhi, maka mengakibatkan Surat Kuasa tidak sah, dengan kata lain Surat Kuasa Khusus cacat Formil;

Bahwa, ternyata berdasarkan Surat Kuasa Penggugat yang bertindak atas nama Ny. Surati, yang diberikan kepada Penggugat sebagai Kuasa, tidak jelas identitasnya;

Bahwa, Surat Kuasa Khusus aquo tidak jelas identitas, dimana Surat Kuasa Khusus aquo tidak jelas alamat Ny.Surati aquo, sehingga dengan demikian Surat Kuasa Khusus yang diberikan oleh Ny.Surati aquo adalah Surat Kuasa yang Cacat Formil, dan harus dinyatakan tidak sah, karena mengandung cacat formil;

Bahwa, sesuai dengan SEMA RI Nomor 01 Tahun 1971, menyatakan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi harus menolak Surat Kuasa Khusus yang mengalami cacat formil dan tidak membenarkan untuk memperbaikinya;

#### *4 Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)*

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kabur dan tidak jelas (abscur libel);

##### *1 Kabur tentang jenis hak dan asal hak.*



Pasal 16 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, mengenai ada macam-macam hak atas tanah, yaitu :

- Hak Milik,
- Hak Guna Usaha,
- Hak Guna Bangunan,
- Hak Pakai,
- Hak Sewa,
- Hak Membuka Tanah,
- Hak Memungut hasil hutan,

Bahwa, selain itu Penggugat juga tidak menjelaskan asal hak sebagaimana dimaksud UU Nomor 5 tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997, dimana jenis- jenis hak terbagi :

- Tanah Negara,
- Hak Pengelolaan,
- Asal Konversi,
- Pemisahan bidang,
- Pemecahan bidang,
- Penggabungan bidang.

Bahwa, dengan tidak dijelaskan jenis hak dan asal haknya sebagaimana dimaksud pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Peraturan kepala Badan Pertanahan nasional No.3 Tahun 1997 aquo, sehingga menyebabkan gugatan Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

## 2 Kabur Mengenai Perbuatan Melawan Hukum Yang di dalilkan Penggugat.

- Bahwa pada angka 8, 9, 10, 11, dan 12, pada intinya menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat;
- Bahwa, akan tetapi Penggugat tidak pernah menyatakan dengan jelas pasal-pasal mana saja yang telah Tergugat I dan II langgar sehingga perbuatan Tergugat I dan II melanggar hukum dan merugikan Penggugat;

Hal 11 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa, perlu Tergugat I dan II jelaskan, jual beli yang Tergugat I dan II lakukan dengan Haji Rainer Rais dan Rosniarty Rais telah sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku, khususnya hukum pertanahan, yaitu :
  - Bahwa, tanah yang Tergugat I dan II beli, yaitu tanah yang sudah jelas jenis haknya, yaitu Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh instansi resmi Pertanahan, sebagaimana dalam Sertifikat HGB Nomor 1062 dan 1063/Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan;
  - Bahwa, sesuai dengan syarat-syarat jual beli dalam hukum pertanahan sebagaimana diatur oleh hukum adat dan dikuatkan oleh pasal 5 UU Nomor 5 Tahun 1960, yaitu adanya syarat "Terang" dan "Tunai";
  - Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 juncto pasal 101 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
  - Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 97 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian



sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli;

- Bahwa, pasal 101 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan;
- Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 101 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjut nya sesuai ketentuan yang berlaku;
- Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 102 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya;
- Bahwa, dalam jual beli antara Tergugat I dan II dengan Rainer Rais es sudah memenuhi semua syarat-syarat sebagaimana diatur UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Hal 13 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Pendaftaran Tanah yang telah Tergugat I dan II uraikan diatas, sehingga tidak satupun yang dilanggar;

- Bahwa, padahal sesuai dengan ketentuan pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa :
  - (1). Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :
    - a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
    - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
    - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
    - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam per aturan perundang-undangan yang bersangkutan;
    - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
    - f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
    - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan
  - (2). Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.
  - (3). Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.



Dan ternyata Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tidak pernah menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak antara Tergugat I dan II dengan Rainer Rais cs, itu artinya peralihan aquo sudah sesuai dengan per undang-undangan yang berlaku;

- Bahwa oleh karena semua syarat yang ditentukan oleh per undang-undangan yang berlaku dalam hukum pertanahan telah terpenuhi dalam jual beli antara Tergugat I dan II dengan Rainer Rais cs, maka jelas terlihat bahwa perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh Penggugat aquo, hanya bersifat fiktif semata-fakta dan tidak berdasar, maka sepatasnyalah guatan aquo dikesampingkan dan dinyatakan tidak dapat diterima;

3 Kabur tentang Petitum.

- Bahwa pada petitum gugatan Penggugat mulai angka 1 s/d angka 8 tidak menyebutkan satupun jenis sertifikat dan tanah yang menjadi objek sengketa, padahal dalam Posita Penggugat menjelaskannya tentang tanah yang menjadi sengketa dan nomor Sertifikat Hak Guna Bangunan;
- Bahwa, oleh karena Penggugat dalam Petitum tidak menjelaskan dan tidak menyinggung tentang tanah dan sertifikat yang menjadi objek sengketa, maka Petitum Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas;

4 Kabur tentang Dalil Posita Yang di Ajukan Oleh Penggugat / Ada Link Yang Terputus Dan Tidak Jelas.

- Bahwa, pada angka 4 posita gugatan Penggugat menyatakan bahwa:

*“sejak Penggugat membeli tanah terperkara pada tahun 1960, karena kesibukan suami Penggugat sebagai abdi negara untuk menjaga dan mempertahankan Negara Kesatuan Republik Indonesia, Penggugat menyuruh sdr. Sugito Prawiro Admodjo untuk mengurus/mengawasi tanah terperkara dan karena sejak tahun 1964, suami Penggugat ditugaskan ke Pontianak, dst.....”*

- Bahwa, akan tetapi setelah itu Penggugat tidak pernah menjelaskan bagaimana hubungan antara sdr. Sugito Prawiro Admodjo dengan Haji Rainer Rais cs sebagai pemilik tanah dan pihak yang telah menjual tanah dalam dalam perkara in casu kepada Tergugat I dan II;

Hal 15 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



- Bahwa, selain itu Penggugat juga tidak pernah membahas adanya pihak lain yaitu Ng Se Hou alias Sukardi Hadi cs;
- Bahwa, Penggugat juga tidak menjelaskan bagaimana pula hubungan antara sdr. Sugito Prawiro Admodjo, Haji Rainer Rais cs, dan Ng Se Hou alias Sukardi Hadi cs sebagai pemilik tanah pertama dalam perkara in casu, karena Haji Rainer Rais cs pun membeli tanah in casu dari penjual Ng Se Hou alias Sukardi Hadi cs;
- Bahwa, oleh karena tidak jelasnya hubungan antara masing-masing pihak sebagaimana telah Tergugat I dan II uraikan diatas, maka cerita fiktif yang disajikan dalam perkara in casu, sangat jelas dan terang benderang, dan sudah sepantasnyalah gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima;

## 5 Gugatan Penggugat Error In Persona atau Gugatan Penggugat Kurang Pihak.

- a Bahwa gugatan yang diajukan oleh Penggugat merupakan gugatan yang "**Keliru Dalam Menarik Pihak**" atau setidaknya "**Kurang Pihak**" (*Exceptio Plurium Consortium /Exceptio In Persona*), karena seharusnya gugatan juga seharusnya ditujukan kepada pihak lain atau setidaknya masih ada pihak lain yang seharusnya digugat yaitu "**Gatot Sudio dan Ng Se Hou alias Sukardi Hadi**" sebagai **Pemilik Pertama**, dan **Haji Rainer Rais dan Rosniarty Rais**, sebagai pihak yang telah menjual kepada Tergugat I dan II, dan juga sdr. Sugito Prawiro Admodjo, sebagaimana dianggap oleh Penggugat sebagai pihak yang juga menentukan, telah disebutkan oleh Penggugat dalam gugatan, dan seharusnya mereka dijadikan juga sebagai Tergugat-Tergugat lainnya;
- b Bahwa, oleh karena Penggugat tidak mengkiutsertakan Gatot Sudio dan Ng Se Hou alias Sukardi Hadi, Haji Rainer Rais dan Rosniarty Rais, dan Sugito Prawiro Admodjo sebagai Para Tergugat lainnya, maka sangat jelas gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah gugatan yang kuran pihak, maka beralasan gugatan aquo dinyatakan tidak dapat diterima;

## II. Dalam Pokok Perkara



- 1 Bahwa apa yang terurai dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dan bagian yang tak terpisahkan dengan Pokok Perkara;
- 2 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas semua dalil – dalil Penggugat sebagaimana dalam gugatan, kecuali terhadap apa yang diakui dan dinyatakan secara tegas;
- 3 Bahwa, Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 1 yang menyatakan bahwa Penggugat Pemilik sah atas tanah seluas 1.875 M2 yang terletak di jalan RS.Fatmawati, RT 002, RW.05, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagaimana dalam perkara in casi;

Bahwa, dalil Penggugat aquo adalah dalil yang tidak jelas, karena tidak jelas jenis haknya dan tidak jelas asal haknya, apakah berasal dari tanah konversi, tanah negara, hak Pengelolaan, pemisahan bidang, pemecahan bidang dan penggabungan bidang;

Bahwa, kepemilikan Tergugat I dan II atas tanah dalam perkara in casu di dasarkan pada jenis hak yang jelas, yaitu Hak Guna bangunan yang sudah bersertifikat;

Bahwa, sesuai pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 aquo menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut., apalagi sertifikat-sertifikat aquo diterbitkan pada tahun 1997, sehingga hingga saat ini sertifikat-sertifikat aquo sudah berumur 17 tahun.

- 4 Bahwa, Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 3, tentang hubungan Penggugat dengan tanah milik PD.Pasar Jaya, karena tidak ada hubungannya dengan Tergugat I dan II, dan Tergugat I dan II tidak perlu mananggapinya.

Hal 17 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



5 Bahwa, Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 4 yang menyatakan bahwa Penggugat telah membeli tanah pada tahun 1960 dan telah menitipkannya pada Sugito Prawiro, karena Penggugat tidak dapat menjelaskan hubungannya dengan *Gatot Sudianto dan Ng Se Hou alias Sukardi Hadi, Haji Rainer Rais dan Rosniarty Rais sebagai Pemilik tanah aquo sebelumnya;*

6 Bahwa, Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 5, dengan dasar dan alasan :

- Bukti Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah, Iuran Rehabilitasi Daerah dan Pembayaran Pajak dan Bangunan/Sura Pemberitahuan Pajak, bukanlah tanda bukti Kepemilikan, dan telah dijelaskan oleh **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 34 K/Sip/1960 :**

*“Surat “Petuk” pajak bumi (sekarang PBB, pajak bumi dan bangunan) bukan merupakan suatu bukti bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam surat pajak bumi bangunan tersebut”.*

- Surat Pemindahan Hak sebagaimana dimaksud oleh Penggugat pada angka 5 huruf b, tidak jelas sama sekali, sebagaimana diatur pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960, yaitu : Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, dan hak Memungut Hasil Hutan;

Untuk itu Tergugat I dan II mensomir Penggugat untuk dapat membuktikan hak-hak sebagaimana dalil Penggugat aquo sesuai dengan ketentuan pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 aquo, jika Penggugat tidak dapat membuktikan hak sebagaimana tersebut pasal 16 UU Nomor 5 Tahun 1960 aquo, maka dalil Penggugat aquo sudah sepantasnyalah di “TOLAK”.

- Bahwa, Surat Pernyataan sdr. Sugito Pariwiro Atmodjo dan H.Mas’Ud serta H.Umar sebagaimana dalam gugatan, adalah surat yang tidak jelas sama sekali, karena tidak ikut digugat sebagai Tergugat.

7 Bahwa, Tergugat I dan II menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 6 dan 7 yang pada intinya menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah



menjual tanah in casu kepada pihak lain dan baru diketahui ternyata dalam sertifikat-sertifikat aquo tertulis nama Rainer Rasi cs;

Bahwa, dalil aquo sangat kontra produktif dengan dalil Penggugat pada angka 4 yang menyatakan bahwa Penggugat ketika tugas luar daerah telah menitipkannya kepada Sugito Prawiro Atmodjo, dan ternyata faktanya Penggugat menyatakan baru tahu bahwa Tergugat I dan II telah menguasai tanah dalam perkara in casu.

- 8 Bahwa, tidak benar dalil gugatan Penggugat pada angka 8 s/d angka 12 yang menyatakan bahwa Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Bahwa, jual beli antara Haji Rais dan Rosniarty Rais dengan Tergugat I dan II telah sesuai dengan undang-undang dan peraturan berlaku, dengan dasar dan alasan :

- Tanah yang Tergugat I dan II beli jelas jenis haknya, yaitu Hak Guna Bangunan yang dikeluarkan oleh instansi resmi Pertanahan, sebagaimana dalam sertifikat HGB Nomor 1062 dan 1063/Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak Jakarta Selatan.
- Bahwa, syarat-syarat jual beli dalam hukum pertanahan sebagaimana diatur oleh hukum adat dan dikuatkan oleh pasal 5 UU Nomor 5 Tahun 1960, yaitu adanya syarat "Terang" dan "Tunai" dan syarat-syarat aquo telah terlaksana.
- Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Akta PPAT aquo sudah terlaksana.
- Bahwa, pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 juncto pasal 101 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu,

Hal 19 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



dan dalam jual beli antara Tergugat I dan II dengan Haji Raner Rasi cs sudah dihadiri oleh para pihak dan 2 orang saksi.

- Bahwa, pasal 97 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional 3 Tahun 1997, menyatakan bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli, dan PPAT telah melaksanakan tugas pemeriksaan dan mencocokkannya dengan Buku Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan, dan Kantor Pertanahan juga telah mengakui kebenarannya, sehingga telah dibuat Akta Jual Beli antara Tergugat I dan II dengan Haji Raner Rais cs.
- Bahwa, pasal 101 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan Tergugat I dan I dan II dengan Haji Raner Rais cs telah melaksanakan perbuatan hukum tersebut.
- Bahwa, menurut pasal 101 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku, dan PPAT pada waktu itu telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan pasal aquo;
- Bahwa, pasal 102 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyatakan bahwa Akta PPAT dibuat



sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya, dan Akta PPAT sudah dibuat sebanyak dua lembar dan salah satunya telah disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan, dan kepada Tergugat I dan II telah diberikan salinan.

- Bahwa, singkatnya, jual beli antara Tergugat dengan Rainer Rais cs terhadap tanah aquo sudah memenuhi semua syarat-syarat sebagaimana diatur UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan dan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga tidak satupun per undang-undangan yang dilanggar.
- Bahwa, bukti semua semua syarat-syarat sebagaimana diatur UU Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 telah dipenuhi, dimana Kepala Kantor Pertanahan tidak menolak jual beli antara Tergugat I dan II dengan Haji Raner Rasi cs aquo, sebagaimana diatur pasal 45 PP Nomor 24 Tahun 1997, yang lengkapnya berbunyi :

*1 Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :*

- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;*
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);*
- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran per-alihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap;*

Hal 21 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



*d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;*

*e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;*

*f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau*

*g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1).dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.*

*(2).Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebutkan alasan-alasan penolakan itu.*

*(3). Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.*

Dan ternyata Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan tidak menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak antara Tergugat I dan II dengan Rainer Rais cs, itu artinya peralihan aquo sudah sesuai dengan per undang-undangan yang berlaku.

## **B. DALAM REKONPENSII**

9 Bahwa apa yang terurai dalam bagian Konpensi merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan gugatan Rekonpensi;

10 Bahwa antara Penggugat Rekonpensi/Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi tidal saling kenal dna tidak pernah melakukan hubungan hukum apapun, dan tiba-tiba saja Tergugat rekonpensi menggugat Penggugat I dan II rekonpensi dengan menuduh bahwa Penggugat I dan II rekonpensi telah menyerobot tanah milik Tergugat rekonpensi;

11 Bahwa, perlu Penggugat I dan II rekonpensi jelaskan, semua syarat jual beli atas tanah dalam perkara in casu telah sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku yang ditentukan Undang-Undang No.5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 1997, sehingga tuduhan perbuatan melawan hukum



yang dialamatkan kepada Penggugat I dan II rekonsensi merupakan fitnah dan merugikan Pengguga I dan II rekonsensi;

12 Bahwa, dengan tidak turut digugatnya Para Pemilik sebelumnya, yaitu Gatot Sudianto dan Ng Se Hou alias Sukardi Hadi, Haji Rainer Rais dan Rosniarty Rais, menunjukkan bahwa tujuan gugatan Tergugat rekonsensi hanyalah untuk menyorok dan mengganggu ketenangan hidup Penggugat I dan II rekonsensi;

13 Bahwa, berdasarkan hal-hal sebagaimana telah Penggugat I dan II uraikan diatas, maka tindakan Tergugat rekonsensi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pasal 1365 KUH Perdata;

14 Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 1365 yang menyatakan :

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

15 Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat rekonsensi merupakan perbuatan melawan hukum, yang menyebabkan hidup Penggugat I dan II terganggu, terusik, tidak nyaman, merasa diteror dan tercemar nama baik, maka sepatasnyalah Tergugat rekonsensi mengganti kerugian kepada Penggugat rekonsensi sebesar Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah);

16 Bahwa adanya kekuatiran Penggugat rekonsensi hanya menang di atas kertas, maka Para Penggugat Rekonsensi mengajukan permohonan penyitaan jaminan atas aset milik Tergugat rekonsensi yang akan Penggugat Rekonsensi ajukan secara tersendiri, dan mohon dinyatakan Sita Jaminan aquo dinyatakan sah dan berharga;

17 Bahwa oleh karena gugatan rekonsensi dalam perkara in casu didasarkan pada data yang akurat, maka mohon putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada bantahan (*Verset*), Banding dan kasasi (*Uitvoebaar Bij Voorraad*);

18 Bahwa, agar supaya Tergugat Rekonsensi tidak lalai dalam melak anakan putusan, maka mohon juga ditetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari sejak tanggal putusan ini ditetapkan;

Hal 23 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



M a k a : Berdasarkan dalil – dalil dan pasal – pasal serta bukti – bukti terurai di atas, mohon agar dapat kiranya Majelis Hakim memutuskan hal hal sebagai berikut :

- DALAM KONPENSI
- DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat dan II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang secara absolut mengadili perkara in casu, *atau*
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- DALAM POKOK PERKARA

Menolak gugatan Para Penggugat secara keseluruhan atau setidaknya – tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

- DALAM REKONPENSI

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi secara keseluruhan;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- 3 Menghukum Tergugat Rekonpensi mengganti kerugian kepada Pengugat Rekonpensi sebesar Rp.5.000.000.000 (lima miliar rupiah).
- 4 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan dalam perkara in casu;
- 5 Menghukum Para Tergugat Rekonpensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya mulai putusan diucapkan;

- DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Tergugat Rekonpensi/Penggugat Konpensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara *in casu*;

*S u b s i d a i r*



*A t a u*

Bila Bapak / Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya  
(Ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat III dalam perkara ini walupun telah diberi kesempatan oleh Majelis untuk mengajukan jawabannya akan tetapi yang bersangkutan menyatakan tidak akan menggunakan haknya untuk mengajukan jawaban dan selanjutnya menyerahkan kepada Majelis untuk melanjutkan pemeriksaan perkara aquo serta memohon untuk ditinggalkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Replik bertanggal 31 Oktober 2012 dan sebaliknya Tergugat I dan Tergugat II menanggapi dengan Duplik bertanggal 7 November 2012 kesemuanya adalah sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dan meneguhkan gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah bermeterei cukup diberi tanda **Bukti P-1 s/d P- 22**, adalah sebagai berikut :

- 1 Surat Nikah No.355/1969, tertanggal 29 Juni 1974, antara SURATI dengan SOEDIBJO, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 01;
- 2 Surat Pernyataan No.S.P.1/61/XII/1994 tanggal 11 Desember 1974, fotocopy tidak ada aslinya, diberi tanda P- 02;
- 3 Surat Keputusan No.sKEP 59/16-IX/1975 tanggal 29 September 1975, tentang Pemberian Pensiun, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 03;
- 4 Surat Pencairan Pembayaran Pensiun No.PBR-904544 97/CJ/1006 tanggal 6 Maret 1997, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 04;
- 5 Surat Pengantar tanggal 14 Agustus 1997 dan lampirannya berupa Salinan SK Kepala Staf TNI AD No.Skep/626-10/VII/1997 tanggal 31 Juli 1997, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 05;
- 6 Surat Keterangan Kematian No.35/III/1997, tertanggal 6 Maret 1997, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 06;
- 7 Surat Laporan Kematian No.240/1.755.3, tertanggal 6 Maret 1997, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 07;

Hal 25 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 8 Akta Pembagian Harta Peninggalan Nomor: 119/P3HP/1997/PA.JT, tanggal 1 September 1997, yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Timur, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 08;
- 9 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.6 tahun 1994 Tentang Surat Kuasa Khusus, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 09a;
- 10 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.2 tahun 1959 Tentang Surat Kuasa Khusus, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 09b;
- 11 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.01 tahun 1971 Tentang Surat Kuasa Khusus, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 09c;
- 12 Surat Edaran Mahkamah Agung RI No.5 tahun 1962 Tentang Surat Kuasa Khusus, fotocopy sesuai dengan aslinya, diberi tanda P- 09d;
- 13 Surat Pemindehan Hak Usaha Tanah antara Tuan Taswin pada Tuan SUDIBJO tanggal 17 Maret 1960, fotocopy tidak ada aslinya, diberi tanda P- 10;
- 14 Surat Ketetapan Iuran Pembangunan Derah atas nama SOEDIBJO, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 11;
- 15 Gambar Situasi dan Tata Kota, fotocopy tidak ada aslinya, diberi tanda P- 12;
- 16 SPPT dan Bukti Pembayaran PBB tahun 1994, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 13;
- 17 Riwayat Tanah tanggal 21 Januari 1994, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-14;
- 18 Surat Pernyataan Sugito Prawiroatmojo tanggal 9 Desember 1997, fotocopy tidak ada aslinya, diberi tanda P- 15;
- 19 Surat Pernyataan saksi atas nama Haji Mas' Ud bin Umar tanggal 7 Oktober 1994, fotocopy tidak ada aslinya, diberi tanda P- 16;
- 20 Nota Dinas No.81/ND wkg Pem/IX/1996 tanggal 25 September 1996 perihal besarnya santunan atas tanah garapan Sdr. Soedibjo, fotocopy tidak ada aslinya, diberi tanda P- 17;
- 21 Nota Dinas No.14/ND/AS/TAPRAJA/II/96, Februari 1996, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-18;
- 22 Surat Sedalobang Sekretariat Negara RI kepada Gubernur DKI Jakarta No.B-384/Sekbang/0/8/95 tanggal 3 Agustus 1995, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-19;

26



23 Berita Acara Penyelesaian Masalah Tanah Pasar Mede Wilayah Jakarta Selatan No.051/1.712.6 tanggal 11 Maret 1998, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P- 20;

24 Sertipikat No.1063 atas nama DJUNAEDI KASAN HIDAYAT, fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-21;

25 Sertipikat No.1063 atas nama DJUNAEDI KASAN HIDAYAT, YISEPH MARTHEN fotocopy sesuai dengan copy, diberi tanda P-22;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat, yang telah dicocokkan dengan aslinya dan isinya sesuai dengan aslinya telah bermeterai cukup diberi tanda **Bukti T.1.T.2 - 1 s/d T.1.T.2 - 9** adalah sebagai berikut :

- 1 Akta Jual Beli No.21/2005, tanggal 1 Februari 2005, yang dibuat dihadapan PPAT di Jakarta, diberi tanda Bukti T.1.T.2-1;
- 2 Akta Jual Beli No.22/2005, tanggal 1 Februari 2005, yang dibuat dihadapan PPAT di Jakarta, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 2;
- 3 Sertifikat tanah No.1062 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, milik Tergugat I dan II, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 3;
- 4 Sertifikat tanah No.1063 Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, milik Tergugat I dan II, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 4;
- 5 Akta Jual Beli No.4624-84, tertanggal 19 September 1984, antara Gatot Sudianto dan Ng Se Hon alias Sunardi Hadi dengan Haji Rainer Rais dan Rossniarty Rais yang dibuat dihadapan PPAT di Jakarta, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 5;
- 6 Faktur Pajak tahun 2012 atas tanah dalam perkara in casu, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 6;
- 7 Faktur Pajak tahun 2011 atas tanah dalam perkara in casu, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 7;
- 8 Faktur Pajak tahun 1988 atas tanah dalam perkara in casu, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 8;
- 9 Surat Pengantar dari RT 002/Rw.05, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan No.0171/SKM/SP/VI/12, tertanggal 10 Juni 2012 tentang kematian Ny. SURATI, diberi tanda Bukti T.1.T.2- 9;

Hal 27 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II, mengajukan kesimpulan kesemuanya bertanggal 13 Pebruari 2013;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini maka segala hal yang termuat dalam berita acara persidangan dipandang sebagai satu kesatuan dan karenanya sebagai bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

#### TENTANG HUKUMNYA

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tegugat II dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi baik mengenai kompetensi absolut maupun eksepsi lainnya, untuk kompetensi absolut Pengadilan telah menjatuhkan putusan sela yang pada pokoknya menolak eksepsi absolut dan menyatakan Pengadilan Negeri in casu Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili gugatan dalam perkara ini;

Sedangkan eksepsi selain kompetensi absolut pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa gugatan Penggugat dianggap prematur karena gugatan Penggugat berkaitan dengan SHGB No.1062 dan No.1063/Cilandak Barat tertanggal 28 Pebruari a/n Tergugat I dan Tergugat II , akan tetapi Penggugat tidak meminta pembatalan sertipikat-sertipikat tersebut, pada hal sertipikat merupakan akta autentik yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Bahwa disamping itu sertipikat tersebut dalam waktu 5 tahun semenjak terbitnya pihak pengggat tidak pernah berkeberatan atasnya, sehingga dirinya tidak ada hak lagi untuk mempermasalahkannya karena haknya untuk itu telah lewat;
- 2 Surat Kuasa Penggugat cacat hukum, karena : a. Tidak menyebut dengan jelas dan spesifik untuk berperkara di pengadilan, b. Tidak menyebut kompetensi relatif pada PN mana kuasa itu dipergunakan mewakili kepentingan pemberi kuasa, c. Tidak menyebutkan kedudukan para pihak, serta d. Tidak menyebutkan secara ringkas dan konkrit pokok dan obyek sengketa yang diperkarakan, seperti ketentuan pasal 123 ayat (1) HIR yang dilengkapi berbagai SEMA;



- 3 Bahwa gugatan Penggugat kabur mengenai jenis dan asal haknya, kabur dalil PMH nya, kabur tentang petitumnya maupun dalil positanya;
- 4 Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*exceptio plurium Consortium/ Exceptio in persona*) karena masih ada pihak lain yang mestinya digugat yaitu Gatot Sudianto dan Ng Se Hou als Sukardi Hardi sebagai pemilik pertama, Haji Rainer Rais dan Rossniarty Rais sebagai pihak yang menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun Sugito Prawiro Atmodjo.

Bahwa atas dasar alasan -alasan tersebut maka gugatan Penggugat cacat hukum dan menurut Tergugat I dan II harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah gugatan PMH bukan gugatan untuk pembatalan Sertipikat, Pengadilan Negeri tidak berwenang membatalkan sertipikat karena yang berwenang membatalkan adalah instansi penerbit sertipikat dimaksud yaitu Tergugat III melalui gugatan di PTUN. Sehingga gugatan Penggugat dapat kapan saja diajukan sepanjang dirinya menganggap telah terjadi PMH atas dirinya. Dengan demikian gugatan penggugat tidak prematur seperti eksepsi Tergugat I dan II, oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan II tersebut tidak berdasar hukum sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa setelah diteliti surat kuasa dari Ny. Surati, seorang ibu rumah tangga ahli waris dari alm Soedibjo suaminya, dirinya dalam gugatan bertempat tinggal di Raya Hankam Munjul No.27, Rt.004/002 Cibubur Jakarta Timur, dan dimaksudkan untuk menggugat PMH terhadap Djunaedi Kasan Hidayat, Yoseph Marthen dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehingga Majelis menilai surat kuasa mana sudah bersifat khusus oleh karenanya eksepsi Tergugat I dan II mengenai surat kuasa ditolak;

Menimbang, bahwa jika diteliti posita maupun petitum dari gugatan Penggugat telah ternyata didalilkan bahwa suami Penggugat adalah pemilik tanah sengketa SHGB No.1062 dan No.1063/Cilandak Barat tertanggal 28 Pebruari 2005 a/n Tergugat I dan Tergugat II, akan tetapi ternyata kemudian tanah-tanah

Hal 29 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



dimaksud dikuasai dan bersertipikat atas nama Tergugat I dan II sehingga dianggap tanpa hak dan melawan hukum, selanjutnya inti pokok petitumnya adalah agar Tergugat I dan II dihukum untuk menyerahkan tanah-tanah dimaksud kepada Penggugat. Oleh karena itu Majelis menilai gugatan Penggugat telah demikian jelas baik posita maupun petitumnya, sehingga eksepsi Tergugat mengenai hal ini ditolak;

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat ditujukan terutama kepada Tergugat I dan II yaitu pihak-pihak yang namanya sebagai pemegang hak atas tanah dimaksud sebagaimana SHGB No.1062 dan No.1063/Cilandak Barat tertanggal 28 Pebruari 2005 a/n Tergugat I dan Tergugat II, dan sekiranya gugatannya dikabulkan maka putusannya dapat dieksekusi dan dengan putusan mana dapat secara tuntas penyel esaiannya. Sehingga oleh karena itu dengan tidak ikut digugatnya Gatot Sudioanto dan Ng Se Hou als Sukardi Hardi sebagai pemilik pertama, Haji Rainer Rais dan Roszniarty Rais sebagai pihak yang menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II maupun Sugito Prawiro Atmodjo, menurut Majelis tidak menjadikan gugatan Penggugat menjadi kurang pihak. Sehingga eksepsi Tergugat I dan II mengenai hal ini tidak berdasar dan haruslah ditolak;

#### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya didasarkan pada dalil bahwa Tergugat I, dan Tergugat II telah melakukan PMH menguasai dan mensertipikatkan tanah sengketa a/n dirinya sehingga terbit SHGB No.1062 dan No.1063/Cilandak Barat tertanggal 28 Pebruari 2005 a/n Tergugat I dan Tergugat II, sehingga sangat merugikan bagi Penggugat selaku isteri dan ahli waris dari alm Soedibjo suaminya pemilik atas tanah sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan II pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan menyatakan bahwa dirinya membeli dari orang yang berhak atas tanah dimaksud yaitu Gatot Sudioanto dan Ng Se Hou als Sukardi Hardi sebagai pemilik pertama, Haji Rainer Rais dan Roszniarty Rais sebagai pihak yang menjual kepada Tergugat I dan Tergugat II;



Menimbang, bahwa mengenai bukti P-2, P-7,P-10,P-11,P-12, P-13, P-14,P-15,P-16,P-17, P-18, P-19, P-20 dan bukti P-21 ternyata Penggugat tidak bisa menunjukkan aselinya dan apakah mengenai bukti-bukti surat yang aselinya tidak ada lagi atau tidak mampu ditunjukkan oleh pihak yang mengajukan, selalu harus dikesampingkan seperti praktek peradilan perkara perdata selama ini? Dan untuk menjawab permasalahan ini Majelis akan mempertimbangkan seperti berikut;

Menimbang, bahwa Mahkamah Agung sendiri tidak selalu membenarkan pendapat bahwa bukti foto copy harus dikesampingkan sehingga sama sekali tidak diberikan nilai pembuktian terhadapnya. Dalam putusan Mahkamah Agung tanggal 14 April 1976 Nomor : 701 K/ Sip/1974, berisi kaidah hukum bahwa fotocopy dapat diterima sebagai alat bukti meskipun disertai sarat bahwa fotocopy tersebut disertai keterangan atau dengan jalan apapun secara sah dari mana ternyata bahwa fotocopy –focopy tersebut dengan aselinya. Bahwa selain itu pasal 302 Rbg dan 1889 BW mensiratkan juga bahwa apabila akta aselinya (dari suatu foto copy) sudah tidak ada lagi, maka kekuatan pembuktiannya diserahkan kepada Hakim. Oleh karena itu Majelis berpendapat bahwa bukti-bukti surat berupa foto copy diserahkan pada penilaian Hakim, sehingga Majelis akan menilai bukti-bukti surat berupa foto copy yang diajukan oleh Penggugat dalam kaitannya antara yang satu dengan lainnya serta kaitannya dengan bukti-bukti surat yang lainnya;

Menimbang, bahwa untuk menyimpulkan fakta-fakta yang ada dalam perkara ini Majelis akan menilai dan meneliti bukti-bukti yang berkaitan dan melengkapi satu dengan lainnya, sehingga oleh karena itu tidak semua bukti dipertimbangkan keseluruhannya, akan tetapi hanyalah bukti-bukti yang dipandang cukup relevansinya untuk menghasilkan nilai pembuktian yang dapat dihasilkan dari perspektif dalil-dalil Penggugat disatu pihak dengan dalil-dalil Tergugat dilain pihak yang incasu bertolak belakang satu dengan lainnya;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-6, P-7 dan P-8, telah ternyata fakta bahwa Penggugat adalah isteri dari alm Soedibjo yang telah meninggal tahun 1997 dan karenanya Penggugat memiliki kepentingan atas harta peninggalan alm yang didalilkan dikuasai pihak lain, sehingga dirinya memiliki

Hal 31 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



legal standing untuk mengajukan gugatan terhadap pihak-pihak yang menguasai atas obyek sengketa yang dimaksud dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa bukti P-10 copy adalah pemindahan hak usaha atas tanah yang terletak didesa Cilandak Kebayoran lama seluas 1875 m2 tertanggal 17 Maret 1960 dari Taswin kepada Soedibjo diketahui Lurah Cilandak, bukti P-11 copy Ketetapan Iuran Pembangunan Daerah atas tanah di Cilandak Kebayoran lama seluas 187 da tertanggal 24 Januari 1971. Bukti P-12 adalah copy peta sketsa tanah di Cilandak barat seluas 1557 m2 lokasi jl. Fatmawati persil 38 dan 39, bukti P-13 copy surat Pemberitahuan Pajak Terhutang PBB tahun 1994 tanah di Cilandak Barat seluas 1.725 m2;

- Bahwa bukti P-14 adalah copy pernyataan dari Sugito Prawiro Atmojo tertanggal 21 Januari 1994 yang menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jl. RS Fatmawati Cilandak Barat seluas 1.875 m2 adalah tanah Soedibjo yang menerima oper dari Taswin dengan membayar ganti rugi, bukti P-15 adalah copy pernyataan dari Sugito Prawiro atmojo dan (Penggugat) Ny. Surati tertanggal 9 Desember 1977 yang menyatakan bahwa tanah yang terletak di Jl. Fatmawati Kav. Pasar Mede Jakarta Selatan dan tanah kosong disebelah selatannya adalah tanah kepunyaan dari Soedibjo, bukti P-16 adalah copy pernyataan dari Haji Mas'ud bin Umar tanggal 7 Oktober 1994 yang menyatakan bahwa dirinya melihat dan membaca kertas segel over hak/peralihan hak atas tanah dari Taswin kepada Soedibjo;
- Bahwa bukti P-17 adalah Nota Dinas dari Wakil Gubernur DKI kepada Gubernur DKI tertanggal 25 September 1996 mengenai besarnya santunan atas tanah garapan Soedibjo yang dijadikan Pasar Mede di Jln Fatmawati Cilandak setelah meneliti persil 38,39,40 dan 41;
- Bahwa bukti P-18 adalah Nota Dinas dari Tim Peneliti masalah tanah DKI Jakarta ditujukan kepada Wakil Gubernur Bidang Pemerintahan DKI tertanggal Pebruari 1996 yang intinya



menyimpulkan bahwa tanah persil 38, 39, 40 dan 41 di Jl. Fatmawati Jakarta Selatan terdiri dari 2 bidang dibeli Soedibjo dari Taswin, selanjutnya persil 38 dan 39 dikuasai PD Pasar Jaya, sedangkan persil 40 telah terbit SHGB No. 201 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Maryati dan persil 41 telah terbit SHGB No. 202 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Alidar;

- Bahwa bukti P-19 adalah surat dari Sekneg tertanggal 3 Agustus 1995 ditujukan kepada Gubernur DKI Jakarta tentang permohonan penyelesaian tanah persil no.38, 39, 40 dan 41;
- Bahwa bukti P-20 adalah berita acara pemberian santunan/ ganti rugi dari PD Pasar Jaya kepada Ny. Surati (Penggugat) tertanggal 11 Maret 1998 karena ternyata PD Pasar Jaya telah menggunakan tanah persil 38 dan 39 Jl. Fatmawati untuk Pasar Mede milik dari Soedibjo.

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Tergugat I dan II yaitu : bukti T-I&II-5 adalah akta jual beli No.4624-84 tertanggal 19 September 1984 antara Gatot Sudianto dan Ng Se Hon als Sunardi Hadi selaku penjual dengan Haji Rainer Rais dan Rosnsiarty Rais selaku Pembeli, bukti T-I&II-1 adalah akta jual beli No.21/2005 tanggal 1 Pebruari 2005 dan bukti T-I&II-2 adalah akta jual beli No.22/2005 tertanggal 1 Pebruari 2005 antara Haji Rainer Rais dan Rosnsiarty Rais selaku Penjual dengan Djunaedi Kasan Hidayat dan Yoseph Martheen selaku Pembeli;

Bahwa selanjutnya terjadi balik nama SHGB No.1062 dan No.1063 dari a/n Haji Rainer Rais dan Rosnsiarty Rais menjadi a/n Djunaedi Kasan Hidayat dan Yoseph Martheen (bukti T-I&II-3,4 yang sama dengan bukti P-21 );

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti tersebut maka Pengadilan memperoleh fakta-fakta sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat Ny. Surati adalah isteri dari alm.Soedibjo Letkol CPM yang pada tahun 1960 menerima pemindahan hak usaha tanah seluas 1.875 m2 dari Taswin di Jln JJ Rumah Sakit Ibu Soekarno (sekarang Jl. Hal 33 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Fatmawati) yang dikenal dengan persil 40 dan 41, selain persil 38 dan 39 seluas 1.725 m<sup>2</sup> yang sekarang dikenal dengan Pasar Mede di bawah penguasaan PD Pasar Jaya;

- 2 Bahwa karena persil 38 dan 39 dipergunakan sebagai pasar oleh PD Pasar Jaya maka setelah melalui penelitian dan perundingan kemudian disepakati penyelesaian antara PD Pasar Jaya dengan Ny. Surati Penggugat selaku isteri dan/atau ahli waris Soedibjo sebagaimana berita acara pemberian santunan/ganti rugi dari PD Pasar Jaya kepada Ny. Surati Penggugat tertanggal 11 Maret 1998;
- 3 Bahwa sedangkan persil 40 telah terbit SHGB No. 201 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Maryati dan persil 41 telah terbit SHGB No. 202 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Alidar yang waktu itu Tim Peneliti Masalah Tanah DKI Jakarta belum memberikan dan menemukan penyelesaiannya;
- 4 Bahwa Ternyata kemudian persil 40 yang telah terbit SHGB No. 201 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Maryati dan persil 41 yang telah terbit SHGB No. 202 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Alidar tersebut telah beralih kepada Gatot Sudianto dan Ng Se Hon als Sunardi Hadi dan kemudian beralih kepada Haji Rainer Rais dan Rossniarty Rais melalui jual-beli, dan terakhir dijual lagi kepada Djunaedi Kasan Hidayat dan Yoseph Martheen selaku Pembeli dan selanjutnya telah terjadi balik nama menjadi SHGB No.1062 dan No.1063 dari a/n Haji Rainer Rais dan Rossniarty Rais menjadi a/n Djunaedi Kasan Hidayat dan Yoseph Martheen tertanggal 28 Pebruari tahun 2005;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka telah jelas ternyata bahwa Soedibjo alm. Suami dari Ny. Surati Penggugat mempunyai hak atas tanah persil 40 dan 41 yang sekarang menjadi tanah sengketa SHGB No.1062 dan No.1063 a/n Djunaedi Kasan Hidayat dan Yoseph Martheen tertanggal 28 Pebruari tahun 2005 tersebut, sehingga Penggugat selaku isteri (dan anak-anaknya selaku ahli warisnya) setelah Soedibjo meninggal adalah yang berhak atas tanah sengketa dimaksud DISATU PIHAK. Bahwa akan tetapi Tergugat I dan II Djunaedi Kasan



Hidayat dan Yoseph Martheen sebagai pemilik atas tanah-tanah sengketa dimaksud atas dasar jual beli dari Haji Rainer Rais dan Rossniarty Rais pemegang SHGB No.1062 dan No.1063 sebelumnya, dan Haji Rainer Rais dan Rossniarty Rais adalah membeli dari pembeli sebelumnya Gatot Sudioanto dan Ng Se Hon als Sunardi Hadi, sedangkan Gatot Sudioanto dan Ng Se Hon als Sunardi Hadi adalah penerima hak sebelumnya dari pemegang hak SHGB No. 201 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Maryati dan pemegang hak SHGB No. 202 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Alidar DILAIN PIHAK. Dengan demikian sampai dengan tanah-tanah sengketa dibeli oleh dan dibalik nama menjadi a/n Tergugat I dan II telah terjadi peralihan hak atas dasar jual beli sebanyak 3 (tiga) kali dengan proses jual beli yang sesuai hukum, sehingga Pembeli-Pembeli berikutnya terlebih-lebih pembeli terakhir in casu Tergugat I dan II haruslah dinilai nyata-nyata sebagai PEMBELI BERETIKAT BAIK yang harus mendapat perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II adalah Pembeli yang beretikat baik yang harus dilindungi, maka tanah-tanah sengketa dimaksud haruslah tetap dinyatakan sebagai milik dari Tergugat I dan Tergugat II, sedangkan bagi Penggugat dan anak-anaknya jika merasa dirugikan, atas beralihnya tanah-tanah sengketa menjadi tanah milik pihak lain, berhak menyelesaikan dengan menuntut ganti rugi kepada Ny. surati pemegang hak SHGB No. 201 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Maryati dan kepada Ny. Alidar pemegang hak SHGB No. 202 tanggal 7 Juni 1977 a/n Ny. Alidar yang telah mensertipikatkan tanah eks persil 40 dan 41 dimaksud dan Gatot Sudioanto dan Ng Se Hon als Sunardi Hadi yang tidak jelas alas hak peralihannya sehingga mereka menjadi pemegang pertama sesuai SHGB No.1062 dan No.1063, sekiranya pihak-pihak yang disebut terakhir ini tidak memiliki alas hak yang terang dan jelas atas tanah sengketa dimaksud;

Menimbang, bahwa atas dasar uraian pertimbangan tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat disebut sebagai telah melakukan PMH dan karenanya dasar gugatan Penggugat tidak beralasan dan tidak berdasar hukum, maka oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak;

DALAM REKONVENSI

Hal 35 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam jawabannya mengajukan gugat balik yang menganggap gugatan dari Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi hanyalah teror yang menganggu dan mengusik ketenangan Tergugat I dan II Konvensi/Penggugat- Penggugat Rekonvensi, sehingga merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat- Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa gugatan ke Pengadilan adalah cara mengajukan tuntutan hak dan mempertahankan kepentingan yang paling sesuai dengan jalur hukum yang selalu dilawankan dengan main hakim sendiri yang bukan merupakan cara dan jalur yang sesuai dengan hukum. Oleh karena itu gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tidak bisa dikonstruksi sebagai PMH, sehingga gugatan Rekonvensi dari Penggugat- Penggugat Rekonvensi tidak berdasar dan tidak beralasan hukum, maka gugatan Rekonvensi harus ditolak;

#### DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi ditolak, demikian juga gugatan Penggugat- Penggugat Rekonvensi/ Tergugat- Tergugat Konvensi juga ditolak, maka pada hakekatnya Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi adalah pihak yang dikalahkan, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat ketentuan perundang-undangan yang berkaitan dengan perkara ini.

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

DALAM KONVENSI.

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI.

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Hakim pada hari **S e n i n** tanggal 4 Maret 2013 dengan MATHEUS SAMIAJI, SH.MH sebagai Hakim Ketua Majelis, YONISMAN, SH.MH dan SUKO HARSONO, SH.MH sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **R a b u** tanggal **20 Maret 2013**, oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu SUPANDI, SH.MH, dan dengan hadirnya Kuasa Tergugat I dan Tergugat II, tanpa dihadiri Penggugat serta Tergugat-III.

HAKIM - HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS HAKIM,

Y O N I S M A N, SH, MH

MATHEUS SAMIAJI, SH, MH

SUKO HARSONO, SH,MH

PANITERA PENGGANTI,

S U P A N D I, SH.MH.

Biaya-biaya :

Hal 37 dari 38 hal. Putusan No. 272/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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



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

- Pendaftaran	Rp.	30.000,-
- Biaya ATK	Rp.	75.000,-
- Materai	Rp.	6.000,-
- Redaksi	Rp.	5.000,-
- Panggilan		<u>Rp.1.100.000,-</u>
Jumlah		<u>Rp.1.216.000,-</u>