



**PUTUSAN**

**Nomor 621/PDT/2017/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagai berikut di bawah ini dalam perkara antara:

1. H. ABDUL KADIR AZHARI atau ahliwarisnya terwakili oleh NAZAR, beralamat di Jatipadang RT.001 RW.06 Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding/ semula Tergugat I;
2. AYUB MUHAMMAD atau ahli warisnya yang terwakili oleh FAHRI AYUB MUHAMMAD, beralamat di Jl. H. Samali No.31 RT.04 RW. 04 Kelurahan Pejaten Barat, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding/semula Tergugat III;
3. JAPTO SULISTYO SOERJOSOEMARNO, beralamat di Jalan Benda Ujung Nomor 8 RT.03 RW.01 Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding/ semula Tergugat IV;
4. Nyoya RETNO SETIAWATI ESTI UTAMI beralamat di Jalan KAVLING POLRI D/9 RT-03 RW-03 Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding/ semula Tergugat V;
5. Raden Mas YEDIDIAH ZENISAR KERTI DARPITO SOERJOSOEMARNO beralamat di Jalan Benda Ujung No.8 RT.010 RW.01 Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding/semula Tergugat VI;
6. Raden Mas SAHID ABISHALOM BININU NAYA SAKWIKO beralamat di Jalan Benda Ujung Nomor 8 RT.010 RW.01 Kelurahan Ciganjur, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagai Pemanding/semula Tergugat VII;
7. Raden Roro RETNO ADYATI LOKASITI ESTI UTAMI beralamat di Jalan Kavling Polri D/9 RT.03 RW.03 Kelurahan Ragunan,

Hal 1 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Pembanding/  
semula Tergugat VIII;

Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII dalam hal ini memberi kuasa kepada VRAIZER TOBA H. SIREGAR, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Japto S. Soerjosoemarno & Associates, beralamat di Apartemen Patria park lantai 23 Unit 2307 Jalan D.I. Panjaitan Kav. 5-7 Cawang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Mei 2016, 20 Juni 2016 dan 1 September 2016, yang disebut juga sebagai Para Pembanding;

m e l a w a n

1. BUNYAMIN M, pensiunan, beralamat di Jalan Haji Jaidi RT.006 RW.011 Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Terbanding/semula Penggugat I;
2. MAYANI, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jl.Pejaten Timur RT.001 RW.008 Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Terbanding/semula Penggugat II;
3. NY. NURMANI, pekerjaan mengurus rumah tangga, beralamat di Jalan Jati Padang RT.001 RW.009 Kelurahan Jati Padang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Terbanding/semula Penggugat III;
4. ADUN BIN KONTONG, Pekerjaan Buruh Harian Lepas, beralamat di Jalan Pejaten Timur, RT-014 RW-009 Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Terbanding/semula Penggugat IV;

Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV dalam hal ini memberi kuasa kepada YOSE CARLO SULAIMAN, S.H.,M.H., INDRAWAN, S.H.,M.H., AHMAD HANAFI, S.H., Advocates And Counselors At Law pada Kantor Hukum Carlos And Partners di Jl. Plamboyan F. 71 Cijantung II, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Mei 2016;

5. PT. PERTAMINA FOUNDATION, beralamat di Jl. Sinabung II Nomor 1 Jakarta Selatan, yang sebelumnya bernama “ Yayasan

Hal 2 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesejahteraan Tabungan Dan Pensiun Pegawai Pertamina (YAKTAPENA) yang beralamat di jalan Perwira Nomor 2-4 Jakarta Pusat, sebagai Turut Terbanding/semula Tergugat II;

6. KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA / BPN RI CQ KANTOR WILAYAH PERTANAHAN PROVINSI DKI JAKARTA CQ KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN, beralamat dan berkedudukan di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jalan H. Alwi Nomor 99 Tanjung Barat, Jagakarsa Jakarta Selatan, sebagai Turut Terbanding/semula Tergugat IX;

7. GUBERNUR DKI JAKARTA CQ WALI KOTA JAKARTA SELATAN CQ CAMAT PASAR MINGGU CQ LURAH PASAR MINGGU, beralamat di Jalan Ragunan Raya Nomor 16, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, sebagai Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I;

8. WILLY SILITONGA, Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta dan /atau Protokolnya dahulu bertempat tinggal di Jalan Pintu Air Nomor 24 Jakarta Pusat, sebagai Turut Terbanding/semula Turut Tergugat II;

9. MUHAMMAD RIFAT TADJOEDIN, S.H., selaku Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta (dengan Notaris Pengganti MUHAMMAD SAID TADJOEDIN, S.H.) yang beralamat di Jalan Kerajinan Nomor 19 Jakarta Barat, Telpon (021) 6394347, sebagai Turut Terbanding/semula Turut Tergugat II;

10. R. JOHANES SARWONO, S.H., Notaris /Pejabat Pembuat Akta Tanah di Jakarta beralamat di Jalan Melati Lestari Blok N, Nomor 29 Lebak Bulus Jakarta Selatan, Telpon (021) 7501669, sebagai Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat IV;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Membaca berka perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2017 Nomor 312/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas;

Hal 3 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV telah menggugat Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII dan Turut Terbanding/semula Tergugat II, IX, Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III, IV sebagaimana dalam surat gugatannya tertanggal 17 Mei 2016 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan Nomor 312/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, sebagai berikut :

**POSITA :**

1. Bahwa PARA PENGGUGAT adalah ahli waris RIPUN BIN REMIS berdasarkan Surat Ketetapan Fatwa Waris RIPUN BIN REMIS Nomor : 595/1980 tertanggal 16 Oktober 1980 dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan, selaku pemilik Sebidang tanah yang terletak di Jl. AUP (d/h) disebut Rawa Minyak) RT.013 RW.06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama RIPUN BIN REMIS , dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara Perbatasan dengan : Jalan AUP/Komplek Palapa ;
- Sebelah Timur Perbatasan dengan : Tanah Ex. PT.Goldhill / Komplek Palapa ;
- Sebelah Selatan Perbatasan dengan : Rencana Jalan / Ex. Saluran Air ;
- Sebelah Barat Perbatasan dengan : Jalan AUP ;

Selanjutnya disebut sebagai "OBJEK PERKARA";

2. Bahwa tanah milik PARA PENGGUGAT sampai saat ini masih tercatat sebagai tanah milik adat tahun 1937/1948 dengan nomor Girik C.103 atas nama RIPUN BIN REMIS di Kantor Kelurahan Kebagusan (pecahan wilayah dari Kelurahan Pasar Minggu) Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dan pada tanggal 4 April 1941, tanah milik PARA PENGGUGAT di kontrak oleh Pemerintah Belanda untuk penyiraman pembibitan pertanian dengan uang kontrak sebesar 150 Golden yang peristiwa tersebut juga tercatat didalam buku C Kelurahan Kebagusan (pecahan wilayah dari Kelurahan Pasar Minggu);
3. Bahwa pada tanggal 6 November 1980, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan dahulu bernama Kepala Kantor Agraria

Hal 4 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jakarta Selatan (TERGUGAT IX) telah mengirim surat Nomor : 1855/Ka/1980 Perihal meminta keterangan status tanah di Jalan AUP / Rawa Minyak Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan kepada Kepala Inspeksi IPEDA Jakarta dan pada tanggal 18 Desember 1980, Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah X Jakarta Raya dengan Surat Keterangan Nomor.Ris : 16823/WPJ/10/KI.2404/1980 menerangkan bahwa tanah tersebut sampai hari Kamis 18 Desember 1980 masih tercatat A/n. RIPUN BIN REMIS Pemilik Girik C.103 seluas 10.782 M<sup>2</sup> (sepuluh ribu tujuh ratus delapan puluh dua meter persegi) ;
4. Bahwa pada tanggal 22 Desember 1982, PARA PENGGUGAT menjual tanah Girik C.103 yang seluas 800 M<sup>2</sup> (Delapan Ratus Meter Persegi) kepada Ngadirun Yusuf berdasarkan bukti Akta Jual Beli Nomor.932/Ps.M/1982 tanggal 22 Desember 1982, yang mana Pembuatan Akta Jual Beli tersebut disaksikan oleh Asmuni Sofyan Dany selaku Wakil Lurah Pasar Minggu (TURUT TERGUGAT I) dan H.M.Nasir selaku Kepala Lingkungan Pasar Minggu yang mana bukti jual beli tersebut juga tercatat di Girik C.103 A/n. RIPUN BIN REMIS;
  5. Bahwa PARA PENGGUGAT sama sekali tidak pernah terlibat dan /atau dilibatkan dalam perkara di Pengadilan Tata Usaha Negara maupun Pengadilan Perdata;
  6. Bahwa pada tanggal 30 Juni 1983, TERGUGAT II telah memperoleh Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) dari Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) Nomor.4142 /VI/1983 tanah seluas ± 7 Ha;
  7. Bahwa pada tanggal 8 Juli 1983 tanah milik PARA PENGGUGAT oleh TERGUGAT I dengan alas dasar kepemilikan Egendom Verponding 6474 seb atas nama DONG yang letaknya berada di Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan dialihkan kepada TERGUGAT II dengan menerima uang sebesar sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), berdasarkan Akta No.24 tentang Pelepasan Hak yang di buat oleh WILLY SILITONGA Notaris Jakarta (TURUT TERGUGAT II) dan selanjutnya berdasarkan surat Akta tersebut TERGUGAT II menguasai Objek Perkara dengan cara mengusir PARA PENGGUGAT dari Objek Perkara;
  8. Bahwa peralihan Objek Perkara antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II menggunakan alas dasar kepemilikan berupa Egendom Verponding 6474 seb atas nama DONG yang letaknya berada di Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, adalah

Hal 5 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

salah lokasi karena Objek Perkara berada di Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan sedangkan alas jual beli TERGUGAT I dengan TERGUGAT II menggunakan alas yang berada di Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut, di atas bidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang berstatus Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan karenanya sejak semula telah mengandung cacat hukum dan/atau tidak sah karena causa yang tidak halal, dengan cara mengalihkan bidang tanah yang bukan haknya, karenanya melanggar ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

9. Bahwa pada tanggal 6 November 1985, Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) dengan suratnya No.03788/XI/1985, yang di tujukan kepada TERGUGAT II prihal Pencabutan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah seluas +7 Hektar, yang terletak di Rawa Minyak Kelurahan Pasar Minggu, Guna Membangun Perumahan Karyawan Pertamina, dengan isi surat yang berbunyi : “angka 2 Bahwa kepada saudara masih diberikan kesempatan untuk mendapatkan SIPPT atas tanah di Rawa Minyak Kelurahan Pasar Minggu Wilayah Jakarta Selatan seluas  $\pm 4$  Hektar dengan ketentuan : a.saudara diharuskan terlebih dahulu membebaskan tanah dari para penggarap nyata yang syah yaitu kepada pemegang Girik Nomor.C 103 A/n. RIPUN BIN REMIS”;
10. Bahwa Pada tanggal 16 Maret 1987, TERGUGAT II dalam suratnya Nomor.097/YKPP/87-90 yang di tunjukan kepada Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) prihal tanah seluas +4 Ha di Rawa Minyak Pasar Minggu melaporkan “bahwa mengingat TERGUGAT II tidak mempunyai kemampuan dana maka tidak akan melanjutkan lagi pembebasan”. walaupun TERGUGAT II sudah tidak melanjutkan pembebasan lagi namun TERGUGAT II tetap saja menguasai Objek Perkara sampai dengan tahun 1994 serta tidak mengembalikan Objek Perkara tersebut kepada PARA PENGGUGAT dan atas Perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut di atas telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan

Hal 6 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melawan hukum dan karenanya sejak semula penguasaan Objek Perkara telah mengandung cacat hukum dan /atau tidak sah;

11. Bahwa pada tanggal 20 Februari 1990, TERGUGAT II dalam suratnya Nomor:181/R000/90-S0 yang ditunjukan kepada TERGUGAT I perihal Tanah Rawa Minyak Kecamatan Pasar Minggu, angka 2 (dua) berbunyi : "Kepada TERGUGAT I diwajibkan untuk menyeter kembali uang sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) kepada TERGUGAT II;
12. Bahwa pada 8 Maret 1993, untuk mengganti uang sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah), TERGUGAT I dengan TERGUGAT III telah bermufakat melakukan Perikatan Jual Beli berdasarkan Akta No. 57 tentang Perikatan Untuk Jual Beli yang dibuat oleh Muhamad Said Tadjoeidin, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III) adapun peralihan Objek Perkara antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III tetap sama menggunakan alas dasar kepemilikan berupa Egendom Verponding 6474 seb atas nama DONG yang letaknya berada di Kelurahan Jatipadang Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, dan bukan berada di Objek Perkara Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan atas perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT I untuk kedua kalinya tersebut di atas bidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang berstatus Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan karenanya sejak semula telah mengandung cacat hukum dan/atau tidak sah karena causa yang tidak halal, dengan cara mengalihkan bidang tanah yang bukan haknya;
13. Bahwa TERGUGAT III telah nyata-nyata mengetahui permasalahan sengketa di Objek Perkara dan mengetahui adanya kepemilikan tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut dari surat Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) Nomor:03788/XI/1985 tanggal 6 November 1985 kepada TERGUGAT II serta surat balasan surat dari TERGUGAT II Nomor No.097/YKPP/87-90 tanggal 16 Maret 1987, di tunjukan kepada Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) dan juga peralihan tersebut tidak melampirkan PBB, atas perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III tersebut di atas bidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang berstatus Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil

Hal 7 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan/atau disebut sebagai pembeli beritikad buruk (badfaith) oleh karenanya sejak semula telah mengandung cacat hukum dan/atau tidak sah;

14. Bahwa setelah mendapatkan uang sebesar Rp.550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) TERGUGAT I memberikan ganti rugi kepada TERGUGAT II sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian No.SP/002/R0000/91-81 tanggal 27 Mei 1991 dan Akta No.125 tentang Pemindahan Hak dan Kuasa pada tanggal 18 Maret 1993, di buat oleh Muhamad Said Tadjoedin, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III);

15. Bahwa pada tanggal 23 Desember 1999, berdasarkan Akta Pengoperan Hak Atas Tanah Garapan, dibuat oleh R. Johannes Sarwono, SH Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT IV) TERGUGAT III melakukan oper alih hak tanah milik PARA PENGGUGAT kepada : TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII atas perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT III di atas bidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang berstatus Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan karenanya sejak semula telah mengandung cacat hukum dan/atau tidak sah karena causa yang tidak halal, adapun perbuatan TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII yang telah nyata-nyata mengetahui permasalahan sengketa Objek Perkara dan mengetahui adanya kepemilikan tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut dari surat Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) Nomor : 03788/XI/1985 tanggal 6 November 1985 kepada TERGUGAT II dan surat balasan surat dari TERGUGAT II Nomor.097 /YKPP/87-90 tanggal 16 Maret 1987, di tunjukan kepada Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) serta peralihan tidak memiliki PBB dan pada tanggal 12 Oktober 1993 Dinas Tata Kota Pemerintah DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) berkirrim surat kepada Advocate Pengacara & Konsultan Hukum Yapto Sulistio



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Suryosumarno,SH (TERGUGAT IV) & Rekan dengan suratnya Nomor : 2253/-1.711.52 Perihal Penjelasan Permohonan Atas Tanah seluas + 4 ha yang terletak di Kampung Rawa Minyak Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan, angka 2 yang berbunyi :  
Selanjutnya saudara (TERGUGAT IV) diharuskan membebaskan tanah tersebut dari para pegarap sesuai surat Gubernur DKI Jakarta tanggal 6 November 1985No.03788/XI/1985” atas perbuatan yang telah dilakukan oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII tersebut di atas bidang tanah milik PARA PENGGUGAT yang berstatus Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum dan/atau disebut sebagai pembeli beritikad buruk (badfaith) oleh karenanya sejak semula telah mengandung cacat hukum dan /atau tidak sah;

16.Bahwa sekitar tahun 2001-2002 Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT IX) menerbitkan sertipikat sebagai berikut :

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas  $1.950 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT IV ;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas  $1.733 \text{ M}^2$  dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas  $1.952 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT V ;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas  $1.666 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT VI ;
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas  $1.594 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT VII ;
- 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas  $1.352 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT VIII ;

17.Bahwa sertipikat-sertipikat tersebut tidak akan pernah dapat di terbitkan apabila Bapak JAUHARI selaku Lurah Pasar Minggu saat itu (TURUT TERGUGAT I) tidak menerbitkan Surat Rekomendasi sebagai syarat mutlak permohonan sertipikat dan Surat Rekomendasi tersebut cacat hukum dengan alasan sebagai berikut :

Hal 9 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Adanya kepemilikan tanah milik PARA PENGGUGAT yang berstatus Girik C.103 berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) dengan suratnya Nomor.03788/XI/1985 tanggal 6 November 1985, yang di tujukan kepada TERGUGAT II perihal Pencabutan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah seluas +7 Hektar, yang terletak di Rawa Minyak Kelurahan Pasar Minggu, Guna Membangun Perumahan Karyawan Pertamina;
- 2) Adanya Surat Camat Pasar Minggu (TURUT TERGUGAT I) No.444/1.711.1 tanggal 15 September 1993, kepada Walikotaamadya Jakarta Selatan (TURUT TERGUGAT I) perihal persoalan tanah rawa minyak kelurahan Pasar Minggu yang menyatakan bahwa lokasi tanah tersebut telah diletakkan dalam keadaan status quo pada tanggal 24 Desember 1983, oleh Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I);
- 3) Adanya Akta Jual Beli Nomor.932/Ps.M/1982 tanggal 22 Desember 1982, yang mana Pembuatan Akta Jual Beli tersebut disaksikan oleh Asmuni Sofyan Dany selaku Wakil Lurah Pasar Minggu (TURUT TERGUGAT I);
- 4) Syarat Rekomendasi TIDAK TERPENUHI karena TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT V tidak memiliki Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dan tidak melampirkan Surat Pernyataan Tidak Sengketa sebagai syarat mutlak penerbitan surat rekomendasi;

Dan penerbitan surat rekomendasi di atas tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan sejak semula telah mengandung CACAT HUKUM ADMINISTRASI dan /atau cacat hukum dan /atau tidak sah;

18. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT IX) seharusnya tidak menerbitkan sertifikat-sertifikat tersebut dengan alasan :

- 1) Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan menggunakan alas dasar kepemilikan berupa Egendom Verponding 6474 seb atas nama DONG adapun fakta sebenarnya nama pemilik Egendom Verponding 6474 seb tertulis atas nama DJINOEN CS yang telah terkena SK. Menteri Muda Agraria tanggal 9 Januari 1960, Nomor.SK.24/ka (TERGUGAT IX);
- 2) Letak tanah Egendom Verponding 6474 berada di Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan;

Hal 10 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan diterbitkan dalam kurun waktu (2001-2002), namun bukti penerbitan PBBnya baru diterbitkan pada tahun 2008;
- 4) Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tidak melampirkan Surat Pernyataan Tidak Sengketa;
- 5) Proses Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan tidak melalui proses pengumuman;
- 6) Surat Ukur dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) tersebut memakai surat ukur Geometris, seharusnya pada saat itu menggunakan surat ukur patok;
- 7) Alamat Sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut berada di RT-01 RW-08 Kelurahan Pasar Minggu dan kesalahan alamat tersebut oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII dengan bantuan Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT IX) telah diperbaiki menjadi RT-013 RW-06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu Jakarta Selatan;

Dan penerbitan sertipikat-sertipikat di atas tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut telah nyata-nyata merugikan PARA PENGGUGAT dan sejak semula telah mengandung CACAT HUKUM ADMINISTRASI dan/atau cacat hukum dan/atau tidak sah hal ini dibuktikan dengan adanya salah satu surat dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor:4057 /26.2-600/X/2011 Jo Surat Pemberitahuan Penyelesaian Kasus Pertanahan Nomor.20/SPB /DV/X/2011 tanggal 28 Oktober 2011, yang inti dalam surat tersebut menyatakan Penerbitan Sertipikat CACAT HUKUM ADMINISTRASI;

19. Bahwa Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT IX) selaku Instansi yang berwenang membuat Sertipikat tidak menjalankan ketentuan prosedur standar yang benar dan tidak menggunakan prinsip ke hati-hatian didalam membuat dan menerbitkan sertipikat oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII dan atas penerbitan sertipikat-sertipikat tersebut menyebabkan PARA PENGGUGAT DIRUGIKAN ;
20. Bahwa Lurah Pasar Minggu (TURUT TERGUGAT I) selaku salah satu pejabat pemerintahan yang berwenang membuat surat rekomendasi terbukti tidak menjalankan ketentuan prosedur yang benar dan tidak menggunakan prinsip ke hati-hatian didalam membuat surat rekomendasi yang menyebabkan PARA PENGGUGAT DIRUGIKAN ;

Hal 11 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



21. Bahwa perbuatan WILLY SILITONGA, Notaris (TURUT TERGUGAT II) Muhamad Said Tadjoedin, SH, Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT III), dan R. Johannes Sarwono, SH Notaris di Jakarta (TURUT TERGUGAT IV) selaku pejabat yang berwenang membuat akta yang telah disumpah mewakili kepentingan negara tidak menjalankan prinsip kehati-hatiannya dalam penerbitan akta-akta diatas tanah milik PARA PENGGUGAT, adalah suatu bentuk kelalaian yang jelas-jelas merugikan PARA PENGGUGAT;
22. Bahwa Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) telah mengeluarkan Surat Keputusan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1827 Tahun 2015 tanggal 31 Agustus 2015 Tentang Penetapan Lokasi Untuk Pembangunan Waduk Rawa Minyak Dan Prasarana Umum Lainnya Di Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan untuk menindaklanjuti hal tersebut sekitar tanggal 9 Desember 2015 melalui Via YouTube kami mengetahui Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) telah melakukan pertemuan dengan, TERGUGAT IV untuk proses peralihan, dan untuk menjamin adanya kepastian hukum serta menghindarkan diri dari kerugian lebih lanjut yang akan diderita PARA PENGGUGAT maka kami memohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menerima permohonan sita jaminan atas obyek sengketa (conservatoir beslag) yang terletak yang terletak di Jl. AUP (d/h Jl. Rawa Minyak) RT-013 RW-06 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan ;
23. Bahwa untuk mengantisipasi terhadap pembayaran pembebasan lahan dari Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT II) kepada TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII maka PARA PENGGUGAT telah mengirimkan surat kepada TERGUGAT IV dan memblokir sertifikat-sertifikat tersebut di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (TERGUGAT IX) serta PARA PENGGUGAT juga mengirimkan surat Klarifikasi kepada Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT II), adapun surat-surat tersebut semata-mata untuk mengingatkan Gubernur DKI Jakarta (TURUT TERGUGAT I) agar tidak salah dalam membayar tanah objek Perkara;
24. Bahwa dengan adanya perbuatan dari PARA TERGUGAT secara melawan hukum maka PENGGUGAT telah mengalami kerugian Material dan Immaterial yang apabila di jumlahkan dengan bentuk uang sebesar Rp.90.000.000.000,- (sembilan puluh milyar rupiah)



25. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti yang sah dan tidak dapat disangkal kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan (Verzet), banding atau kasasi (Uit Verbaar Bij Voorrad);

Berdasarkan alasan-alasan dan dalil-dalil dan uraian yang telah PENGGUGAT kemukakan di atas, maka dengan ini PARA PENGGUGAT mohon Kepada Bapak Majelis Hakim yang mulia untuk segera memeriksa dan mengadili perkara ini hingga memutuskan sebagai berikut :

**PETITUM :**

**DALAM PROVISI**

Menetapkan Meletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sebidang tanah yang terletak yang terletak di Jalan AUP (d/h Jalan Rawa Minyak) RT-013 RW-06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) A/n. RIPUN BIN REMIS dengan batas- batas :

- Sebelah Utara Perbatasan dengan : Jalan AUP/Komplek Palapa ;
- Sebelah Timur Perbatasan dengan : Tanah Ex. PT. Goldhill / Komplek Palapa ;
- Sebelah Selatan Perbatasan dengan : Rencana Jalan/Ex. Saluran Air ;
- Sebelah Barat Perbatasan dengan : Jalan AUP ;

Yang telah diterbitkan Sertipikat :

1. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas  $1.950 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT IV ;
2. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas  $1.733 \text{ M}^2$  dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas  $1.952 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT V ;
3. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas  $1.666 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT VI ;
4. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas  $1.594 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT VII ;
5. Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas  $1.352 \text{ M}^2$  A/n. TERGUGAT VIII ;

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan PARA PENGGUGAT dalam perkara ini;



3. Menyatakan objek sengketa terletak di yang terletak di Jalan AUP (d/h Jl. Rawa Minyak) RT.013 RW.06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas- batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara Perbatasan dengan : Jalan AUP/Komplek Palapa;
- Sebelah Timur Perbatasan dengan :TanahEx. PT.Goldhill/Komplek Palapa;
- Sebelah Selatan Perbatasan dengan: Rencana Jalan / Ex. Saluran Air ;
- Sebelah Barat Perbatasan dengan : Jalan AUP ;

Adalah milik PARA PENGGUGAT sebagai satu-satunya pemilik yang sah menurut hukum atas Objek Perkara berdasarkan Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama RIPUN BIN REMIS ;

4. Menyatakan TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII telah melakukan Perbuatan melawan Hukum ;
5. Menyatakan TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII sebagai pembeli beritikad buruk (badfaith);
6. Menyatakan segala peralihan dan segala akibat hukum atas peralihan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II ataupun Kepada TERGUGAT III, TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
7. Menyatakan segala bentuk surat-surat yang ditimbulkan dari peralihan dan segala akibat hukum atas peralihan dari TERGUGAT I kepada TERGUGAT II ataupun dari TERGUGAT I Kepada TERGUGAT III, TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
8. Menyatakan segala peralihan dan segala akibat hukum atas peralihan dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
9. Menyatakan segala bentuk surat-surat yang ditimbulkan dari peralihan dan segala akibat hukum atas peralihan dari TERGUGAT III kepada TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII TIDAK SAH atau CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT;
10. Menyatakan bahwa :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas 1.950 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT IV ;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas 1.733 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas 1.952 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT V ;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas 1.666 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VI ;
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas 1.594 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VII ;
- 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas 1.352 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VIII ;

Adalah tidak sah dan BATAL DEMI HUKUM atas seluruh kepemilikan sertifikat yang terbit diatas lokasi tanah di Jl. AUP (d/h Jl. Rawa Minyak) RT-013 RW-06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, untuk dikembalikan kepada PARA PENGGUGAT

11. Menyatakan bahwa :

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas 1.950 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT IV ;
- 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas 1.733 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas 1.952 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT V ;
- 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas 1.666 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VI ;
- 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas 1.594 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VII ;
- 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas 1.352 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VIII ;

Adalah CACAT HUKUM dan TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM MENGIKAT atas seluruh kepemilikan sertifikat yang terbit diatas lokasi tanah di Jalan AUP (d/h Jl. Rawa Minyak) RT-013 RW-06 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

12. Menyatakan SAH dan BERHARGA Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas Sebidang tanah yang terletak yang terletak di Jl. AUP (d/h Jl. Rawa Minyak) RT-013 RW-06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982$  M<sup>2</sup> (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) A/n. RIPUN BIN REMIS dengan batas-batas :

- Sebelah Utara Perbatasan dengan :Jalan AUP/Komplek Palapa;

Hal 15 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- Sebelah Timur Perbatasan dengan :Tanah Ex. PT.Goldhill/Komplek Palapa ;
- Sebelah Selatan Perbatasan dengan :Rencana Jalan /Ex. Saluran Air;
- Sebelah Barat Perbatasan dengan :Jalan AUP ;

Yang telah diterbitkan Sertipikat :

- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas 1.950 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT IV ;
  - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas 1.733 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas 1.952 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT V ;
  - 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas 1.666 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VI ;
  - 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas 1.594 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VII ;
  - 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas 1.352 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VIII ;
13. Menghukum TERGUGAT IX untuk membatalkan :
- 1) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas 1.950 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT IV ;
  - 2) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas 1.733 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas 1.952 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT V ;
  - 3) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas 1.666 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VI ;
  - 4) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas 1.594 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VII ;
  - 5) Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas 1.352 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VIII ;
14. Menghukum para TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII atau siapa saja yang diberi hak oleh TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII dan TERGUGAT VIII untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan di atasnya kepada PARA PENGGUGAT dalam keadaan kosong, segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (In Krach);
15. Menghukum PARA TERGUGAT membayar uang paksa sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Menyatakan putusan atas perkara ini dapat dijalankan atau dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya (Uit Voerbaar Bij Voorraad);
17. Menghukum para TURUT TERGUGAT untuk patuh dan taat pada putusan ini;
18. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;

Namun demikian,

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, PARA PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa.

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII memberi jawaban sebagaimana dalam surat jawabannya tertanggal 11 Oktober 2016, sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Kompetensi Absolut

Bahwa dengan memperhatikan gugatan Penggugat dalam perkara a quo baik dalam posita maupun petitum gugatannya, dapat diketahui bahwa gugatan Penggugat adalah berkaitan dengan pembatalan 6 (enam) SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII, yang menurut ketentuan hukum yang berlaku, hal tersebut bukan merupakan kewenangan Pengadilan Negeri untuk membatalkannya melainkan adalah kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dengan demikian, Pengadilan Negeri Jakarta Selatan harus menyatakan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

### B. Gugatan Kurang Pihak

1. Bahwa dengan mencermati gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo, dapat diketahui bahwa gugatan Penggugat adalah kurang pihak, yaitu sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat telah menarik dan menjadikan sdr. Nizar selaku ahli waris yang sah dari H. Abdul Kadir Azhari sebagai Tergugat I dalam perkara ini, sementara diketahui bahwa ahli waris yang sah dari alm. Abdul Kadir Azhari bukanlah sdr. Nizar satu-satunya melainkan masih ada ahli waris lainnya yang nantinya akan dibuktikan di persidangan, sehingga menurut hukum keseluruhan ahli waris yang sah dari alm. Abdul Kadir Azhari tersebut harus diikutsertakan sebagai Tergugat dalam gugatannya;

Hal 17 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



- b. Bahwa demikian dengan penarikan sdr. Fahri Ayub Muhammad sebagai ahli waris dari alm. Ayub Muhammad sebagai Tergugat III dalam perkara ini, sementara diketahui bahwa ahli waris yang sah dari alm. Ayub Muhammad bukanlah sdr. Fahri Ayub Muhammad satu-satunya melainkan masih ada ahli waris lainnya yang nantinya akan dibuktikan di persidangan, sehingga menurut hukum keseluruhan ahli waris yang sah dari alm. Ayub Muhammad tersebut harus diikutsertakan sebagai Tergugat dalam gugatannya;
2. Bahwa mengingat Para Penggugat tidak mengikut sertakan semua ahli waris yang lain dari alm. Abdul Kadir Azhari dan ahli waris yang sah yang lain dari alm. Ayub Muhammad sebagai Tergugat dalam gugatannya, maka menurut hukum, gugatan Para Penggugat sedemikian harus dinyatakan sebagai gugatan yang kurang pihak dan dinyatakan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);
3. Bahwa dengan memperhatikan baik posita maupun petitum gugatan Para Penggugat dalam perkara ini sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi kompetensi absolut diatas, ternyata bahwa Para Penggugat telah mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum ke enam SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII yang nota bene keseluruhan SHGB tersebut adalah produk dan keputusan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, maka menurut hukum, Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai instansi yang mengeluarkan SHGB yang dimohonkan batal oleh Para Penggugat harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara ini, apalagi dengan memperhatikan posita gugatan Para Penggugat pada angka 18 dan 19 gugatannya yang mendalilkan adanya perbuatan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan yang melanggar hukum termasuk prinsip kehati-hatian dalam penerbitan ke enam SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII tersebut;
4. Bahwa selain itu, berdasarkan bukti-bukti yang nantinya akan diajukan di persidangan, bahwa ternyata saat ini keseluruhan bidang tanah yang dimiliki Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII serta milik pihak lain yang terletak di Jalan AUP (Rawa Minyak), Rt. 013, Rw. 06, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu seluas kurang lebih 4 ha telah dijual kepada dan karenanya telah dikuasai secara phisik oleh Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan, sehingga menurut hukum Pemerintah Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagai pihak pemilik terakhir dan yang menguasai phisik tanah terperkara harus diikutsertakan sebagai pihak (tergugat) dalam perkara ini sebagaimana dalam jurisprudensi MARI No. 1072 K/Sip/1982 tanggal 1 Juni



1983 yang memuat kaidah hukum bahwa gugatan harus diajukan kepada siapa yang secara nyata (feitelijke) menguasai barang-barang sengketa;

**C. Gugatan Kabur (Obscur libel)**

1. Bahwa dengan memperhatikan gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo, ternyata dapat diketahui bahwa gugatan Para Penggugat adalah kabur alias tidak jelas (obscur libel), khususnya berkaitan dengan letak dan batas-batas tanah yang diklaim sebagai miliknya (yang untuk selanjutnya disebut tanah terperkara), karena batas-batas tanah terperkara yang disebutkan Para Penggugat dalam gugatannya adalah batas-batas keseluruhan bidang tanah milik Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII dan milik orang lain, diantaranya milik Roberto Rouw, dll yang ada dalam satu hamparan luas kurang lebih seluas 4 ha. Dalam tataran seluas 4 ha tersebut, Para Penggugat tidak dapat menunjukkan secara pasti dimana letak dan batas-batas tanah terperkara yang diklaim sebagai miliknya.

2. Bahwa kekaburan dan ketidak jelasan luas dan batas-batas tanah terperkara yang diklaim Para Penggugat sebagai miliknya semakin dibuktikan dengan luas tanah yang diklaim Para Tergugat sebagai miliknya yaitu seluas kurang lebih 9.982 M2, sementara di lain pihak melalui petitum gugatan, total keseluruhan luas tanah yang digugat dan dinyatakan sebagai miliknya berdasarkan 6 (enam) SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII adalah seluas 10.247 M2, yaitu sebagai berikut :

a. SHGB No. 1018 atas nama Tergugat IV seluas :	1.950 M2
b. SHGB No. 1013 atas nama Tergugat V seluas :	1.733 M2
c. SHGB No. 1020 atas nama Tergugat V seluas :	1.952 M2
d. SHGB No. 993 atas nama Tergugat VI seluas :	1.666 M2
e. SHGB No. 1005 atas nama Tergugat VII seluas :	1.594 M2
f. SHGB No. 1010 atas nama Tergugat VIII seluas :	1.352 M2
----- +	

Total : 10.247 M2

3. Bahwa mengingat luas tanah yang diklaim Para Penggugat adalah sejumlah lebih kurang 9.982 M2 sebagaimana dalam posita dan pada angka (4) petitum gugatannya sementara di lain pihak pada angka 10 dan 11 petitum gugatannya, Para Penggugat ternyata telah menuntut supaya ke enam SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII seluas 10.247 M2 dimintakan bata dan tidak berkekuatan hukum, sehingga terdapat kontradiksi antara posita dan petitum maupun antar petitum sendiri yang mengakibatkan gugatan menjadi kabur alias tidak jelas (obscur libel) sebagaimana jurisprudence MARI dalam putusannya No. 585 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei

Hal 19 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



2001 yang memuat kaidah hukum bahwa bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur;

4. Bahwa selain itu, adanya kontradiksi antar identitas Para Tergugat dalam gugatan Para Penggugat dengan identitas yang ada dalam posita gugatan, khususnya untuk Turut Tergugat III yang dalam identitas gugatan disebut dan dikenal sebagai Muhammad Rifat Tadjoedin sedangkan dalam posita gugatannya pada angka 14, identitas Turut Tergugat III adalah Muhammad Said Tadjoedin. Merupakan dua subjek hukum yang sangat berbeda;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang terdapat dalam bagian eksepsi diatas, mohon dianggap dimuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat yang tersebut dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII;
3. Bahwa Para Tergugat perlu menyampaikan bahwa berdasarkan hasil penelitian yang pernah dilakukan terhadap permasalahan tanah yang terletak di Jalan AUP (Rawa Minyak) Rt. 013, Rw. 06, Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang tersebut dalam Eigendom Verponding No. 6474 atas nama Dong total luas keseluruhannya adalah kurang lebih 508.000 M2, namun kemudian terkena ketentuan UU No. 1 Tahun 1958 dan karenanya telah ditegaskan sebagai tanah negara sesuai SK Menteri Pertanian dan Agraria No. 24/Ka tanggal 9 Januari 1960 dan kepada ahli waris Dong sebagai pemilik asal diberikan ganti rugi seluas 7 ha dengan SK Menteri Pertanian dan Agraria No. 168/Ka/63 tanggal 28 Februari 1963;
4. Bahwa adalah tidak benar dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 1 dan 2 gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik sah atas bidang tanah terperkara berdasarkan Girik C. 103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV atas nama Ripun bin Remis dan hingga saat ini masih tercatat di Kelurahan Kebagusan (pecahan wilayah dari Kelurahan Pasar Minggu) karena berdasarkan bukti-bukti yang nantinya akan diajukan di persidangan, baik bukti surat maupun keterangan para saksi akan ternyata bahwa di lokasi keseluruhan tanah terperkara dan bahkan di daerah dan yang terletak di Rawa Minyak dan Jati Padang, Pasar Minggu Jakarta Selatan tidak terdapat tanah adat melainkan

Hal 20 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



adalah tanah eigendom vervonding yaitu EV No.1 6474 yang letaknya berbatasan langsung dengan EV No. 4036 dan No. 6447 yang diwilayah bagian Barat berbatasan dengan Kali Cisarua dan dibagian Timur dibatasi oleh batas alamiah yaitu Kali Baru, jadi tidak mungkin ada tanah adat diatas tanah verponding;

5. Bahwa mengingat luas tanah keseluruhan bidang tanah yang tersebut dalam EV No. 6474 tersebut adalah 508.000 M2 dan dari segi letaknya berbatasan langsung dengan EV No. 4036 dan No. 6447 yang diwilayah bagian Barat berbatasan dengan Kali Cisarua dan dibagian Timur dibatasi oleh batas alamiah yaitu Kali Baru, maka bukan tidak mungkin letak tanah EV No. 6474 sampai kepada daerah Jati Padang, sehingga dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 7, 8 dan 12 gugatannya beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan;
6. Bahwa terkait dengan dalil Para Penggugat yang berhubungan dengan klaim miliknya atas tanah terperkara, dapat disampaikan bahwa :
  - a. Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana dalam suratnya No. /1.711, April 1994 yang ditujukan kepada Gubernur Kepala Dearah Khusus Ibukota Jakarta, khususnya pada butir (3) Kesimpulannya, telah menegaskan bahwa "Pengakuan pemilikan tanah Girik C.103 atas nama Ripun bin Remis dan tanah Girik C. 480 atas nama Muhiji bin Saan adalah pengakuan yang tidak didukung data juridis yang kuat atau setidaknya-tidaknya tanah dimaksud pernah dikuasai secara terus menerus dalam jangka waktu yang cukup panjang dan atau misalnya bahkan telah pernah dialihkan kepada pihak lain, oleh karenanya tidak patut untuk dipertimbangkan;
  - b. Berdasarkan Surat Badan Koordinasi Bantuan Pemantapan Stabilitas Nasional Daerah Jakarta Raya No. K/139/STADA/X/1994 tanggal 1 Oktober 1994, menyatakan bahwa hasil penelitian Tim Terpadu Pemerintah Wilayah Jakarta Selatan tanggal 5 Januari 1994, pengakuan Muhiji bin Saan, pemegang Girik C. 103 atas tanah yang dipersengketakan tidak didukung oleh bukti-bukti dan dasar hukum yang kuat sehingga tidak perlu dipertimbangkan;
  - c. Berdasarkan Surat Kepala Bagian Hukum dan Ortala Jakarta Selatan kepada Walikotamadya Jakarta Selatan No. 199/HOT/1070/1994 tanggal 7 Februari 1994, menyatakan bahwa "dalam penelitian yang telah berulang-ulang dilakukan, ternyata ahli waris atau pemilik Girik C. 103 atas nama Ripun bin Remis tidak pernah menguasai phisik tanahnya,



sehingga klaimnya atas tanah dimaksud tidak didukung data juridis yang kuat;

- d. Berdasarkan Resume Hasil Penelitian Bersama antara Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan, Lurah dan Camat Pasar Mjinggu serta KPP Pasar Minggu tanggal 5 Januari 1994 dinyatakan bahwa pemilikan Girik dan riwayat tanah tidak didukung dengan penguasaan fisik sehingga sesuai dengan PMA tersebut, girik milik adat baru dapat dijadikan alas hak apabila disertai dengan adanya historis dari pemilikan;
- e. Surat Lurah Pasar Minggu No. 309/1.711.1 tanggal 26 Oktober 2010 yang menyatakan bahwa C Girik 103 tidak tercatat di catatan letter C Kelurahan Pasar Minggu;
7. Bahwa demikian dengan dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka (9) gugatannya yang merujuk angka (2) Surat Gubernur DKI Jakarta No. 03788/XI/1995 yang menerangkan bahwa .... sdr diharuskan terlebih dahulu membebaskan tanah dari para penggarap nyata yang sah yaitu kepada pemegang Girik Nomor C 103 a/n Ripun bin Remis tidak lagi perlu dipertimbangkan, satu dan lainnya, berdasarkan hasil penelitian yang pernah dilakukan oleh pihak dan pejabat yang berwenang, bahwa diatas tanah terperkara, tidak ditemukan adanya para penggarap lain kecuali ahli waris Dong sebagai pemilik sah atas keseluruhan tanah dimaksud berdasarkan EV No. 6474;
8. Bahwa jika diperhatikan bunyi angka (2) Surat Gubernur DKI Jakarta No. 03788/XI/1995 yang menerangkan bahwa .... sdr diharuskan terlebih dahulu membebaskan tanah dari para penggarap nyata yang sah yaitu kepada pemegang Girik Nomor C 103 a/n Ripun bin Remis, akan ditemukan adanya kontradiksi di dalam pernyataan tersebut, karena disatu sisi disebut sebagai penggarap sah yaitu pemegang Girik No. 103 a/n Ripun bin Remis; Berdasarkan fakta dan makna dalam surat tersebut diketahui bahwa pemegang Ripun bin Remis andai kata quod non tidak mungkin disebut sebagai penggarap, karena mereka adalah pemilik quod non;
9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII tersebut diatas, maka apa yang didalilkan Penggugat pada gugatannya yang mengklaim tanah sengketa adalah miliknya adalah dalil yang tidak benar dan karenanya beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan;
10. Bahwa berdasarkan penelitian yang dilakukan terhadap keberadaan tanah sengketa, baik yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta maupun oleh Pemerintah Kotamadya Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan diatas, ternyata bahwa Eigendom Perponding No. 6474 atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dong dan HGB No. 22/Pasar Minggu sebagai asal tanah yang menjadi hak Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII dalam masing-masing SHGB-nya adalah terletak di lokasi tanah sengketa di Jalan AUP (Rawa Minyak), Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan Pasar Minggu, dan karenanya dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 7, 8 dan 12 gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa tanah milik Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII yang dibeli dari Tergugat I adalah terletak di daerah Jati Padang dan bukan di daerah Pasar Minggu beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan;

11. Bahwa adalah benar Akte No. 27 tanggal 8 Juli 1983 tentang Akte Pelepasan Hak, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II, sdr. Abdul Kadir Azhari sebagai ahli waris dan kuasa seluruh ahli waris Dong pemilik keseluruhan bidang tanah berdasarkan eigendom verponding No. 6474 atas nama Dong telah menjual seluruhnya kepada YKPP (Tergugat II), yang untuk itu Tergugat II memperoleh SIPPT atas tanah seluas kurang lebih 7 ha dengan Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 4142/VI/1983, namun mengingat Tergugat II tidak dapat memanfaatkan secara maksimal tanah tersebut karena banyak gangguan di lapangan, akhirnya Tergugat II mengembalikan lagi kepada Abdul Kadir Azhari sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian No. SP/002/R0000/91-81 tanggal 27 Mei 1991 dan Akte No. 125 tanggal 18 Maret 1993 tentang Pemindahan Hak dan Kuasa, dibuat oleh dan dihadapan Muhamad Said Tadjoeidin, SH, Notaris di Jakarta;
12. Bahwa dengan dikembalikannya lagi keseluruhan bidang tanah tersebut kepada Abdul Kadir Azhari sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian No. SP/002/R0000/91-81 tanggal 27 Mei 1991 dan Akte No. 125 tanggal 18 Maret 1993 tentang Pemindahan Hak dan Kuasa, maka Tergugat II tidak lagi menguasai phisik tanahnya melainkan dikuasai oleh Abdul Kadir Azhari dan ahli waris lainnya dari Dong sebagai pemilik sah berdasarkan eigendom verponding No. 6474,. Hal mana dikuatkan dengan surat Tergugat II No. 025/R0000/96-SO tanggal 23 Januari 1996, bahwa pengurusan tanah tersebut sepenuhnya merupakan tanggung jawab Abdul Kadir Azhari sehingga dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 10 gugatannya yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Tergugat II tidak mengembalikan objek perkara kepada Penggugat melainkan tetap menguasai phisiknya adalah dalil yang tidak benar dan tidak berdasar hukum, satu dan lainnya tidak ada relevansinya Tergugat II mengembalikan tanah dimaksud kepada Para Penggugat karena bidang tanah tersebut

Hal 23 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



sebelumnya dibeli dari Abdul Kadir Azhari sebagai pemilik sah atas bidang tanah dimaksud;

13. Bahwa dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 12 gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa pembuatan dan penandatanganan Akte No. 57 tanggal 8 Maret 1993 tentang Perikatan Untuk Jual Beli, dibuat oleh dan dihadapan Muhamad Said Tadjoedin, SH, Notaris di Jakarta oleh dan antara Abdul Kadir Azhari sebagai ahli waris dan kuasa seluruh ahli waris Dong dengan alm. Umar Muchsin sebagai kuasa Ayub Muhammad (dan bukan kepada Ayub Muhammad sebagaimana dalil Para Penggugat) adalah didasarkan kesepakatan untuk mengganti uang Tergugat II atas pengembalian bidang tanahnya kepada Tergugat I adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak karena pembuatan dan penandatanganan Akte No. 57 tanggal 8 Maret 1993 tersebut tidak ada kaitannya dengan pengembalian uang Tergugat II oleh Tergugat I melainkan adalah didasarkan kepada maksud dan tujuan serta keinginan dari Abdul Kadir Azhari untuk menjual keseluruhan bidang tanah miliknya yang tersebut dalam eigendom verponding 6474 kepada alm. Umar Muchsin sebagai kuasa dari Ayub Muhammad;
14. Bahwa dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 13 gugatannya yang pada pokoknya mengemukakan bahwa Tergugat III mengetahui adanya kepemilikan tanah milik Para Penggugat berdasarkan surat Gubernur DKI Jakarta No. 03788/XI/1985 tanggal 6 Nopember 1985 adalah dalil yang tidak benar dan harus ditolak, karena sebagaimana didalilkan diatas, bahwa Tergugat I tidak pernah melakukan transaksi jual beli langsung dengan Ayub Muhammad melainkan adalah Tergugat I dengan sdr. Umar Muchsin sebagai kuasa dari Tergugat III sebagaimana tersebut dalam Akte No. 57 tanggal 8 Maret 1993 tersebut dan sebelum sdr. Umar Muchsin membeli tanah dimaksud dari Tergugat I melalui penandatanganan Akte No. 57 tanggal 8 Maret 1993 tersebut, sdr. Umar Muchsin telah melakukan penelitian terlebih dahulu terhadap keabsahan kepemilikan Tergugat I atas bidang tanah dimaksud, termasuk melakukan penelitian ke instansi terkait, mulai Kelurahan, Kecamatan, Kantor Pertanahan (Agraria), Pemerintah Kota Administratif Jakarta Selatan, termasuk dan tidak terbatas terhadap dokumen-dokumen lainnya (eigendom verponding No. 6474 atas nama Dong), sehingga berkeyakinan bahwa bidang tanah tersebut adalah sah milik Abdul Kadir Azhari sebagai ahli waris dan kuasa ahli waris Dong dan bukan milik orang lain;



15. Bahwa terkait dengan perolehan Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII atas bidang tanah terperkara telah dilakukan secara sah melalui jual beli sesuai ketentuan hukum yang berlaku, yaitu sebagai berikut :
- a. Bahwa semula tanah terperkara oleh sdr. Abdul Kadir Azhari sebagai ahli waris dan kuasa seluruh ahli waris Dong telah menjual kepada Tergugat II sebagaimana tersebut dalam Akte No. 27 tanggal 8 Juli 1983 tentang Akte Pelepasan Hak, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat II;
  - b. Bahwa mengingat Tergugat II tidak dapat memanfaatkan secara maksimal tanah terperkara karena banyak gangguan di lapangan, akhirnya Tergugat II mengembalikan lagi kepada Abdul Kadir Azhari sebagaimana tersebut dalam Surat Perjanjian No. SP/002/R0000/91-81 tanggal 27 Mei 1991 dan Akte No. 125 tanggal 18 Maret 1993 tentang Pemindahan Hak dan Kuasa;
  - c. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akte No. 57 tanggal 8 Maret 1993 tentang Perikatan Untuk Jual Beli, Tuan Abdul Kadir Azhari sebagai ahli waris dan kuasa seluruh ahli waris Dong telah menjual kepada sdr. Alm. Umar Muchsin sebagai kuasa dari Ayub Muhammad, yang pelunasannya dilakukan kemudian sebagaimana dalam Surat Pernyataan Abdul Kadir Azhari tanggal 7 Desember 1995 yang kemudian setelah dibayar lunas, Abdul Kadir Azhari memberikan kuasa dalam segala hal kepada sdr. Alm. Umar Muchsin sebagaimana tersebut dalam Akte No. 1 tanggal 7 Desember 1995 tentang Surat Kuasa, dibuat oleh dan dihadapan H. Ny. Ayu Hartono, SH, Notaris di Jakarta, yang kemudian berdasarkan Akte Pengoperan Hak Atas Tanah Garapan, dibuat oleh dan dihadapan Turut Tergugat IV tanggal 23 Desember 1999 oleh Ayub Muhamad dioper haknya kepada Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII untuk kemudian diurus dan dimohonkan haknya kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan;
  - d. Bahwa berdasarkan uraian diatas, tidak terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII dalam kaitannya dengan pembelian keseluruhan bidang tanah milik Dong yang tersebut dalam eigendom verponding No. 6474 atas nama Dong yang mengakibatkan kerugian bagi Para Penggugat sehingga dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 15 gugatannya adalah beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan;
16. Bahwa adalah benar pada tahun 2001-2002, Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Selatan telah menerbitkan 6 (enam) SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII, penerbitan mana dilakukan sesuai



dengan prosedur dan persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan bidang pertanahan yang berlaku, mulai dari persyaratan administratif, penelitian data juridis sampai kepada pengumumannya, dan karenanya tidak beralasan menurut hukum untuk membatalkan atau menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat keseluruhan SHGB atas nama Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII tersebut diatas dan karenanya dalil Para Penggugat yang tersebut pada angka 17, 18 dan 20 gugatannya beralasan hukum untuk ditolak dan dikesampingkan;

17. Bahwa dengan memperhatikan keseluruhan isi gugatan Para Penggugat dalam perkara a quo, ternyata sebagaimana diuraikan pada bagian eksepsi dan pokok perkara diatas ternyata bahwa Para Penggugat tidak dapat membuktikan adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum yang dilakukan masing-masing Para Tergugat IV s/d Tergugat VIII, maka permohonan sita jaminan yang tersebut pada angka 22 sebagai permohonan dalam provisi dan tuntutan ganti rugi yang tersebut pada angka 24;
18. Bahwa demikian juga dengan permohonan putusan serta merta yang dimohonkan Penggugat pada angka (25) gugatannya harus ditolak karena tidak memenuhi syarat untuk adanya putusan serta merta sebagaimana dalam SEMA RI No. 3 tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan Pasal 180 ayat (1) HIR, dan secara keseluruhan beralasan hukum untuk kiranya yang terhormat, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;

Maka : Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, dengan ini Para Tergugat I, Tergugat IV s/d Tergugat VIII mohon kepada yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

#### DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Para Tergugat I, Tergugat IV s/d Tergugat VIII untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet on vankelijke verklaard);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding/semula Tergugat II, IX dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III, IV tidak pernah menghadap di persidangan dan tidak memberi jawaban atas gugatan tersebut diatas;

Menimbang, bahwa telah berlangsung jawab-jawab dan pembuktian dari para pihak yang untuk itu Pengadilan Tinggi mengutip dan memperhatikan uraian-uraian yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2017 Nomor 312/Pdt.G/2016/PN.Jkt. Sel, yang amarnya berbunyi :

## DALAM PROVISI;

- Menyatakan tidak dapat diterima tuntutan provisi dari para penggugat tersebut;

## DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat I, III s/d VIII tersebut;

## DALAM POKOK PERKARA;

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian
2. Menyatakan objek sengketa terletak di Jalan AUP (d/h Jl. Rawa Minyak) RT.013 RW.06 Kelurahan Pasar Minggu Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan dengan batas- batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara Perbatasan dengan : Jalan AUP/Komplek Palapa;
  - Sebelah Timur Perbatasan dengan : Tanah Ex. PT.Goldhill/Komplek Palapa;
  - Sebelah Selatan Perbatasan dengan: Rencana Jalan / Ex. Saluran Air ;
  - Sebelah Barat Perbatasan dengan : Jalan AUP ;Adalah milik PARA PENGGUGAT sebagai satu-satunya pemilik yang sah menurut hukum atas Objek Perkara berdasarkan Girik C.103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D IV dengan luas  $\pm 9.982 \text{ M}^2$  (lebih kurang sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi) atas nama RIPUN BIN REMIS ;
3. Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII telah melakukan Perbuatan melawan Hukum ;
4. Menyatakan bahwa :

Hal 27 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1018 /Pasar Minggu seluas 1.950 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT IV ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1013 /Pasar Minggu seluas 1.733 M<sup>2</sup> dan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1020 /Pasar Minggu seluas 1.952 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT V ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.993/Pasar Minggu seluas 1.666 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VI ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1005 /Pasar Minggu seluas 1.594 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VII ;
- Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor.1010 /Pasar Minggu seluas 1.352 M<sup>2</sup> A/n. TERGUGAT VIII ;

Tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;

5. Menghukum para Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII atau siapa saja yang diberi hak oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, Tergugat VII, Tergugat VIII untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah perkara kepada Para Penggugat dalam keadaan kosong, segera setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) setiap harinya apabila lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini;
7. Menghukum para Turut Tergugat untuk patuh dan taat pada putusan ini;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp 7.886.000,- (tujuh juta delapan ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
9. Menyatakan tidak dapat diterima gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya.

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2017 Nomor 312/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tersebut Pembanding/ semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII mengajukan permohonan banding pada tanggal 20 Juli 2017 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan tentang adanya permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV masing-masing pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Tergugat IX pada tanggal 3 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat II pada

Hal 28 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 14 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/ semula Turut III pada tanggal 9 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat IV pada tanggal 3 Agustus 2017;

Menimbang, bahwa Pembanding/ semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII mengajukan memori banding tertanggal 23 Agustus 2017. Turunan memori banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan kepada Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV masing-masing pada tanggal 29 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Tergugat IX pada tanggal 24 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III pada tanggal 29 Agustus 2017, dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat IV pada tanggal 4 September 2017;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV, Turut Terbanding/semula Tergugat II, IX dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III, IV atas memori yang telah diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII tersebut tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk melihat dan mempelajari berkas perkara (inzage) di kepanitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata dari relaas pemeritahuan untuk itu yang telah dijalankan oleh Jurusita Pengganti kepada Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII pada tanggal 9 Agustus 2017, kepada Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV masing-masing pada tanggal 8 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Tergugat II pada tanggal 28 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Tergugat IX pada tanggal 3 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I pada tanggal 16 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2017, kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat III pada tanggal 9 Agustus 2017 dan kepada Turut Terbanding/semula Turut Tergugat IV pada tanggal 3 Agustus 2017;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII diajukan dalam tenggang waktu dan menurut

Hal 29 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tata cara serta memenuhi syarat yang ditentukan Undang-Undang, oleh karenanya permohonan banding tersebut dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII di dalam memori bandingnya menyatakan keberatan atas putusan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara a quo dengan mengemukakan alasan-alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Majelis Hakim tingkat pertama tidak mempertimbangkan secara seksama alat bukti yang telah diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII, yaitu bukti T.I & T.III-T.VIII-25 berupa Surat Pernyataan Ahli waris AYUB MUHAMMAD, bukti T.I & T.III-T.VIII-26 berupa Kartu Keluarga H. ABDUL KADIR AZHARI dan keterangan saksi Z. SAIBUN dimana dari alat bukti tersebut masih ada ahliwaris lain yang tidak ikut di gugat. Oleh karena itu maka gugatan Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV kekurangan pihak dan harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;
- Bahwa gugatan Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV tidak jelas mengenai tanah yang menjadi obyek sengketa, dimana Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV mendalilkan sebagai yang berhak dan pemilik atas tanah seluas kurang lebih 9.982 M2 dengan mengklaim tanah yang dikuasai oleh Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII yang luas keseluruhannya 10.247 M2;
- Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diajukan di persidangan oleh Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII lokasi tanah yang diklaim Terbanding tidak terletak di lokasi tanah terperkara karena dilokasi tersebut tidak ada tanah Girik C 103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D 14, yang ada adalah tanah Eigendom vervonding EV No. 6474 yang berbatasan dengan EV NO. 4036 dan EV NO. 6447;
- Bahwa alasan-alasan selengkapya terurai dalam memori banding Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII tertanggal 23 Agustus 2017 (terlampir sebagai berkas perkara);

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV, Turut Terbanding/semula Tergugat II, IX dan Turut Terbanding/semula Turut Tergugat I, II, III, IV tidak mengajukan kontra memori banding;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dengan seksama dan mempelajari berkas perkara berikut turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2017 Nomor

Hal 30 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

312/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel dalam perkara para pihak tersebut diatas, maka dari segala apa yang telah dikemukakan oleh Para Pihak baik yang didalilkan dalam gugatan maupun dalam jawab jinawab dan dari alat bukti yang telah diajukan masing-masing serta dengan memperhatikan memori banding yang diuraikan di atas, dapat dikonstatir tentang adanya peristiwa dan merupakan fakta hukum sebagai berikut :

1. Bahwa terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV adalah ahliwaris RIPUN bin REMIS dimana RIPUN bin REMIS telah meninggal dunia pada tahun 1939. Semasa hidupnya RIPUN bin REMIS mengolah tanah girik C. 103 Persil 24 Blok S II dan Persil 23 Blok D 14 terletak di Rawa Minyak RT.13 RW.06 Kelurahan Pasar Minggu, Kecamatan pasar Minggu, Jakarta Selatan (Jalan AUP) dengan Luas  $\pm$  10.782 M2 (kurang lebih 10.782 meter persegi);
2. Bahwa berdasarkan Kutipan Surat Ketetapan/fatwa Ahliwaris RIPUN bin REMIS Nomor 595/1980 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tertanggal 15 Oktober 1980 di dalam amarnya berbunyi : jika ada harta benda peninggalan almarhum/almarhumah dibagikan kepada ahliwaris dengan bagian masing-masing sebagai berikut :

- |   |   |
|---|---|
| a. Anak RIPUN bin REMIS<br>(Almarhum)                 | : 1. MISAR (L) – 2/9 bagian<br>2. KANTONG (L) – 2/9 bagian<br>3. RAIBUN (Pr) – 1/9 bagian<br>4. RAIMAH (Pr) – 1/9 bagian<br>5. RAANIH (Pr) – 1/9 bagian<br>6. RAINI (Pr) – 1/9 bagian<br>7. NAISIAH (Pr) – 1/9 bagian<br><u>JUMLAH</u> 9/9 bagian                         |
| b. Anak RAIBUN bin RIPUN<br>(Almarhum)                | : 1. BUHASIM (L) – 2/9 bagian<br>2. SAAMIN (L) – 2/9 bagian<br>3. MUDIN (L) – 1/9 bagian<br>4. ANI (Pr) – 1/9 bagian<br>5. SAAMI (Pr) – 1/9 bagian<br>6. SAAMAH (Pr) – 1/9 bagian<br><u>JUMLAH</u> 9/9 bagian   |
| c. Anak KANTONG bin RIPUN<br>(Almarhum)               | : 1. DJONIH (isteri) – 9/72 bagian<br>2. MUHAMMAD (L) – 14/72 bagian<br>3. TABRANI (L) – 14/72 bagian<br>4. ZAINUDDIN (L) – 14/72 bagian<br>5. SA'DIYAH (Pr) – 7/72 bagian<br>6. MAYANI (Pr) – 7/72 bagian<br>7. NORMANI (Pr) – 7/72 bagian<br><u>JUMLAH</u> 72/72 bagian |
| d. Anak DJONIH (Isteri KATONG<br>bin RIPUN (Almarhum) | : 1. MUHAMMAD (L) – 2/9 bagian<br>2. TABRANI (L) – 2/9 bagian   |

Hal 31 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. ZAINUDDIN (L) – 2/9 bagian  
4. SA'DIYAH (Pr) – 1/9 bagian  
5. MAYANI (Pr) – 1/9 bagian  
6. NORMANI (Pr) – 1/9 bagian  
JUMLAH 9/9 bagian

e. Anak RAIMAH binti RIPUN (Almarhum) : 1. CETOK (Suami) – 6/24 bagian  
2. MUCHTAR (L) – 6/24 bagian  
3. ADUN (L) – 6/24 bagian  
4. MIAH (Pr) – 3/24 bagian  
5. ZAENAB (Pr) – 3/24 bagian  
JUMLAH 24/24 bagian

f. Anak CETOK (anak RAIMAH binti RIPUN (Almarhum) : 1. MUCHTAR (L) – 9/6 bagian  
2. ADUN (L) – 2/6 bagian  
3. MIAH (Pr) – 1/6 bagian  
4. ZAENAB (Pr) – 1/6 bagian  
JUMLAH 6/6 bagian

g. Anak MISAR bin RIPIN (Almarhum) : 1. HALIMAH (Isteri) - 16/128 bagian  
2. HAZALI (L) - 14/128 bagian  
3. MUDMAR (L) - 14/128 bagian  
4. MAHBUB (L) - 14/128 bagian  
5. SYAF'I (L) - 14/128 bagian  
6. BUNYAMIN (L) - 14/128 bagian  
7. HAMDANI (L) - 14/128 bagian  
8. ROHANAH (Pr) - 7/128 bagian  
9. H.MAIMUNAH(Pr) - 7/128 bagian  
10. SALBIYAH (Pr) - 7/128 bagian  
11. SARPIAH (Pr) - 7/128 bagian  
JUMLAH 128/128 bagian

3. Bahwa dalam Girik C-103 atas nama RIPUN bin REMIS ada tercatat peralihan penguasaan/pengolahan tanah tersebut ke Eg Land Bauw F.150 pada tahun 1941 dan dari sejak itu sampai saat ini IPEDA tanah Girik C. 103 atas nama RIPUN bin REMIS adalah Rp. 0,- (Nol Rupiah) atau dengan kata lain ahliwaris RIPUN bin REMIS tidak pernah membayar pajak tanah baik pada masa IPEDA maupun setelah masa PBB (Pajak Bumi dan Bangunan);
4. Bahwa pada tahun 1982 sebagian tanah dari tanah tersebut seluas  $\pm$  800 M2 (kurang lebih 800 meter persegi) telah dijual oleh MAHBUB bin MISAR kepada NGADIRUN YUSUF, sehingga tanah peninggalan RIPUN bin REMIS yang tersisa tinggal seluas  $\pm$  9.982 M2 (kurang lebih 9.982 meter persegi).
5. Bahwa menurut dalil Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV tanah tersebut yaitu seluas  $\pm$  9.982 M2 (kurang lebih 9.982 meter persegi)

Hal 32 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sekarang berada dalam penguasaan Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII yang disebabkan oleh karena adanya perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII;

Menimbang, bahwa dari peristiwa dan fakta hukum tersebut diatas Pengadilan Tinggi memberi pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi kompetensi absolut yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII yang amarnya menolak eksepsi tersebut dan menyatakan berwenang mengadili perkara aquo dengan alasan-alasan yang dipertimbangkan dengan tepat dan benar maka oleh karenanya Pengadilan Tinggi dapat menyetujui sehingga putusan sela tersebut harus dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi gugatan kabur (obscuur libel) Majelis Hakim tingkat pertama pada pertimbangannya mengatakan hal tersebut sudah menyangkut materi pokok perkara yang perlu pembuktian di persidangan. Namun ternyata bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan berkenaan dengan eksepsi tersebut diabaikan oleh Majelis Hakim tingkat pertama sehingga putusan eksepsi tersebut tidak dipertimbangkan dan oleh karenanya Pengadilan Tinggi wajib mempertimbangkannya;

Menimbang, bahwa gugatan Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV pada pokoknya berdasarkan atas dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dianggap telah dilakukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII (lihat petitum gugatan angka 3) yang telah menyebabkan tanah Girik C.103 persil 24 Blok S II dan persil 23 Blok D 14 seluas  $\pm 9.982$  M2 (kurang lebih 9.982 meter persegi) atas nama RIPUN bin REMIS yang seharusnya menjadi hak Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV sebagai ahliwarisnya sekarang berada dalam penguasaan Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan gugatan Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV tersebut dimana untuk Pembanding/semula Tergugat I menyebut H. ABDUL KADIR AZHARI terwakili oleh NAZAR dan untuk Pembanding/semula Tergugat III menyebut AYUB MUHAMMAD atau ahliwarisnya terwakili oleh FAHRI AYUB MUHAMMAD. Dalam hal ini tidak jelas siapa yang digugat melakukan perbuatan melawan hukum, apakah H. ABDUL

Hal 33 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KADIR AZHARI sendiri atau bersama ahliwarisnya dan apakah AYUB MUHAMMAD sendiri atau termasuk semua ahliwarisnya. Apabila yang digugat termasuk semua ahli warisnya dari Pembanding/semula tergugat I dan III, maka menurut bukti T.I & T.III-T.VIII-25 dan bukti T.I & T.III-T.VIII-26 serta keterangan saksi Z. SAIBUN masih ada ahliwaris dari Pembanding/semula Tergugat I dan III yang masih hidup yang seharusnya disebutkan dalam gugatan dan ikut digugat sebagai pelaku perbuatan melawan hukum dimaksud;

Menimbang, bahwa dengan adanya bukti P.1 - 4.1 berupa Surat Keterangan/Fatwa Ahliwaris Almarhum RIPUN bin REMIS Nomor 595/1980 yang diterbitkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan tertanggal 15 Oktober 1980, harus dijelaskan dalam gugatan apakah harta benda peninggalan almarhum RIPUN bin REMIS sudah dibagi dan semua ahliwaris telah mendapat bagiannya sesuai dengan bukti P.1 - 4.1. Jika belum dibagi waris maka harus dijelaskan dalam gugatan bahwa Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV bertindak untuk seluruh ahliwaris sesuai dengan bukti P-1 - 4.1;

Menimbang, bahwa Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV di dalam gugatannya mendalilkan berhak atas tanah peninggalan RIPUN bin REMIS Girik C. 103 seluas  $\pm$  9.982 M2 (kurang lebih 9.982 meter persegi) yang sekarang tanah tersebut berada dalam penguasaan Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII dan telah diterbitkan sertifikat atas nama Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari bukti T.I, T.III s/d T.VIII-15 berupa Serifikat Hak Guna Bangunan NO. 1018 atas nama Pembanding/semula Tergugat I untuk tanah seluas 1.950 M2 dan bukti T.I, T.III s/d T.VIII-15 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan NO.103 atas nama Pembanding/semula Tergugat V untuk tanah seluas 1.733 M2 dan bukti T.I, T.III s/d T.VIII-16 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 1020 atas nama Pembanding/semula Tergugat V untuk tanah seluas 1.952 M2 dan bukti T.I, T.III s/d T.VIII-17 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 993 atas nama Pembanding/semula Tergugat VI untuk tanah seluas 1.666 M2 dan bukti T.I, T.III s/d T.VIII-18 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan NO.1005 atas nama Pembanding semula Tergugat VII untuk tanah seluas 1.594 M2 dan bukti T.I, T.III s/d T.VIII-19 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 1010 atas nama Pembanding/semula Tergugat VIII untuk tanah seluas 1.352 M2, maka jumlah luas tanah keseluruhan yang dikuasai Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII tersebut adalah 10.247 M2. Jadi Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV mendalilkan berhak atas tanah

Hal 34 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas  $\pm$  9.982 M2 (kurang lebih 9.982 meter persegi) tetapi dia mengklaim tanah yang dikuasai orang lain (Pembanding/semula Tergugat IV, V, VI, VII, VIII) yang luasnya 10.247 M2 (10.247 meter persegi).

Menimbang, bahwa dari Berita Acara Sidang tentang Pemeriksaan di tempat lokasi obyek sengketa yang dilangsungkan pada hari Jum'at tanggal 28 April 2017, tidak ternyata pihak Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV dapat menunjukkan tanah yang dimaksud dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa dengan demikian Pengadilan Tinggi menilai gugatan Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV kabus (obscur libel) karena tidak jelas baik subyek maupun obyeknya, sehingga eksepsi yang diajukan oleh Pembanding/semula Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII cukup berlasan dan dapat diterima;

### DALAM PROVISI.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding/semula Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII diterima, maka tuntutan provisi yang dimintakan oleh Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA.

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding/semula Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII diterima maka gugatan dalam pokok perkara pun harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2017 Nomor 312/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Turut Terbanding/semula Tergugat II, IX dan Turut Terbanding/ semula Turut Tergugat I, II, III, IV harus dihukum untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV sebagai pihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding ditetapkan dalam amar putusan ini;

Hal 35 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang peradilan ulangan di Jawa dan Madura, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ketentuan dalam HIR dan Rv serta peraturan hukum lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menerima permohonan banding dari Pembanding/semula Tergugat I, III, IV, V, VI, VII, VIII;

Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 11 Juli 2017 Nomor 312/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel yang dimohonkan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI

### DALAM EKSEPSI.

- Menerima eksepsi Pembanding/semula Tergugat I, IV, V, VI, VII, VIII;

### DALAM PROVISI.

- Menyatakan tuntutan Provisi tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA.

- Menyatakan gugatan Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV tidak dapat diterima;
- Menghukum Terbanding/semula Penggugat I, II, III, IV membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **13 NOPEMBER 2017** oleh kami **ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.** dan **MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum** masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 621/PEN/PDT/2017/PT.DKI tanggal 23 Oktober 2017 ditunjuk sebagai Hakim Majelis untuk mengadili perkara ini pada Pengadilan Tingkat Banding, putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **RABU** tanggal **13 DESEMBER 2017** dengan dihadiri Hakim-Hakim Anggota tersebut dibantu oleh **WARGIATI, S.H.,M.H.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta berdasarkan Surat

Hal 36 Putusan No.621/PDT/2017/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukan Panitera Pengganti Nomor 621/PDT/2017/PT.DKI tanggal 23 Oktober 2017, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara;

**HAKIM-HAKIM ANGGOTA**

**KETUA MAJELIS HAKIM**

**H. ACHMAD SUBAIDI, S.H.,M.H.**

**ELANG PRAKOSO WIBOWO, S.H.,M.H.**

**MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.Hum.**

**PANITERA PENGGANTI**

**WARGIATI, S.H.,M.H.**

Rincian Biaya Banding :

- |                      |               |
|----------------------|---------------|
| 1. Biaya Meterai     | :Rp6000,00    |
| 2. Biaya Redaksi     | :Rp5000,00    |
| 3. Biaya Pemberkasan | :Rp139.000,00 |

Jumlah Rp150.000,00

=====

( seratus lima puluh ribu rupiah )