



PUTUSAN SELA

Nomor 772/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Rintje Rasoenah, Tempat lahir/Tanggal lahir, Medan 12 November 1938 (usia 80 tahun), Agama Islam, Jenis kelamin perempuan, Pekerjaan ibu rumah tangga, Warga Negara Indonesia, yang beralamat di Jalan R.S. Fatmawati No. 83, RT. 009/RW 005, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Eva Nurulita, SH.**, **Cecep Kuriawan, SH.**, **Sojuaon Seno Hutabarat, SH.**, Masing-masing Advokat pada **KANTOR HUKUM CES & PARTNERS**, beralamat kantor di Jl. Asem Baris Gg X No. 10, RT.005/004, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet - Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Juli 2019, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

1. **Gubernur DKI Jakarta**, beralamat di Jalan Medan Merdeka Selatan No.8-9, Jakarta Pusat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
2. **Walikota Jakarta Selatan**, beralamat di Jalan Prapanca Raya No. 9 RT/RW 01/01, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;
3. **Kepala Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan**, beralamat di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya, Jl. H.Alwi No.99, Kelurahan Tanjung, Kecamatan Jagakarsa,

Halaman 1 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Jakarta Selatan, yang untuk selanjutnya disebut
sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 13 September 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 13 September 2019 dalam Register Nomor 772/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

A. Tentang Kewenangan Mengadili.

a. Kewenangan Absolute

Bahwa Gugatan Penggugat adalah sudah tepat dan benar untuk diajukan di Pengadilan Negeri karena Perkara ini merupakan Perkara Perdata Perbuatan Melawan Hukum, mengenai Gugatan terhadap Tergugat - I, Tergugat - II, dan Turut Tergugat, dimana Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah secara bersama-sama dan secara sistematis telah dan sedang melakukan Perbuatan Melawan Hukum terhadap Penggugat.

b. Kewenangan Relatif

Bahwa Kewenangan Relatif yang diajukan oleh Penggugat adalah tepat dan sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yaitu:

1. Bahwa mengingat domisili Tergugat-II, yang beralamat di Jalan Prapanca Raya No. 9 RT/RW 01/01, Kelurahan Petogogan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan 12160, maka gugatan ini adalah tepat dan benar pula untuk diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
2. Bahwa mengingat Tergugat-I, yang merupakan komponen induk dari organisasi atau instansi pemerintah dan bagian struktural teratas dari Tergugat-II.
3. Bahwa mengingat Turut Tergugat yang merupakan organisasi atau instansi pemerintah yang memiliki kewenangan dalam menerbitkan sertifikat tanah, selain itu Turut Tergugat juga memiliki bagian struktural

Halaman 2 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara tidak langsung dalam lingkup kerja dan tugasnya dengan Tergugat-I dan Tergugat-II.

Bahwa hal tersebut di perkuat oleh azas secuitur forum rei (domicile) sebagaimana diatur dalam Pasal 118 ayat 2 HIR / Pasal 142 ayat (2) RBG yang merupakan Hukum Acara Perdata Indonesia yang berlaku umum (Indonesia General Principles of Law) dimana ditentukan bahwasanya gugatan harus diajukan di Pengadilan Negeri yang mewilayahi daerah hukum Tergugat berdiam atau apabila Tergugat berjumlah lebih dari satu maka dapat dipilih salah satu domisili dari Para Tergugat.

Pendapat Hukum PNH. Simanjuntak,SH dalam bukunya " Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia " dalam hal 353-354 cetakan ke - 3: Adapun unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum:

- a. Perbuatan itu harus melawan hukum,
- b. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian.
- c. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan,
- d. Perbuatan itu harus ada hubungan kausal (sebab-akibat).

Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan itu harus melawan hukum adalah: sesuatu perbuatan melawan hukum apabila berlawanan dengan:

- a. Hak orang lain,
- b. Kewajiban hukumnya sendiri atau,
- c. Kesusilaan yang baik atau,
- d. Keharusan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain atau benda.
- e. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh salah satu Pihak yang menyebabkan kerugian terhadap pihak lain, baik secara materil dan imateril, baik disengaja maupun tidak disengaja.

B. Fakta Hukum

1. Bahwa Penggugat menikah dengan Drs. H. Sarmansyah (Alm) pada 3 Oktober 1959.

Halaman 3 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



2. Bahwa Penggugat merupakan ahli waris yang sah berdasarkan Surat Penetapan Ahli Waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 108/JS/1980 P. Tanggal 30 Agustus 1983 dan Surat Penetapan Fatwa Waris dari Pengadilan Agama Jakarta Selatan No. 76/1980 Tanggal 9 Februari 1980.
3. Bahwa Penggugat mendapatkan sebidang tanah seluas 140 m² yang beralamat di Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dari (alm.) suami Penggugat pada 20 Mei 1972 berdasarkan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) yang merupakan orang tua dari Penggugat.
4. Bahwa Penggugat mendaftarkan sebidang tanah seluas 140 m² yang beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No. 83, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ke Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada Tahun 1975 untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik berdasarkan akta perjanjian jual-beli antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) akan tetapi Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada tanggal 20 Februari 1975 menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 214 atas nama Drs H Sarmansyah (Alm) dengan luas bidang tanah 109 m².
5. Bahwa Penggugat mendapatkan sebidang tanah seluas 3 x 20 m² yang beralamat di daerah Cipete Ilir dari Amir Hamzah pada 14 November 1984 berdasarkan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH, sehingga Penggugat merupakan pemilik yang sah.
6. Bahwa Penggugat mendaftarkan sebidang tanah seluas 3 x 20 m² yang beralamat di Ji. R.S. Fatmawati No. 83 RT.006/05, Cipete Utara, Kebayoran Baru Jakarta Selatan ke Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan pada Tahun 2006 untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik berdasarkan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH akan tetapi Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan pada tanggal 22 Maret 2006 menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4731 atas nama Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah dengan luas bidang tanah seluas 35 m².
7. Bahwa pada tahun 1989 Pemerintah Kota Jakarta Selatan melaksanakan proyek pelebaran jalan Fatmawati, yang mana dalam proyek pelebaran jalan Fatmawati tersebut sebagian tanah milik Penggugat berdasarkan Akta

Halaman 4 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 dan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH. terkena sebagian dalam proyek pelebaran jalan Fatmawati.

8. Bahwa sejak tahun 1989 sampai dengan Surat Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Penggugat tidak pernah menerima atau mendapatkan hak-haknya atas ganti kerugian dari Para Tergugat terhadap sebagian tanah milik Penggugat berdasarkan berdasarkan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 dan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH. yang terkena dalam proyek pelebaran jalan Fatmawati.

9. Bahwa Penggugat telah mengajukan keberatan dan melakukan segala daya dan upaya serta mendatangi Kantor Pemerintah Kota Jakarta Selatan dan Kantor Gubernur DKI Jakarta atas kejelasan untuk mendapatkan mendapatkan hak-haknya atas ganti kerugian, **akan tetapi sampai saat ini tidak ada itikad baik** dari Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menyelesaikan permasalahan ini.

Berdasarkan fakta-fakta dan bukti-bukti tersebut diatas, Penggugat dengan ini memohon agar Gugatan ini dapat diterima dan diperiksa oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, karena Gugatan ini telah tepat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

II. DALAM POKOK PERKARA

A. Tentang Fakta Hukum

1. Bahwa pada tahun 1975 Penggugat dan (alm.) suami Penggugat mengajukan pendaftaran untuk pembuatan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat ke Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta berdasarkan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No 236/LG/1972 antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) yang merupakan orang tua dari Penggugat.

2. Bahwa kemudian pada tanggal 20 Februari 1975 Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 214 atas nama Drs. H. Sarmansyah (Alm) dengan luas bidang tanah 109 m², yang mana hal ini jauh berbeda dengan pengajuan dan alas bukti yang dimiliki Penggugat.

Halaman 5 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa atas penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 214 atas nama Drs. H. Sarmansyah (Alm) dengan luas bidang tanah 109 m² tersebut Penggugat mengajukan keberatan dan mendatangi Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta dan Kantor Pemerintah Kota Jakarta Selatan guna mempertanyakan perbedaan luasan secara riil dengan yang tercantum pada sertifikat hak milik tersebut.

4. Bahwa atas keberatan yang dilakukan Penggugat tidak pernah menerima penyelesaian, dan solusi ataupun ganti kerugian sampai dengan saat ini.

5. Bahwa Tergugat-I pada tahun 1989 melaksanakan proyek pelebaran jalan Fatmawati yang dilaksanakan oleh Tergugat-II.

6. Bahwa belum selesainya persoalan perbedaan luasan tanah milik Penggugat: secara riil dengan yang tercantum pada sertifikat hak milik atas tanah milik Penggugat seluas 140m² berdasarkan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972, Penggugat kembali menerima perlakuan yang tidak adil dan semena-mena, yang mana dalam pelaksanaan proyek pelebaran jalan Fatmawati, tanah milik Penggugat diambil dan terkena dalam proyek pelebaran jalan Fatmawati tersebut tanpa penjelasan dan mendapatkan ganti kerugian.

7. Bahwa tanah milik Penggugat yang terkena proyek pelebaran jalan Fatmawati meliputi tanah dengan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) dengan luas 140 m² (sekarang Sertifikat Hak Milik No. 214 dengan luas bidang tanah 109 m²) dan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH. dengan luas 3 x 20 m² (sekarang Sertifikat Hak Milik No. 4731 dengan luas bidang tanah 35 m²).

8. Bahwa kemudian sekitar tahun 1989 Penggugat mengajukan keberatan dan mempertanyakan perihal ganti kerugian terhadap tanah milik Penggugat yang terkena proyek pelebaran jalan Fatmawati kepada Tergugat-I melalui Tergugat-I i dengan cara mendatangi kantor Walikota Jakarta Selatan yang bertujuan untuk menemui Walikota Jakarta Selatan yang saat itu dijabat oleh (alm.) Harun Al Rasyid, akan tetapi usaha yang dilakukan oleh Penggugat tidak membuahkan hasil.

Halaman 6 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum 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

9. Bahwa pada tahun 2006 Penggugat mengajukan pendaftaran untuk pembuatan Sertifikat Hak Milik atas tanah milik Penggugat seluas 3 x 20 m2 yang beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No. 83 RT.006/05, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ke Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan berdasarkan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH.

10. Bahwa kemudian Penggugat kembali harus menerima perlakuan yang tidak adil dari para Tergugat, dimana pada tanggal 22 Maret 2006 Turut Tergugat melalui Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4731 atas nama Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah dengan luas bidang tanah 35 m2, akan tetapi hal ini jauh berbeda dengan pengajuan dan aias bukti Penggugat berdasarkan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny Yetty Taher, SH yang seluas 3 x 20 m2.

11. Bahwa setelah tanah milik Penggugat terkena dalam proyek pelebaran jalan Fatmawati yang dilaksanakan oleh Para Tergugat, Penggugat tidak pemaati mendapatkan ganti kerugian dari Para Tergugat.

12. Bahwa kemudian Penggugat secara berkelanjutan terus melakukan usaha dengan cara mendatangi kantor Walikota Jakarta Selatan untuk menemui Walikota Jakarta Selatan ataupun pejabat lainnya yang berwenang atau yang berkepentingan terhadap perkara ataupun persoalan Penggugat untuk mendapatkan penjelasan dan meminta ganti kerugian, akan tetapi kembali usaha yang dilakukan oleh Penggugat tidak berhasil dan tidak mendapatkan penyelesaian dan ganti kerugian.

13. Bahwa belum selesainya persoalan ganti kerugian atas tanah milik Penggugat yang diambil dan terkena proyek pelebaran jalan Fatmawati, Penggugat kembali mengalami permasalahan yang sama yakni pengambilan tanah sebagian milik Penggugat untuk proyek pembangunan MRT (*Mass Rapid Transid*).

14. Terhadap kedua persoalan pengambilan sebagian tanah milik Penggugat untuk proyek pelebaran jalan Fatmawati di tahun 1989 dan proyek pembangunan MRT di tahun 2011, Penggugat kembali mengajukan keberatan dan mempertanyakan perihal ganti kerugian.

Halaman 7 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



15. Bahwa Penggugat dalam mengajukan keberatan dan mempertanyakan ganti kerugian tersebut beberapa kali mendatangi kantor Gubernur DKI Jakarta dan beberapa kali menyurati Gubernur DKI Jakarta untuk meminta solusi dan penyelesaian persoalan ganti kerugian tersebut.

16. Bahwa atas usaha yang dilakukan oleh Penggugat yang mendatangi dan menyurati Gubernur DKI Jakarta, Penggugat hanya mendapatkan solusi dan penyelesaian untuk persoalan ganti kerugian atas tanah sebagian milik Penggugat yang diambil dan terkena proyek pembangunan MRT (*Mass Rapid Transit*). Akan tetapi untuk persoalan ganti kerugian atas tanah sebagian milik Penggugat yang terkena proyek Pelebaran jalan Fatmawati sampai dengan saat ini belum ada solusi dan penyelesaiannya.

B. Tentang Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum.

1. Bahwa Perbuatan Para Tergugat dengan sengaja mengambil tanah sebagian milik Penggugat untuk proyek pelebaran jalan Fatmawati telah mengabaikan bukti-bukti yang sah milik Penggugat sebagai bukti kepemilikan hak dengan tidak memberikan biaya ganti kerugian menunjukkan secara sistematis dan bersama-sama, telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Penggugat.

2. Bahwa Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah berdasarkan aias bukti yang sah yaitu Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) dan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH, Penggugat dipaksa untuk kehilangan sebagian tanah miliknya tanpa menerima ganti kerugian dari Para Tergugat.

3. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat secara sistematis dan bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu dengan menerbitkan Sertifikat Hak Milik No. 214 atas nama Drs. H. Sarmansyah (Alm) dengan luas bidang tanah 109 m2 dan Sertifikat Hak Milik No. 4731 atas nama Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah dengan luas bidang tanah 35 m2 dengan tidak mengindahkan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 antara (aim.) suami Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Sawijah Karim (alm.) dan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH.

4. Bahwa tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat, dalam mengambil tanah sebagian milik Penggugat untuk proyek pelebaran jalan Fatmawati serta penerbitan Sertifikat Hak Milik yang luasannya tidak sesuai dengan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No. 236/LG/1972 antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) dan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH, merupakan tindakan yang merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa atas Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat-I, Tergugat-II, serta Turut Tergugat, telah menimbulkan kerugian materiil maupun imateril terhadap Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

No	Komponen	Nilai Ganti Rugi	Luas Tanah	Total
1	Pajak PBB Tahun 1989 s/d 2019	Rp. 38.000.000,-		Rp. 33.000.000,-
2	Ganti Kerugian Akta perjanjian jual-beli	Rp. 40. 380.000,-	55m2	Rp.2.220.900.000,-
3	Ganti Kerugian Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH	Rp. 40. 380.000,-	7.4m2	Rp. 969.120.000,-
Total				Rp.3.228.020.000,-

b. Kerugian Imateril yang diderita Penggugat sejak tahun 1989 sampai saat ini sebesar Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah).

6. Bahwa Kerugian Imateril diakibatkan atas hak-hak Penggugat yang tidak dibayarkan secara sistematis oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami Stress Berat, Depresi dan hilangnya waktu dan materi yang secara sia-sia selama pengurusan keberatan dan permintaan ganti kerugian kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat namun tidak memiliki hasil.

Halaman 9 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



PETITUM

"Majelis Hakim Yang di Muliakan, Sebagai Wakil TUHAN YANG MAHA KUASA, Di Dalam Perkara ini"

Berdasarkan uraian-uraian yang telah dipaparkan dan tersebut diatas maka Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi

1. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat agar segera melakukan pembayaran ganti kerugian terhadap Penggugat.
2. Menyatakan bahwa putusan dalam Provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan uitvoerbaar bij voorrad dari Para Tergugat, berupa banding, kasasi, maupun upaya hukum lainnya sampai diperoleh putusan yang pasti dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara a quo.

B. Dalam Pokok Perkara.

1. Menerima dan Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
1. Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No. 214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975, dibatalkan, dicabut dan tidak sah.
2. Menyatakan bahwa Surat Sertifikat Hak Milik No. 4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22 Maret 2006, dibatalkan, dicabut dan tidak sah.
4. Menyatakan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayarkan ganti kerugian hak-hak Penggugat untuk seluruhnya.
6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materil maupun imateril yaitu:

Halaman 10 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



a. Kerugian Materil:

No	Komponen	Nilai Ganti Rugi	Luas Tanah	Total
1	Pajak PBB Tahun 1989 s/d 2019	Rp. 38.000.000,-	-	Rp. 38.000.000,-
2	Ganti Kerugian Akta perjanjian jual-beli	Rp. 40. 380.000,	55m2	Rp.2.220.900.000,-
3	Ganti Kerugian Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH	Rp. 40. 380.000,	24m2	Rp.969.120.000,-
Total				Rp.3.228.020.000,-

b. Kerugian Imateril yang diderita Penggugat sejak tahun 1989 sampai saat ini sebesar Rp. 10.000.000.000 (Sepuluh Milyar Rupiah).

7. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan Perkara ini.

8. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti otentik dan mempunyai kekuatan hukum, serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun diadakan upaya hukum (uitvoerbaar bij voorrad).

9. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau

Apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas, untuk Tergugat I hadir Kuasanya Johan Horas Irwanto, S.H. , Canang Datu Hariyoso, S.H. dan Romanus P. B. Purba, S.H. berdasarkan Surat Kuasa Nomor 923/-1.875 tanggal 23 Oktober 2019, untuk Tergugat II hadir Kuasanya Dian Andrini, SH,M.Si dan Cahya Febriana, S.H.,M.H. berdasarkan Surat Kuasa nomor 924/-075.51 tanggal 11 Oktober 2019 dan surat tugas No.1620/-075.51 tanggal 5 Desember 2019, untuk Turut Tergugat hadir Kuasanya Onri Mikhael Marbun,S.H. berdasarkan Surat Kuasa No.5174/13-31.74-600/X/2019 tanggal 28 Oktober 2019 ;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 November 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

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

I. DALAM EKSEPSI

A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa dalam Petitum Gugatan, Penggugat memohon beberapa amar putusan antara lain:
 - a. Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No. 214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975, dibatalkan, dicabut dan tidak sah. (Petitum nomor 2)
 - b. Menyatakan bahwa Surat Sertifikat Hak Milik No. 4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22 Maret 2006, dibatalkan, dicabut dan tidak sah. (Petitum nomor 3)
2. Bahwa permohonan amar putusan yang dinyatakan para Penggugat sebagaimana dikemukakan di atas adalah permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara,

Halaman 12 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



yaitu Kantor Pertanahan sebagai unit kerja Badan Pertanahan nasional yang menjalankan tugas penyelenggara dan pelaksana Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 6 jo. Pasal 31 jo. Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

3. Bahwa Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

4. Bahwa pembatalan dan pencabutan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat adalah kewenangan dari Kantor Pertanahan Jakarta Selatan seperti ditentukan oleh Pasal 131, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi, "Pendaftaran hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang disebabkan oleh dibatalkan atau dicabutnya hak yang bersangkutan dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan." **(Bukti T.I.1)**

5. Bahwa pembatalan ataupun pencabutan hak atas tanah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagai suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.

6. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat bukanlah suatu sengketa kepemilikan antara Penggugat dan Tergugat karena hak atas tanah yang digugat oleh Penggugat untuk dibatalkan bukanlah milik Tergugat.

7. Bahwa berdasarkan Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, permohonan Penggugat adalah Sengketa Tata Usaha Negara karena merupakan sengketa yang timbul

Halaman 13 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara.

8. Bahwa Pasal 12 ayat 1 jo. Pasal 1 Angka 17 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan mengatur bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara berwenang menerima, memeriksa, dan memutuskan ada atau tidak ada unsur penyalahgunaan Wewenang yang dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan. **(Bukti T.I.2)**

9. Bahwa gugatan ini seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, maka gugatan ini haruslah dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang terhormat.

B. GUGATAN PENGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

10. Bahwa objek gugatan yaitu:

- a. Sertifikat Hak Milik No. 214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975.
- b. Sertifikat Hak Milik No. 4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22 Maret 2006.

11. Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 214 sudah diketahui Penggugat sebagai suatu hak atas tanah yang sah selama 44 (empat puluh empat) tahun sejak tahun 1975 sampai tahun 2019 didaftarkan gugatan.

12. Bahwa keberadaan Sertifikat Hak Milik No. 4731 sudah diketahui Penggugat sebagai suatu hak atas tanah yang sah selama 13 (tiga belas) tahun sejak tahun 2006 sampai tahun 2019 didaftarkan gugatan.

13. Bahwa Penjelasan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa ketentuan pembatasan waktu 5 (lima) tahun untuk keberatan atau menggugat keabsahan penerbitan sertifikat hak atas tanah bertujuan, pada satu pihak untuk tetap berpegang pada sistem publikasi negatif dan pada sisi lain pihak untuk secara seimbang memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak dalam buku tanah, dengan sertifikat sebagai tanda buktinya, yang menurut UUPA berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. **(Bukti T.I-3)**



14. Putusan MA No. 26 K/Sip/1972 tanggal 19 April 1972 (halaman 76) menyatakan, "Menurut ketentuan yang berlaku dalam Burgerlijk Wetboek (BW) suatu gugatan menjadi kadaluwasa dalam waktu 30 tahun (Pasal 835 BW)".

15. Putusan MA No. 499 K/Sip/1970 tanggal 4 Pebruari 1970 menyatakan, "Apabila antara perbuatan hukum yang dapat dibatalkan/batal dan saat pengajuan gugatan telah lewat 18 tahun, maka gugatan itu tidak dapat dianggap diajukan dengan itikad baik".

16. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek) pun menegaskan daluarsa gugatan Penggugat yaitu dalam:

a. Pasal 1963 KUH Perdata berbunyi, "Siapa dengan itikad baik, dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan suatu penguasaan selama 20 tahun."

b. Pasal 1967 KUH Perdata berbunyi, "Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwasa dengan lewatnya waktu 30 tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa tersebut tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagi pula tidak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk."

17. Bahwa dikarenakan gugatan Penggugat terhadap obyek gugatan telah lampau waktu (*verjaring*) maka gugatan Penggugat haruslah tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa semua yang Tergugat I kemukakan pada bagian eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian pokok perkara ini.

A. KLAIM PENGGUGAT MENGENAI PEMBEBASAN TANAH TIDAK BERDASAR

18. Bahwa Petitum poin 5 Gugatan meminta untuk menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayarkan ganti kerugian hak-hak Penggugat untuk seluruhnya.

19. Bahwa untuk menjelaskan alasan Petitum Gugatan ganti kerugian tersebut, Posita Gugatan poin 8, 9, dan 10 halaman 3 menyatakan

Halaman 15 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



bahwa sebagian tanah milik Penggugat terkena proyek pelebaran Jalan Fatmawati pada tahun 1989.

20. Bahwa seandainya benar ada pelebaran jalan dimaksud, maka akan diatur dalam kegiatan pembebasan tanah oleh Pemerintah yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah jo. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 02 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan.

21. Bahwa Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 1975 Tentang Ketentuan-Ketentuan Mengenai Tata Cara Pembebasan Tanah mengatur:

“Di dalam mengadakan penaksiran/penetapan mengenai besarnya ganti rugi, Panitia Pembebasan Tanah harus mengadakan musyawarah dengan para pemilik/pemegang hak atas tanah dan/atau benda/tanaman yang ada di atasnya berdasarkan harga umum setempat”. **(Bukti T.I-4)**

22. Bahwa Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 02 Tahun 1985 Tentang Tata Cara Pengadaan Tanah Untuk Keperluan Proyek Pembangunan Di Wilayah Kecamatan mengatur:

“Apabila pengadaan tanah telah memenuhi syarat, Pemimpin Proyek mengadakan musyawarah dengan yang berhak atas tanah mengenai besarnya ganti rugi tanah”. **(Bukti T.I-5)**

23. Bahwa Penggugat tidak menunjukkan satupun dalil atau bukti berupa surat atau undangan musyawarah terhadap pemilik-pemilik tanah yang terkena pembebasan tanah karena pelebaran Jalan Fatmawati pada tahun 1989, baik Penggugat sendiri ataupun warga masyarakat di sekitar tanah Penggugat

24. Bahwa ketentuan lebih lanjut yang terkini mengenai pembebasan tanah untuk pembangunan diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan.

25. Bahwa Pasal 17 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 mengenai penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan mengatur: “Pemberitahuan rencana pembangunan kepada masyarakat pada rencana lokasi pembangunan untuk Kepentingan Umum, baik langsung maupun tidak langsung”. **(Bukti T.I-6)**

Halaman 16 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



26. Bahwa dengan demikian proyek pelebaran jalan Fatmawati pada tahun 1989 yang didalilkan oleh Penggugat, bilamana memang terjadi, pastilah harus melalui musyawarah ataupun pemberitahuan. Namun Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti klaim tersebut, sehingga gugatan sudah sewajarnya ditolak.

B. LUAS SERTIFIKAT TANAH PENGGUGAT SAMA DENGAN LUAS SPPT PBB

27. Bahwa Petitum poin 6 Gugatan meminta agar Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian atas tanah.

28. Bahwa untuk mendukung Petitum tersebut, Posita poin 4 menyatakan bahwa Penggugat membeli tanah seluas 140 m², kemudian menyatakan Direktorat Agraria menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat pada tanggal 20 Februari 1975 seluas 109 m².

29. Bahwa berdasarkan penelusuran objek gugatan atas nama Penggugat tersebut, diketahui telah terbit Nomor Objek Pajak Bumi dan Bangunan (PBB): 317105000201501670 yang terletak di Jalan Fatmawati seluas 109m² atas nama Hj. Rien Rasunah Sarmansjah.

(Bukti T.I-7)

30. Bahwa Penggugat juga tidak secara rutin membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas objek gugatan tersebut, ditunjukkan banyaknya tunggakan antara lain tahun 2014 sampai tahun 2019.

31. Bahwa bila disandingkan luas tanah pada sertifikat atas nama Penggugat dengan luas tanah pada SPPT PBB maka kelihatan nilai yang sama yaitu 109 m².

32. Bahwa klaim Penggugat atas luas tanah yang dimiliki sebesar 140 m² adalah tidak sesuai dengan kenyataan, sehingga sewajarnya gugatan ini ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan memutus perkara dalam Putusan sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi dari Tergugat I.
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 17 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara

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

DALAM EKSEPSI

A. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK MEMILIKI WEWENANG ABSOLUT UNTUK MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA A QUO

1. Bahwa Pasal 134 HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*) mengatur Hakim wajib untuk tidak menerima perkara yang berada diluar kompetensi absolutnya.

Adapun bunyi pasal-pasal sebagai berikut:

"Jika perselisihan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang pengadilan negeri, maka pada sembarang waktu dalam pemeriksaan perkara itu, boleh diminta supaya hakim mengaku tidak berwenang, dan hakim itu pun, karena jabatannya, wajib pula mengaku tidak berwenang. (Rv. 132; IR. 136, 190.)"

2. Bahwa sehubungan dengan ketentuan tersebut, maka dalil Penggugat dalam Halaman 1 Surat Gugatan yang pada pokoknya menyatakan Gugatan a **quo** sudah diajukan secara tepat dan benar karena pengadilan negeri memiliki kewenangan absolut dalam memeriksa dan mengadili perkara a **quo** ADALAH KELIRU
3. Bahwa hal tersebut dikarenakan dalam posita dan petitum gugatan, Penggugat justru mengajukan dalil agar pengadilan negeri memeriksa dan mengadili Keputusan Tata Usaha Negara (i.c. SHM No.214 dan SHM No.4731). Adapun kesimpulan Tergugat II dengan mencermati posita serta petitum dalam surat gugatan sebagai berikut:

(Halaman 4, Poin 4)

Bahwa Penggugat mendaftarkan sebidang tanah seluas 140 m yang beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No.83, Cipete

Halaman 18 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



POSITA	Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ke Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada tahun 1975 untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik berdasarkan akta perjanjian jual-beli antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) akan tetapi Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada tanggal 20 Februari 1975 menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.214 atas nama Drs. H. Sarmansyah (Alm.) dengan luas bidang tanah 109m.
	(Halaman 3, Poin 6) Bahwa Penggugat mendaftarkan sebidang tanah seluas 3 x 20 m yang beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No.83 RT.06/05, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan pada tahun 2006 untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik berdasarkan Akta Notaris No.40 tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH.akan tetapi Kantor Badan Pertanahan Nasional Wilayah Jakarta Selatan pada tanggal 22 Maret 2006 menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.4731 atas nama Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah dengan luas bidang tanah seluas 35 m
PETITUM	(Halaman 6, Poin 2 Pokok Perkara) Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah
	(Halaman 6, Poin 3 Pokok Perkara) Menyatakan bahwa Surat Sertifikat Hak Milik No.4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22 Maret 2006, dibatalkan, dicabut dan tidak sah

4. Bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah Surat Tanda Bukti Hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional/Kementerian Agraria dan Tata Ruang melalui Kepala Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah):

Halaman 19 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Kantor Pertanahan adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional di wilayah kabupaten atau kotamadya, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah".

5. Bahwa dikarenakan Sertifikat Hak Milik adalah produk administrasi yang diterbitkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara (i.c. Kepala Kantor Pertanahan) serta bersifat individual, konkret dan final (i.c. memberikan hak kepada pemiliknya), maka Sertifikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagai berikut:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"

6. Berdasarkan ketentuan tersebut, maka dapat disimpulkan SHM No.214 dan SHM No.4731 yang dimohonkan untuk diperiksa keabsahan penyusunannya sekaligus dituntut pembatalannya oleh Penggugat merupakan Keputusan Tata Usaha
7. Bahwa dikarenakan Objek Perkara merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, maka pengadilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a **quo** adalah Pengadilan TUN sesuai ketentuan Pasal 53 UU PTUN yang mengatur sebagai berikut:

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi".

8. Pemisahan Kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara dengan Pengadilan Umum (Pengadilan Negeri) dalam perkara yang terkait dengan perbuatan Pemerintah atau Keputusan Tata Usaha Negara juga dijelaskan oleh Rosa Agustina **dalam Bukunya "Perbuatan Melawan Hukum"** pada halaman 208 Paragraf 5 yaitu,

Halaman 20 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



"Setelah berlakunya Undang-Undang No.5 tahun 1986, maka tidak semua perbuatan pemerintah dapat digugat dimuka Hakim Perdata. Apabila yang disengketakan itu suatu Penetapan Tertulis, maka tuntutan ganti rugi sebagai akibat dikeluarkannya suatu penetapan tertulis harus diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara lebih dahulu untuk diputuskan apakah Penetapan Tertulis yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat itu bersifat melawan hukum atau tidak. Setelah penetapan tertulis dibatalkan oleh Peradilan Tata Usaha Negara, maka barulah Hakim Perdata berwenang memeriksa tuntutan penggugat mengenai ganti rugi yang diajukannya"

9. Bahwa doktrin tersebut juga didukung dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI antara lain pada putusan Nomor 716 K/Sip/1973 tanggal 5 September 1973 yang memberikan kaidah hukum sebagai berikut:

"Pengeluaran/pencabutan dan pembatalan surat sertifikat adalah semata-mata wewenang Kantor Pendaftaran dan Pengawasan Tanah, bukan Pengadilan Negeri oleh karenanya, Gugatan ini sepatutnya ditolak, atau setidaknya tidak dapat diterima karena di luar kompetensi absolut Pengadilan Negeri untuk memeriksanya. Berdasarkan pasal 134 HIR/160 RBg, Majelis Hakim secara ex officio (karena jabatan) dapat menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini"

10. Bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan Penggugat telah keliru dalam menentukan Pengadilan yang mempunyai kompetensi absolut untuk memeriksa dan mengadili gugatan Penggugat, sebab tuntutan mengenai pemeriksaan serta pembatalan Keputusan Tata Usaha Negara, merupakan wewenang absolut dari PTUN.

B. GUGATAN PENGGUGAT TERMASUK DALAM PENGGABUNGAN GUGATAN YANG TIDAK DIBENARKAN

11. Bahwa menurut Yahya Harahap dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata" dalam halaman 102 dijelaskan pengertian dari Penggabungan Gugatan yaitu:

"Penggabungan Gugatan secara teknis mengandung pengertian penggabungan beberapa gugatan dalam satu gugatan. Disebut juga kumulasi gugatan atau sameNyoejing van ordering yaitu penggabungan lebih dari satu tuntutan hukum ke dalam satu gugatan"



12. Bahwa dalam Gugatan Penggugat terdapat dua posita serta dua petitum yang memiliki hubungan dekat namun tunduk terhadap hukum acara yang berbeda serta kompetensi absolut yang berbeda dan akan dijelaskan dalam tabel dibawah

POSITA	<p>(Halaman 2 poin 4)</p> <p>"Bahwa Penggugat mendaftarkan sebidang tanah seluas 140m2 yang beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No.83, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ke Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada Tahun 1975 untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik berdasarkan akta perjanjian jua-beli antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) akan tetapi Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta pada tanggal 20 Februari 1975 menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.214 atas nama Drs. H. Sarmansyah (Alm) dengan luas bidang tanah 109m2".</p> <p>(Halaman 3 poin 6)</p> <p>"Bahwa Penggugat mendaftarkan sebidang tanah seluas 3 x 20m2 yang beralamat di Jl. R.S. Fatmawati No.83 RT.06/05, Cipete Utara, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan ke Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan pada tahun 2006 untuk dibuatkan Sertifikat Hak Milik berdasarkan Akta Notaris No.40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH akan tetapi Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan pada tanggal 22 Maret 2006 menerbitkan Sertifikat Hak Milik No.4731 atas nama Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah dengan luas bidang tanah 35m2</p> <p>(Halaman 4 poin 14)</p> <p>"Terhadap kedua persoalan pengambilan sebagian tanah milik Penggugat untuk proyek pelebaran jalan Fatmawati di tahun 1989 dan proyek pembangunan MRT di tahun 2011, Penggugat kembali mengajukan keberatan dan mempertanyakan perihal ganti kerugian".</p>
PETITUM	<p>(Halaman 6 poin 2)</p> <p>"Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah</p>



	<p>Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah".</p> <p>(Halaman 6 poin 3)</p> <p>"Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan pada tanggal 22 Maret 2006, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah".</p> <p>(Halaman 6 poin 4)</p> <p>"Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum".</p>
--	--

13. Berdasarkan tabel diatas, dapat dilihat bahwa Penggugat dalam Gugatannya menuntut untuk membatalkan SHM No. 214 dan SHM No. 4731 dan menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
14. Bahwa Penggugat telah menggabungkan tiga tuntutan yang berbeda dalam surat gugatannya, yakni:
 - a. Tuntutan mengenai ganti rugi atas sebagian tanah SHM 214 yang digunakan untuk pelebaran jalan;
 - b. Tuntutan mengenai ganti rugi atas sebagian tanah SHM 4731 yang digunakan untuk proyek MRT; dan
 - c. Tuntutan pembatalan SHM 214 dan 4731 atas dasar adanya PMH dari Para Tergugat dan Turut Tergugat.
15. Bahwa pemeriksaan terhadap tuntutan tersebut harus dilakukan secara terpisah dan tersendiri, atau dengan kata lain tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan dikarenakan peristiwa yang melahirkan tuduhan perbuatan melawan hukum dari Para Tergugat sangat berbeda—atau dengan kata lain tidak memiliki koneksitas antara satu dengan yang lainnya.
16. Bahwa dikarenakan Tuntutan Penggugat tersebut memiliki perbedaan signifikan dan tidak berhubungan, maka Tuntutan Penggugat tersebut harus dipisahkan dan tidak boleh digabungkan ke dalam satu

Halaman 23 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



gugatan demi menjamin kepastian hukum serta memastikan pihak - pihak yang terlibat dalam masing - masing tuduhan tersebut didengar keterangannya di persidangan.

17. Bahwa berdasarkan uraian - uraian tersebut, dapat disimpulkan Gugatan Penggugat merupakan penggabungan atas 3 (tiga) peristiwa hukum yang tidak memiliki koneksitas antara satu dengan yang lainnya, dan oleh karena itu TIDAK DIBENARKAN UNTUK DIGABUNGKAN DALAM SATU GUGATAN.

C. GUGATAN YANG DIAJUKAN SUDAH MELEWATI MASA DALUWARSA

18. Bahwa Penggugat dalam Gugatannya menyatakan Perbuatan Melawan Hukum Tergugat I dan Tergugat II dalam Halaman 5 poin 4 berupa :

"(4) Bahwa tindakan Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam mengambil tanah sebagian milik Penggugat untuk proyek pelebaran jalan Fatmawati serta penerbitan Sertifikat Hak Milik yang luasannya tidak sesuai dengan Akta Notaris tentang Perjanjian Jual-Beli No.236/LG/1972 antara (alm.) suami Penggugat dengan Sawijah Karim (alm.) dan Akta Notaris No.40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher S.H., merupakan tindakan yang merugikan Penggugat dan merupakan Perbuatan Melawan Hukum"

19. Bahwa Akta Jual-Beli yang dimaksudkan oleh Penggugat tersebut telah terdaftar dalam SHM No.214 yang diterbitkan pada tanggal 20 Februari Tahun 1975.

20. Bahwa berdasarkan Pasal 1967 KUHPerdata, dijelaskan syarat-syarat daluwarsa yang menghapus hak mengajukan tuntutan yaitu :

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alasan, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk"

21. Bahwa Penggugat mendalilkan Para Tergugat mengambil sebagian bidang tanah milik Penggugat untuk Perluasan Jalan Fatmawati pada tahun 1989 (Halaman 4 poin 7), yang berarti sudah 30 tahun sebagian bidang tanah Penggugat dikuasai oleh Para Tergugat. Dengan demikian Penggugat

Halaman 24 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 24 PP ayat (2) PP Pendaftaran Tanah yang menyatakan :

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

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

Aturan tersebut juga didukung dengan Yurisprudensi Putusan MA No.329 K/Sip/1957 Tanggal 24 September 1958 menyatakan :

"Orang yang membiarkan saja tanah menjadi haknya selama 18 tahun dikuasai oleh orang lain dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut"

22. Bahwa berdasarkan aturan diatas, maka dapat dilihat bahwa tuntutan Penggugat dalam Gugatannya untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik No.214 atas nama Drs. H. Sarmansyah tidak dapat diterima karena Objek Perkara sudah melewati batas daluwarsa selama tiga puluh tahun, yaitu sudah 44 (empat puluh empat) tahun, dimana Objek Perkara dikeluarkan pada 20 Februari 1975.

23. Penolakan terhadap Gugatan dengan Objek Perkara yang sudah melewati masa daluwarsa selama tiga puluh tahun juga terdapat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 26K/ Sip / 1972 tanggal 19 April 1972 yang intinya:

"Menurut ketentuan yang berlaku dalam BW suatu gugatan menjadi kadaluarsa dalam waktu 30 tahun"

Halaman 25 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



24. Bahwa dengan demikian, seharusnya Penggugat diduga mengajukan Gugatan a quo sudah daluwarsa dan tidak punya hak untuk menuntut segala sesua terkait bagian bidang tanah SHM 214 yang telah diperuntukkan untuk jalan umum (i.c. Dibawah Penguasaan Tergugat I) sebab Gugatan Penggugat telah melewati tenggang waktu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1976 KUHPerdara. Oleh karena itu Gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima.

D. GUGATAN DISUSUN SECARA TIDAK CERMAT, LENGKAP, DAN JELAS (OBSCUUR LIBEL)

D.1. PETITUM PENGGUGAT SALING BERTENTANGAN SATU SAMA LAIN

25. Bahwa dalam Gugatan a quo, Penggugat dalam petitumnya menuntut untuk membatalkan SHM miliknya. Namun di sisi lain Penggugat juga menuntut ganti rugi atas penggunaan Objek Tanah oleh Para Tergugat dalam SHM tersebut. Dasar dalil tersebut akan dijelaskan dalam tabel berikut:

Halaman 6, Poin 2	Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah.
Halaman 6 Poin 3	Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.4731 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 22 Maret 2006, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah.
Halaman 6 Poin 6	Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk secara tanggung renteng membayar kerugian materiil maupun imateril.

26. Dari tabel diatas, dapat dilihat bahwa Penggugat menuntut untuk membatalkan SHM No.214 dan SHM No.4731 dan menuntut ganti rugi atas Penggunaan bidang tanah Penggugat oleh Para Tergugat. Apabila Penggugat menuntut pembatalan SHM tersebut, maka Apa dasar Hak

Halaman 26 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Penggugat untuk mendapatkan ganti rugi atas pengambilan bidang tanahnya?

27. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, Pihak yang Berhak untuk mendapatkan ganti kerugian atas pengadaan tanah adalah Pihak yang menguasai atau memiliki objek pengadaan tanah.

28. Bahwa Bukti Hak atas Tanah adalah Sertipikat berdasarkan Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c U U PA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan".

Dalam Pasal 32 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah dijelaskan juga bahwa Sertifikat merupakan surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, sebagaimana bunyi pasal-pasalnya yaitu :

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

29. Berdasarkan pasal diatas, bahwa yang menjadi Bukti Hak Milik atas tanah adalah Sertifikat Hak Milik (SHM). Akta Jual Beli (A J B) hanyalah sebagai bukti adanya peralihan hak. Sehingga Penggugat tidak berhak untuk mendalilkan bahwa Penggugat memiliki hak untuk menuntut ganti rugi sebagai pemilik tanah dengan dasar hak Akta Jual Beli No.236/LG/1972 dan Akta Notaris No.40 Tahun 1984 karena kedua Akta tersebut hanya menunjukkan adanya peralihan hak. Sehingga satu-satunya dasar hak milik atas tanah Penggugat untuk meminta ganti rugi dalam Gugatan adalah SHM No.214 dan SHM No.4731.

30. Bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa petitum Penggugat saling bertentangan satu dengan yang lain sebab tidak dimungkinkan bagi Penggugat untuk menuntut ganti rugi atas objek sengketa sementara disisi lain alas hak kepemilikan atas objek sengketa tersebut terlebih dahulu



dimintakan pembatalannya. Oleh karena itu seharusnya Gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima.

D.2 TERDAPAT KETIDAKCERMATAN DALAM PENYUSUNAN POSITA DAN PETITUM YANG MENAKIBATKAN TUNTUTAN PENGGUGAT TIDAK AKAN DAPAT DIEKSEKUSI

31. Bahwa dalam Gugatan, Penggugat mencantumkan Petitum di Halaman 6 poin 2 dan 3 sebagai berikut:
- Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah ;
 - Menyatakan bahwa Surat Hak Milik No.4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan pada tanggal 22 Maret 2006, dibatalkan, dicabut, dan tidak sah.
32. Bahwa kewenangan untuk membatalkan sertifikat hanya ada di Kepala Kantor Pertanahan (i.e. Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan) sesuai ketentuan dalam Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yaitu :

Pasal 3

- Pemberian dan Pembatalan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan dilakukan oleh Menteri
- Pemberian dan Pembatalan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menteri dapat melimpahkan kewenangannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Kepala Kantor Pertanahan dan Pejabat yang ditunjuk.

Pasal 106

- Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena

Halaman 28 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan

- (2) Permohonan pembatalan hak dapat diajukan atau langsung kepada Menteri atau Pejabat yang ditunjuk atau melalui Kepala Kantor Pertanahan

Pasal 107

Cacad hukum administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1) adalah:

f. Kesalahan perhitungan luas

33. Bahwa dengan demikian, dapat disimpulkan Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki hak maupun wewenang untuk melaksanakan tuntutan Penggugat terkait pembatalan Sertifikat karena yang berhak dan berwenang membatalkan Sertifikat adalah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan sebagai Badan yang menerbitkan sertifikat tersebut
34. Bahwa Penggugat dalam perkara a **quo** selain telah keliru dalam menentukan kompetensi absolut, Penggugat juga tidak menempatkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai pihak yang dapat dihukum untuk melakukan suatu perbuatan tertentu karena jika Penggugat menuntut untuk membatalkan sertifikatnya, maka seharusnya yang dijadikan Tergugat adalah Kepala Kantor Pertanahan agar tuntutan Penggugat dapat dieksekusi dan dilaksanakan oleh Tergugat.
35. Bahwa Pengadilan negeri juga tetap tidak memiliki kewenangan untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik. Hal tersebut didasarkan pada Yurisprudensi MA RI sebagai berikut:

Putusan MA [No.1198](#) K/Sip/1973, Tanggal 6 Januari 1976 "Karena pengeluaran sertifikat itu semata-mata wewenang administrasi dan bukan wewenang Pengadilan sehingga pembatalannya juga wewenang administrasi, bukan Pengadilan"

Putusan MA No.321 K/Sip/1978, Tanggal 31 Januari 1981

"Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain"

Halaman 29 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

Disclaimer

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



36. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, **maka** dapat disimpulkan Gugatan telah disusun secara tidak cermat karena telah memuat petitum yang tidak mungkin dapat dieksekusi sehingga seharusnya Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima
37. Bahwa dengan merujuk pada uraian - uraian tersebut, maka dapat disimpulkan karena Penggugat tidak mampu membuktikan unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Perbuatan Tergugat II yang digugat oleh Penggugat artinya Gugatan Penggugat tidak disusun secara cermat, jelas, dan lengkap {obscur libel}.

E. TERGUGAT I MERUPAKAN PENGUASA YANG SAH ATAS BIDANG TANAH YANG TELAH DIPERUNTUKKAN UNTUK PELEBARAN JALAN FATMAWATI DAN PROYEK MRT

46. Tergugat I telah menguasai bidang tanah seluas 24 m2 yang digunakan untuk kepentingan pelebaran jalan Fatmawati sejak tahun 1989 tanpa adanya tuntutan dari pihak manapun termasuk dari Penggugat. Hal tersebut dibuktikan dari Posita Penggugat pada Halaman 4 poin 5 yang menyatakan:

"Bahwa Tergugat I pada tahun 1989 melaksanakan proyek pelebaran jalan Fatmawati yang dilaksanakan oleh Tergugat II".

Namun sudah berlalu hampir 30 tahun hingga Gugatan diajukan, Penggugat sama sekali tidak mengajukan keberatan ataupun mengajukan Gugatan terhadap Proyek Perluasan Jalan Fatmawati tersebut. Bahkan berdasarkan Lampiran Berita Acara Penelitian dalam rangka Penelitian terhadap Bidang Tanah Hak Milik Terkait INyentarisasi Tanah untuk M RT Nomor 111 / BA / IP / JS / 2018 Tanggal 29 Oktober 2018, dinyatakan bahwa bidang tanah Penggugat dengan SHM No.214 sudah menjadi jalan seluas 24 m2.

47. Bahwa sebagaimana telah diakui oleh Penggugat, Faktanya bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat sudah berada didalam penguasaan Tergugat I sejak tahun 1989 dan Penggugat telah membiarkan bidang tanah **a quo** dimanfaatkan demi kepentingan umum (i.c. Jalan Fatmawati).

Halaman 30 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



48. Bahwa dengan demikian, selain dapat disimpulkan Tergugat I merupakan penguasa yang sah atas objek sengketa di sisi lain tuntutan hak Penggugat juga bertentangan dengan daluwarsa menuntut sebagaimana diatur dalam 1967 KUHPerdara dan dalam PP Pendaftaran Tanah yaitu :

Pasal 1967 KUHPerdara

"Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk"

Pasal 24 PP ayat (2) PP Pendaftaran Tanah

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

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

49. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum terhadap bidang tanah seluas 24m² yang sejak 1989 telah dimanfaatkan untuk pelebaran jalan Fatmawati. Dan oleh karena itu, seluruh dalil-dalil Penggugat yang menuntut hak-hak atas bidang tanah a quo harus ditolak.

F. PEMBEBASAN LAHAN UNTUK KEPENTINGAN PROYEK MRT TELAH DILAKSANAKAN SESUAI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Halaman 31 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



**YANG BERLAKU TERMASUK MENGENAI PEMBERIAN GANTI RUGI
KEPADA SEMUA PIHAK YANG BERHAK, TERMASUK PENGUGAT**

50. Bahwa pelaksanaan pembebasan tidak bertentangan dengan perundang-undangan karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan sosialisasi mengenai pembebasan lahan untuk demi kepentingan umum, sebagaimana diakui sendiri oleh Penggugat dengan mengetahui bahwa mengenai adanya proyek MRT dalam Posita Gugatan pada Halaman 4 poin 14 yang menyatakan:

"Terhadap kedua persoalan pengambilan sebagian tanah milik Penggugat untuk proyek pelebaran jalan Fatmawati di tahun 1989 dan proyek pembangunan MRT di tahun 2011, Penggugat kembali mengajukan keberatan dan mempertanyakan perihal ganti kerugian".

51. Bahwa lebih dari itu, Penggugat sudah menerima ganti rugi terkait pembebasan lahan untuk proyek MRT yang dalam hal ini hanya menggunakan 5m2 dari keseluruhan SHM 4137 (i.c. 35 m2) dibuktikan dengan Surat Kuasa dari Rintje Rasoenah kepada Iman Sudjudi tanggal 7 September 2015 yang pada intinya memberikan kuasa untuk mencairkan uang ganti rugi bagi pemilik tanah yang terkena dampak pembangunan MRT. Artinya, Penggugat sudah mengetahui bahwa sudah ada upaya ganti rugi dan dapat menerima uangnya.

52. Bahwa selain itu, sepanjang proyek MRT dari tahun 2011 dibangun hingga selesai bahkan hingga saat ini (8 tahun), Penggugat juga tidak pernah mengajukan tuntutan kerugian baik kepada Tergugat I maupun Tergugat II sebagaimana saat ini didalilkan didalam Surat Gugatan. Atau dengan kata lain sebenarnya Penggugat mengakui keabsahan pembebasan lahan untuk proyek MRT yang menggunakan sebagian bidang tanah dari SHM 4137

53. Bahwa hal tersebut lebih lanjut menunjukkan Tergugat I menguasai bidang tanah a **quo** hingga saat ini tanpa ada gangguan dari pihak manapun termasuk Penggugat.

54. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan perhitungan kerugian yang diajukan Penggugat terkait pembebasan lahan untuk proyek MRT, yang dalam hal ini didasarkan pada AJB (i.c. seluas 55 m2)

Halaman 32 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



merupakan tuntutan yang mengada-ada dan harus ditolak sebab faktanya :

- a. Bidang tanah yang digunakan untuk MRT hanya 5 m², yang mana diambil seluas 4 m² dari SHM No.214 dan seluas 1 m² dari SHM No.4731. Dibuktikan dalam Lampiran Berita Acara Penelitian dalam rangka Penelitian terhadap Bidang Tanah Hak Milik Terkait INyentarisasi Tanah untuk MRT Nomor 111/ BA / IP / JS / 2018 Tanggal 29 Oktober 2018 ;
- b. Bahwa luas bidang tanah Penggugat dalam SHM No.4731 hanya seluas 35 m² dan tidak seluas 60 m² seperti yang didalilkan Penggugat; dan
- c. Sudah menerima ganti rugi untuk 5 m .

Dengan demikian Penggugat sudah tidak memiliki hak untuk menuntut ganti rugi atas bidang tanah **a quo** sehingga seluruh dalil-dalil Penggugat untuk menuntut ganti rugi dalam Gugatan **a quo** haruslah ditolak.

G. TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MELAKUKAN PENGUKURAN ULANG (I.C. PENGUMPULAN DATA FISIK) ATAS SUATU BIDANG TANAH MAUPUN MENERBITKAN SERTIFIKAT HAK ATAS BIDANG TANAH TERSEBUT

- a. Bahwa selanjutnya juga harus ditolak tegas dalil Penggugat yang menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat secara sistematis dan bersama-sama mengurangi luas tanah.
- b. Bahwa dengan menghubungkan ketentuan Pasal 5 **jo.** Pasal 14 PP Pendaftaran Tanah, maka telah secara tegas ditentukan pejabat yang berwenang untuk melakukan rangkaian kegiatan pendaftaran tanah (**i.c.** termasuk pengumpulan dan pengolahan data fisik hingga penerbitan sertifikat) adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional (**cq.** Turut Tergugat dalam perkara **a quo**) —TANPA ADANYA KEWENANGAN BAGI TERGUGAT II UNTUK TURUT SERTA DALAM RANGKAIAN PROSES TERSEBUT.
- c. Bahwa selain itu, luas tanah yang tercantum di sertifikat bergantung hasil pengukuran yang dilakukan oleh BPN sehingga lazim apabila terjadi perbedaan luas tanah yang ada di AJB dengan yang

Halaman 33 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



dicantumkan dalam sertifikat. Terutama bila sertifikat didasarkan pada girik—terlebih dengan memperhatikan perolehan bidang tanah - bidang tanah a **quo** oleh Penggugat telah terjadi sejak tahun 1972 dan 1984 (i.c. terdapat jangka waktu yang cukup lama antara perolehan bidang tanah dengan pengukuran ulang terhadap bidang tanah a quo pada proses pensertifikatan).

- d. Bahwa oleh karena Tergugat II tidak memiliki kewenangan a **quo**, lagipula adalah hal yang lazim apabila terdapat perbedaan antara luas tanah hasil pengukuran ulang dengan sebagaimana tercantum dalam AJB—maka sehubungan dengan adanya perbedaan luas tanah yang ada di AJB dan di sertifikat, seluruhnya diluar tanggung jawab Tergugat II dan oleh karena itu dalil-dalil Penggugat yang bersifat spekulatif tersebut harus ditolak.

H. TERGUGAT II TIDAK MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERHADAP PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO

58. Bahwa Penggugat pada pokoknya menyatakan Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat II (bersama-sama dengan Para Tergugat lainnya) tidak memberikan ganti kerugian kepada Para Penggugat atas pengadaan tanah untuk kepentingan proyek MRT.

59. Bahwa Pasal 1365 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

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

60. Bahwa dengan merujuk pada uraian-uraian sebelumnya, maka dapat disimpulkan dalam perkara a **quo** Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat (**vide** Pasal 1365 KUHPerdara), dengan rangkuman sebagai berikut:

Tidak ada Perbuatan yang bersifat Melawan Hukum	<ul style="list-style-type: none">> Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menuntut atas SHM 241 yang telah secara sah diakui Tergugat I sejak tahun 1989;> Tergugat I dan Tergugat II telah menyelesaikan pemberian ganti rugi kepada Penggugat terkait
---	--



	<p>tanah seluas 5M2 yang terkena Proyek MRT;</p> <p>> Tergugat II tidak mempunyai wewenang apapun terkait pengumpulan data fisik atas suatu bidang tanah—sehingga tuduhan Penggugat mengenai adanya "kerjasama" antara Tergugat II dengan Turut Tergugat merupakan tuduhan yang terlampaui spekulatif dan harus dikesampingkan.</p>
Tidak ada Kesalahan	Dikarenakan terbukti Tergugat II selalu bertindak dalam koridor peraturan perundang - undangan terkait pelebaran jalan Fatmawati dan Proyek MRT, maka jelas tidak terdapat kesalahan dalam seluruh tindakan Tergugat II.
Tidak ada Kausalitas Antara Perbuatan Para Tergugat dengan Kerugian Penggugat	Dengan memperhatikan tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan Objek Sengketa, lagipula tindakan - tindakan Tergugat II tidak ada yang bersifat melawan hukum—maka juga dapat disimpulkan tidak ada tindakan Tergugat II yang mempunyai hubungan kausalitas dengan kerugian sebagaimana didalilkan oleh Penggugat.

61. Bahwa dengan demikian, Tergugat II tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum sehubungan dengan tidak diberikannya ganti kerugian kepada Penggugat, mengingat tanggungjawab tersebut tidak berada pada Tergugat II. dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Objek Sengketa.

E. PENGHITUNGAN GANTI KERUGIAN PENGGUGAT, BAIK MATERIIL MAUPUN IMMATERIIL DILAKUKAN TANPA ADANYA PERINCIAN MENGENAI DASAR PERHITUNGAN YANG KONKRIT, DAN OLEH KARENANYA HARUS DITOLAK

62. Bahwa Tergugat II juga menolak tegas dalil Penggugat pada angka 17, dimana tanpa adanya dasar perhitungan yang jelas, Penggugat menuntut ganti rugi materiil dengan perhitungan sebagai berikut:

Komponen	Nilai Ganti Rugi	Luas	Total
----------	------------------	------	-------



		Tanah	
Pajak PBB Tahun 1989 s/d 2019	Rp.38.000.000,-	-	Rp.38.000.000,-
Ganti Kerugian Akta Perjanjian Jual-Beli	Rp.40.380.000,-	55 m*	Rp.2.220.900.000
Ganti Kerugian Akta Notaris No.40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny.Yetty Taher, SH	Rp.40.380.000,-	24 m*	Rp.969.120.000

63. Bahwa dapat dicermati perhitungan sebagaimana diuraikan Penggugat tersebut diajukan tanpa adanya dokumen vana dapat diacu sebagai landasan dilakukannya penghitungan kerugian a quo—atau dengan kata lain merupakan perhitungan yang dilakukan secara sesat berdasarkan perkiraan / pengandaian oleh Penggugat.

64. Bahwa selain dari tuntutan kerugian materiil tersebut, Penggugat juga mengajukan tuntutan kerugian immateriil dengan penjelasan sebagai berikut:

"Bahwa Kerugian Imateril diakibatkan atas hak-hak Pengggugat yang tidak dibayarkan secara sistematis oleh Para Tergugat, Penggugat mengalami Stress Berat, Depresi dan hilangnya waktu dan materi yang secara sia-sia selama pengurusan keberatan dan permintaan ganti kerugian kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat namun tidak memiliki hasil".

64. Bahwa Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi telah memberikan pendirian yang tegas terhadap perhitungan-perhitungan kerugian yang dilakukan / diajukan tanpa adanya dasar yang konkrit, antara lain dalam putusan-putusan sebagai berikut:

No. Putusan	Kaidah Hukum
550 K/SIP/1979 tertanggal 18 Mei	Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai

Halaman 36 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



1980	kerugian-kerugian yang dituntut.
588 K/SIP/1983 tertanggal 28 mei 1984	Tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai bukti-bukti harus ditolak.
3176 K/PDT/1988 tertanggal 3 April 1990	Setiap tuntutan ganti rugi harus disertai perincian kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutannya. Tanpa perincian dimaksud maka tuntutan ganti rugi tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan tersebut tidak jelas / tidak sempurna.

65. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut, oleh karena:

- Perhitungan kerugian materiil diajukan tanpa dasar yang konkret dan tidak lebih dari perkiraan semata dari Penggugat;
- Perhitungan kerugian immateriil, selain diajukan tanpa adanya dasar yang konkret, juga telah didalilkan secara manipulatif dengan mencampuradukkan jenis kerugian yang sebenarnya tergolong dalam kategori kerugian materiil (i.e. dalam bentuk kehilangan potensi keuntungan) dan mendalilkannya pada bagian kerugian immateriil;
- Lagipula telah nyata Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat maka tuntutan ganti rugi materiil serta immateriil sebagaimana diajukan Penggugat adalah tidak berdasar dan harus ditolak.

IV. KESIMPULAN

Dengan memperhatikan uraian-uraian pada bagian-bagian sebelumnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak mempunyai kewenangan absolut untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat—sebab Gugatan a quo pada pokoknya menghendaki pemeriksaan dan tuntutan pembatalan atas suatu KTUN (i.e. SHM);

Halaman 37 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



- b. Gugatan Penggugat yang menggabungkan tuntutan atas 3 (tiga) peristiwa hukum yang berbeda dan tidak memiliki koneksitas satu dengan yang lainnya harus diperiksa secara tersendiri dan terpisah, sehingga tidak dapat digabungkan dalam satu gugatan;
- c. Penggugat sudah tidak mempunyai hak untuk menuntut ganti rugi atas SHM 241 {i.c. hak menuntut telah daluwarsa) maupun SHM 4731 (i.c. Penggugat telah menerima ganti rugi);
- d. Gugatan tidak disusun secara cermat, jelas, dan lengkap, karena selain mengandung petitum yang bertentangan satu dengan yang lainnya, faktanya petitum Penggugat juga cacat hukum karena tidak dapat dieksekusi oleh Para Tergugat yang tidak mempunyai kewenangan dalam membatalkan SHM;
- e. Tergugat I merupakan penguasa yang sah atas bidang tanah sebagaimana didalilkan Penggugat yang sejak 1989 telah dimanfaatkan untuk kepentingan pelebaran Jalan RS Fatmawati, selain itu penggunaan bidang tanah milik Penggugat untuk kepentingan Proyek MRT juga telah dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, termasuk terkait pemberian ganti kerugian kepada Penggugat;
- f. Tergugat II tidak mempunyai kewenangan untuk mengintervensi dalam bentuk apapun terkait pengumpulan data dan penerbitan sertifikat yang dilakukan oleh Turut Tergugat;
- g. Tergugat II tidak terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, sebab seluruh tindakan Tergugat II telah dilakukan dalam koridor peraturan perundang - undangan, lagipula Penggugat sudah tidak mempunyai hak atas Objek Sengketa.

V. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan uraian pada bagian-bagian sebelumnya, Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar kiranya berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

Halaman 38 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



1. Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi Tergugat II;

1. Menolak seluruh dalil-dalil Penggugat atau setidaknya tidak menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard).

B. Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat untuk seluruhnya.

C. Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima dan Mengabulkan Jawaban Tergugat II untuk seluruhnya;

2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul sebagai akibat dari pemeriksaan perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memiliki pendapat lain, Tergugat II mohon putusan seadil-adilnya (*ex aquo et bono*)

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

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Kurang Pihak

a. Bahwa Penggugat mendalilkan Tanah yang menjadi Objek Perkara merupakan tanah milik penggugat yang belum memperoleh ganti rugi atas proyek pembangunan MRT;

b. Bahwa tanah-tanah yang diakui milik Penggugat telah dilakukan proses pendaftarannya, namun nama kepemilikannya yang berbeda dengan permohonan yang diajukan kepada Kantor Direktorat Agraria DKI Jakarta, dimana terbit Hak Milik No. 214/Cipete Utara atas nama Drs. H.Sarmansyah (Alm.) dan Hak milik No. 4731/Cipete Utara atas nama Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah;

c. Bahwa berdasarkan huruf "b" diatas, terdapat objek perkara berupa Hak Milik No. 4731/Cipete Utara atas nama Hajjah Rien

Halaman 39 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Rasunah Sarmansjah berdasarkan Akta Notaris No. 40 Tahun 1984 dari Kantor Notaris Ny. Yetty Taher, SH;

d. Bahwa berdasarkan hal tersebut pada huruf "c" diatas, haruslah dimasukkan sebagai pihak dalam perkara aquo, yaitu Hajjah Rien Rasunah selaku pemilik sertipikat Hak Milik 4731/Cipete Utara dan Notaris Ny. Yetty Taher. SH selaku notaris yang menerbitkan Akta Notaris No. 40 tahun 1984 yang mana sebagai pihak yang mengurus dalam proses pendaftaran sertipikat Penggugat;

e. Bahwa dengan tidak ditariknya Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah selaku pemilik sertipikat Hak Milik No. 4731/Cipete Utara dan Notaris Ny. Yetty Taher. SH selaku notaris yang menerbitkan Akta Notaris No. 40 tahun 1984 sebagai pihak dalam perkara a quo, mengakibatkan gugatan Penggugat tersebut mengandung cacat formal karena kurang lengkapnya para pihak yang digugat (Plurium Litis Consortium).

f. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terdapat cukup alasan yuridis bagi hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa TURUT TERGUGAT menolak seluruh dalil-dalil gugatan penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TURUT TERGUGAT;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan oleh TURUT TERGUGAT dari dalil gugatan Penggugat adalah keberatan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No.214/Cipete Utara atas nama Drs. H Sarmansyah dan Sertipikat Hak Milik No. 4731/Cipete Utara atas nama Hajjah Rien Rasunah

Halaman 40 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarmansjah serta keberatas atas tidak dapatnya ganti rugi atas proyek pembangunan MRT Jakarta;

4. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil Para Penggugat yang pada intinya menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik No.214/Cipete Utara dan Hak Milik No. 4731/Cipete Utara tidak sesuai ketentuan yang berlaku, karena berdasarkan data yang ada pada Turut Tergugat telah mempertimbangkan hal - hal sebagai berikut:

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No.214/Cipete Utara berasal dari Konversi dari Milik Adat Dft.C.No.592-Blok 23 S/I i I. sesuai UUPA No.5/1960 jo PMA No.2/1962;

- Bahwa Hak Milik No.214/Cipete Utara semula tercatat atas nama Sawijah Karim yang telah beralih ke atas nama Sarmansjah, Bachelor of Science, sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 07 Januari 1975 No.415/24/1975 seluas 81 M2, terletak di Jalan RS. Fatmawati Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan berdasarkan Akta Jual Beli Pejabat Ibrahim Amir tg. 20/05-1972 No. 236/Lg.1972;

- Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 4731/Cipete Utara berasal tanah bekas milik adat atas nama Nyonya Hajjah Rien Rasunah Sarmansjah;

5. Bahwa berdasarkan uraian tersebut data yang ada pada Turut Tergugat dalam melakukan penerbitan Sertipikat tersebut telah sesuai dengan aturan yang berlaku yaitu Undang-undang No.5 Tahun 1960 serta dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku dan dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelum dilakukan penerbitan sertipikat telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat cermat dan teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah).

Berkenaan dengan hal-hal tersebut diatas, maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan

Halaman 41 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



mengadili perkara aquo untuk mengabulkan permohonan TURUT TERGUGAT, agar Yang Terhormat Majelis Hakim memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai-berikut:

I. DALAM EKSEPSI:

- Menerima seluruh eksepsi TURUT TERGUGAT;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima ;

II. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
 - Menyatakan Sah sertifikat Hak Milik No.214/Cipete Utara dan Hak Milik No. 4731/Cipete Utara.
 - Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 15 Januari 2020, sedangkan Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan Dupliknya tanggal 12 Februari 2020 ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II dalam Jawabannya mengajukan eksepsi tentang kewenangan / kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut tersebut, Tergugat I tidak mengajukan bukti awal meskipun telah diberikan kesempatan dipersidangan;

Menimbang, bahwa atas eksepsi kompetensi absolut tersebut, Tergugat II mengajukan bukti awal berupa :

1. Bukti T.II-1 : Pasal 134 Reglemen Indonesia yang diperbarui (Het Herziene Indonesisch Reglement) ;
2. Bukti T.II-2 : Pasal 53 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Halaman 42 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti T.II-3 : Pasal 1 angka 9 Undang-Undang 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
4. Bukti T.II-4 : Pasal 1 angka 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
5. Bukti T.II-5 : Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah ;
6. Bukti T.II-6 : Pasal 21 ayat (1) Jo Pasal 1 Angka 18 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ;

Bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut telah bermaterai dan disesuaikan dengan aslinya, kecuali bukti TII-3 , T II-4, TII-5 dan TII-6 berupa print out yang tidak ditunjukkan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menanggapi bukti awal dari Tergugat II, Penggugat telah mengajukan bukti awal sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Undang-undang Dasar 1945 Pasal 28 H Butir (4);
2. Bukti P-2 : Undang-undang No. 5 Tahun 1986 Pasal 2 huruf (a) Jo Pasal 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
3. Bukti P-3 : Perma No. 3 Tahun 2016 tentang Tata Cara Keberatan dan Penitipan Ganti Kerugian ke Pengadilan Negeri dalam Pengadaan Tanah bagi pembangunan untuk Kepentingan Umum ;
4. Bukti P-4.1 : Putusan No. 93 K/TUN/1996 tanggal 24 Februari 1998;
5. Bukti P-4.2 : Putusan No. 22 K/TUN/1998 tanggal 27 Juli 2001;

Halaman 43 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



6. Bukti P-4.3 : Putusan No. 16 K/TUN/2000
tanggal 28 Februari 2001;

7. Bukti P-4.4 : Putusan No. 436 K/TUN/2012
tanggal 12 Februari 2013;

Bahwa fotokopi surat-surat bukti tersebut telah bermaterai untuk bukti P-1 dan P-2, berupa fotokopi yang tidak ditunjukkan aslinya, sedangkan bukti P-3, P-4.1, P-4.2, P-4.3 dan P-4.4 berupa print out;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

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

Menimbang, Tergugat I dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang kompetensi / kewenangan absolut yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat dalam petitum gugatan angka 2 dan 3 meminta supaya SHM No.124 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria DKI Jakarta pada tanggal 20 Februari 1975 dan SHM No.4731 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22 Maret 2006 dibatalkan, dicabut dan tidak sah, pada hal untuk membatalkan ataupun pencabutan hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan (vide Pasal 131 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah) dan hal ini merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final sehingga berdasarkan UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berwenang mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa Tergugat II dalam Jawabannya mengajukan eksepsi tentang kompetensi / kewenangan absolut yang pada pokoknya menyatakan petitum gugatan meminta supaya SHM No.124 yang diterbitkan oleh Kantor Agraria DKI Jakarta pada tanggal 20 Februari 1975 dan SHM No.4731 yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22

Halaman 44 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2006 dibatalkan, dicabut dan tidak sah, dimana Sertifikat Hak Milik merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang bersifat individual, konkret dan final sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 angka 9 UU No.51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usahan Negara, maka yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sesuai ketentuan Pasal 53 UU PTUN;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil eksepsinya tersebut, Tergugat II mengajukan bukti awal TII-1 sampai dengan TII-6, sedangkan untuk menyangkalnya Penggugat mengajukan bukti awal P-1 sampai dengan P-4.4;

Menimbang, terhadap eksepsi kompetensi / kewenangan absolut yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Majelis Hakim setelah mencermati gugatan berpendapat, bahwa gugatan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatannya angka 2 dan 3 Penggugat menuntut supaya Sertifikat Hak Milik No.214 yang diterbitkan Kantor Agraria DKI Jakarta (sekarang Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan) pada tanggal 20 Februari 1975 dan Sertifikat Hak Milik No.4731 yang diterbitkan Kantor Badan Pertanahan Wilayah Jakarta Selatan tanggal 22 Maret 2006 dibatalkan, dicabut dan tidak sah dan selanjutnya dalam petitum gugatan angka 4 menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa mengacu pada Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2019 (PERMA No.2 Tahun 2019) Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) dalam Pasal 1 :

angka 1 menyebutkan: *"Tindakan Pemerintahan adalah perbuatan Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya untuk melakukan dan / atau tidak melakukan perbuatan konkret dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan";*

angka 4 menyebutkan *"sengketa Perbuatan Melanggar Hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige overheidsdaad) adalah sengketa*

Halaman 45 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



yang di dalamnya mengandung tuntutan untuk menyatakan tidak sah dan / atau batal tindakan Pejabat Pemerintahan, atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat beserta ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan”;

angka 5 menyebutkan: *“Warga masyarakat adalah seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan Tindakan Pemerintahan”;*

angka 6 menyebutkan: *“Penggugat adalah Warga Masyarakat yang kepentingannya dirugikan sebagai akibat dilakukannya Tindakan Pemerintahan”;*

angka 7 menyebutkan: *“Tergugat adalah Pejabat Pemerintahan atau penyelenggara negara lainnya yang melakukan Tindakan Pemerintahan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya yang digugat oleh Warga Masyarakat”;*

Pasal 2 ayat (1) menyebutkan: *“Perkara perbuatan melanggar hukum oleh Badan dan / atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige overheidsdaad) merupakan kewenangan peradilan tata usaha negara”;*

Menimbang, bahwa dari ketentuan-ketentuan di atas, dihubungkan dengan gugatan Penggugat, maka menurut Majelis Hakim perkara aquo merupakan sengketa perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Badan / Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) karena Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah Gubernur DKI Jakarta, Walikota Jakarta Selatan dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan dimana Penggugat menuntut untuk membatalkan SHM No. 214 dan SHM No.4731 serta ganti rugi, sehingga yang berwenang mengadili perkara gugatan aquo adalah peradilan tata usaha negara;

Menimbang, dari uraian pertimbangan di atas, tanpa mempertimbangkan bukti awal yang diajukan oleh Tergugat II maupun Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara aquo sehingga eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang kewenangan mengadili / kompetensi absolut beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dikabulkan, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat Pasal 134 HIR, PERMA RI No.2 Tahun 2019 Tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Tindakan Pemerintahan Dan Kewenangan

Halaman 46 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengadili Perbuatan Melanggar Hukum Oleh Badan Dan / Atau Pejabat Pemerintahan (Onrechtmatige Overheidsdaad) serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Mengabulkan eksepsi tentang kewenangan mengadili / kompetensi absolut dari Tergugat I dan Tergugat II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara perdata No.772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara sebesar Rp1.442.000,00 (Satu juta empat ratus empat puluh dua ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, pada hari SELASA, tanggal 14 APRIL 2020, oleh kami, Dedy Hermawan, S.H.,M.H. sebagai Hakim Ketua, H. Ratmoho, S.H.,M.H. dan Haruno Patriadi, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 772/Pdt.G/2019/PN JKT.SEL tanggal 16 September 2019, putusan tersebut pada hari SELASA, tanggal 5 MEI 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Sarni, S.H. Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat tanpa dihadiri Kuasa Tergugat I;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

H. Ratmoho, S.H.,M.H.

Dedy Hermawan, S.H.,M.H.

Haruno Patriadi, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Halaman 47 dari 48 Putusan Sela Nomor 772/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel



Perincian biaya :

-	Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp.	30.000,00
-	Biaya Proses	: Rp.	196.000,00
-	Biaya Panggilan	: Rp.	1.160.000,00
-	PNBP Panggilan	: Rp.	40.000,00
-	Materai	: Rp.	6.000,00
-	Redaksi	: Rp.	10.000,00

Jumlah : Rp. 1.442.000,00