



PUTUSAN

Nomor 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Muhamad Babsel**, bertempat tinggal di Jl Terusan Tb Ismail Raya No 153

Sekeloa Bandung Sekeloa Coblong Kota Bandung Jawa Barat,

Untuk selanjutnya disebut **PENGGUGAT**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Yosef B Badeoda SH.MH**

Advokat yang berkantor di Menara Sudirman Lantai 9 Jl.

Jenderal Sudirman Kav 60 Jakarta 12190 berdasarkan surat

kuasa khusus tanggal 27 November 2020 (asli terlampir) .

**Lawan:**

**1. Tirta Juwana Darmaji Alias Alex Tirta,**

bertempat tinggal di Jalan Tosiga Blok E/9 Rt007 Rw008 Kel

Kebon Jeruk Kec Kebon Jeruk Jakarta Barat, selanjutnya

disebut.....**TERGUGAT I;**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Lukman SA SH R.P

Rustam Effendi SH,MH Khoirul Amin SH. Yun Ermanto SH

Remon SH Akhmad Zaenudin SH. MH Tri Ariadi Rahmat SH.

Aris Munandar SH kesemuanya adalah Advokat pada Law

Office Lukman SA. SH. & Associates berkedudukan dialamat

Jalan Yudistira W/5 Rt004 Rw 06 Kel Duren Sawit Kec Duren

Sawit Jakarta Timur berdasarkan surat kuasa

khusus017/VII/LAP/SKK/2023 tanggal 28 Agustus 2023;

**2. Soenardjono Dan/atau Ahliwarisnya** bertempat tinggal

di Kompleks Bumi Puskopad Permai Blok A No. 17 Rt 001 Rw

0017 Kranji Bekasi Barat Kota Bekasi Jawa Barat, sekanjutnya

disebut **TERGUGAT II ;**

**3. BPN Kota Jakarta Utara,** tempat kedudukan Jalan Yos

Sudarso No. 27 -29 Tanjung Priok Jakarta Utara Tanjung Priok

Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT ;**

Dalam hal ini memberi kuasa kepada Roland Arkines Saragih SH.

Muhamad Nuji SH Sudrna. SH Haris Pardilla, Andika Pratama

Putra SH, Kristomy H Maurung SH Harianto Karyawan pada

Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara di Jalan

Melur Raya Rt02 Rw012 Kelurahan Rawa Badak Kecamatan

Halaman 1 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Koja Jakarta Utara, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor :  
112/SKu-31.72-600.13/VII/2023 tanggal 15 Agustus 2023;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya dalam perkara  
ini;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Surat Gugatannya tertanggal 6 Juni 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 21 Juli 2023, dibawah Register Perkara Nomor 484/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa PENGUGAT adalah pemilik Tanah Hak Milik Adat Girik C.718 Persil 32 Kohir S II an. Sukandie Bin Bai'e seluas 34.000 m2 Kelurahan Sunter (Sunter Jaya) yang berdasarkan peta blok/rinciknya memiliki batas-batas sebagai berikut:  
Sebelah Barat dengan PT Astra (Federal Motor),  
Sebelah Timur dengan Jalan Yos Sudarso,  
Sebelah Utara dengan PT Ream, dan  
Sebelah Selatan dengan PT Astra (Federal Motor).
2. Bahwa TERGUGAT I adalah pihak yang tanpa hak menguasai lahan milik PENGUGAT yang ketika ditelusuri ternyata TERGUGAT I menerima pengalihan hak atas Sertifikat Hak Milik No. 9949 Kelurahan Sunter Jaya Jakarta Utara an. Soenarjono dengan alas hak Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II an. Saminah binti Salim yang diduga palsu atau diragukan kebenarannya karena letak/lokasi Girik C. 105 tersebut di atas tanah milik PENGUGAT berdasarkan Surat Girik C No. 718 Persil 32 Kohir S.II Kelurahan Sunter.
3. Bahwa TERGUGAT II adalah pihak yang memegang Sertifikat Hak Milik No. 9949 Kelurahan Sunter Jaya Jakarta Utara atas nama dirinya berdasarkan alas hak Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II an. Saminah binti Salim yang diduga palsu atau diragukan kebenarannya karena letak/lokasi Girik C. No. 105 tersebut ternyata di atas tanah milik PENGUGAT berdasarkan Girik No. 718 Persil 32 Kohir S.II Kelurahan Sunter, yang kemudian Sertifikat Hak Milik itu kemudian dialihkan kepada TERGUGAT I.
4. Bahwa TURUT TERGUGAT adalah instansi yang telah menerbitkan

Halaman 2 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertifikat Hak Milik No. 9949 Kelurahan Sunter Jaya Jakarta Utara an. TERGUGAT I dengan alas hak Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II an. Saminah binti Salim yang diduga palsu atau diragukan kebenarannya karena letak/lokasi Girik C. 105 tersebut di atas tanah milik PENGGUGAT berdasarkan Surat Girik C No. 718 Persil 32 Kohir S.II Kelurahan Sunter.

**5.** Bahwa riwayat dari tanah Girik C. 718 Persil 32 S II milik PENGGUGAT berawal dari Njoo Seng Hoo secara sah memiliki tanah tersebut berdasarkan Grosse Akte Eigendom Nomor 819, berdasarkan surat resmi jual beli bawah tangan pada tanggal 26 Oktober 1926 dihadapan Notaris Groge Herman Thomas antara Tuan Tan Tak Hin yang diketahui oleh istrinya Nyonya Kho Sek Nio sebagai penjual, dan Njoo Seng Hoo sebagai pembeli atas sebagian dari tanah Eigendom Verponding Nomor 5725. Pada pencatatan wajib pajak tahun 1950 tahun pajak 1951 telah tercatat/terdaftar sebagai Tanah Milik Adat dalam Verponding Indonesia Soerat Padjak Tanah dan Roemah dengan pencatatan pada tata usaha/Buku C Girik/Surat Keterangan IPEDA C No. 342 Persil 32 S II, Tercatat Atas Nama NJOO SENG HOO sebagai wajib pajak (IPEDA). Selanjutnya terjadi perubahan Wajib Pajak dikarenakan pada tanggal 17 Joeli 1961 NJOO SENG HOO menjual tanah Girik C No.342 Persil 32 S II yang 34,000 m2 kepada SOEKANDI BIN BAIE sehingga pada tanggal 25 Agustus 1962 terjadi perubahan Wajib Pajak/IPEDA Girik C No.342 Persil 32 S II yang 34,000 m2 berubah ke Buku C Girik/Surat Keterangan IPEDA C No.718 Persil 32 S II, tercatat Atas Nama Soekandi Bin Baie.

**6.** Bahwa hak kepemilikan PENGGUGAT atas tanah hak milik adat Surat Girik C.718 Persil 32 Kohir S. II an. Sukandie Bin Bai'e Kelurahan Sunter Jaya di atas didukung dengan bukti-bukti sebagai berikut:

**a.** Soerat Pernyataan Djoeal – Beli antara NJOO SENG HOO dengan SOEKANDI BIN BAIE pada tanggal 17Juli 1961, dengan disaksikan oleh Tuan ADAM MALIK ( sebelum menjabat sebagai Wakil Presiden RI ke-3 ) dan Kepala Kampong IV Poelo Besar Sdr. A. MOETHOLIP serta turut mengetahui Lurah / Kepala Desa Sunter Sdr. ACHMAD SATIN.

Pada saat itu hak garap yang sudah menjadi milik adat yang dijual seluas 36,000 m2 dengan Girik C. 342, namun NJOO SENG HOO menghibahkan hak garapnya yang lain (sebagian sisa ex.Verponding 5725) sehingga keseluruhannya menjadi 50,000 m2.

Halaman 3 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b.** Soerat Pajak Verponding Indonesia Jaitoe Pajak Tanah dan Roemah Atas Nama : Njoo Seng Hoo dengan Pembayaran Pajak dari Tahun 1950 s/d 1961.
- c.** Surat Keterangan Tanah Milik Nomor 308/3.Pm/ /1961.- yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter Achmad Satin pada tanggal 17 September 1961.
- d.** Perubahan Kepemilikan Soerat Pajak Verponding Indonesia Jaitoe Pajak Tanah dan Roemah menjadi Atas Nama Soekandi Bin Baie dengan Pembayaran Pajak dari Tahun 1962 s/d 1976.
- e.** Surat Keterangan Tanah Milik Adat Nomor 396./3.Pm/11/65.- yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter MS. MITJANG pada tanggal 5 Desember 1965.
- f.** Surat Pernyataan Telah Ditjatat dan Didaftarkan dalam Register Notaris No/ : 124 tanggal 28 Desember 1965.
- g.** Surat Keterangan Tanah Nomor 634./3.Pm/7/67.- yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter MS. MITJANG pada tanggal 24 Djuhi 1967.
- h.** Surat Keterangan Tanah Milik Nomor: 722/A.I – 6/U/6/75 yang dikeluarkan Lurah Sunter Sdr. H. A. Moetholip pada tanggal 22 Juni 1975
- i.** Surat Pengantar Kelurahan Sunter tanggal 6 April 1976 Nomor: 308/AI-6/U-14-1976.
- j.** Surat Keterangan Bukti Pengukuran Nomor 2781/Sem/76 tanggal 20 September 1976.
- k.** Surat Keterangan Kantor IPEDA DKI Jakarta tanggal 7 Mei 1976 nomor:1030/6/R/1976.
- l.** Surat Keterangan IPEDA hasil Verifikasi Tahun 1976 yang sebelumnya dari Girik C.342 atas nama NJOO SENG HOO dan selanjutnya diubah menjadi Girik C. 718 persil 32Kohir S II bekas Verponding No.5725 berdasarkan Surat Keterangan Nomor 1030/6/R/1976 Atas Nama R.Soekandi Bin Baie, seluas 34,000 m2 terletak di Pulo Besar Jl. Yos Sudarso Kel. Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara (Terlampir).
- m.** Surat Pernyataan Lurah Sunter Jakarta Utara tanggal 11 Juni 1977 Nomor :518/AI-6/U/9/1977.
- n.** Surat Walikota Jakarta Utara, Kepala Kantor Agraria tanggal 14 Agustus 1980 Nomor 1854/IVU/I/80.

Halaman 4 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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

- o.** Surat Pernyataan Kantor IPEDA DKI Jakarta tanggal 19 Juli 1982 yang menyatakan telah mengeluarkan Surat Ketetapan IPEDA DKI Jakarta Raya atas nama Sdr. Soekandi Bin Baie Girik No. C.718 tanggal 23 April 1976. Dan Surat Keterangan No.1030/6/R/1976 tanggal 7 Mei 1976 atas permintaan Kepala Sub Agraria Jakarta Utara No.1023 Sub DitAgr/1976 tanggal 23 Pebruari 1976, tentang perubahan wajib pajak dari nama Njoo Seng Hoo kepada nama Soekandi Bin Baie.
- p.** Surat Bukti Pembayaran luran IPEDA dari tahun 1981–1984.
- q.** Surat Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor:314/1982,P.-. (Terlampir).
- r.** Bukti Pelunasan berdasarkan Kwitansi Bermeterai cukup tanggal 4 Februari1980 dan 2 Juni 1980 dari Tuan Soekandi Bin Baie dengan Pihak Kedua Dulhadi, berikut beserta penyerahan ASLI surat-surat tanah dan ASLI surat-surat lainnya.
- s.** Surat Pernyataan Tuan Soekandi bin Baie memberikan kuasa hak substitusi\_ kepada Pihak Dulhadi dengan Akte Notaris PPAT No.51 Tanggal 24 Maret 1980 Notaris SUDIBJO JOYOPRANOTO S.H Notaris di Jakarta, dengan daftar Pengadilan Negeri di Jakarta No.7 1/1980 – tanggal 31 Maret 1980.
- t.** Surat Kuasa Hak Mutlak (KUASA HAK SUBSITUSI) No. 7 tanggal 5 Januari1982. Dibuat dihadapan Notaris dan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH WIJOTO DJOJOBANTOLO S.H DKI JAKARTA, yaitu : yang secara substansi dengan hak untuk memindahkan seluruh atau sebagian dari kuasa ini kepada orang lain dan dapat menarik kembali pemindahan kuasa itu. KHUSUS untuk dan atas nama pemberi kuasa melakukan tindakan-tindakan pengurusan dan pemilikan dalam arti kata yang seluas-luasnya atas sebidang Tanah Hak Milik Adat Girik C.718 persil 32 Kohir S II seluas 34,000 m2.
- u.** Surat keterangan tidak sengketa tanggal 11 Maret 1985 dengan surat nomor: 344/A/-1.711/85 tertanggal 19 Maret 1985 yang isinya menyatakan tanah objek jual beli tidak dalam status quo oleh Pemerintah DKI dan tidak bersengketa di Pengadilan.
- v.** Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor: 273 / tanggal 29 Juni 1994 dari Tuan Dulhadi dengan pihak kedua Tuan Muhamad dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris RACHMAT SANTOSO,S.H DKI Jakarta.

Halaman 5 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

w. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RINo.2605 K/Pdt/2001, tanggal 10 Januari 2002 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.220/Pdt/2000/PT.DKI, tanggal 30 Agustus 2000 jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.560/Pdt.G/1998/PN.Jkt.Sel.

7. Bahwa Surat Girik C. 105 an. Saminah binti H. Salim untuk Persil 32 SI dan persil 42 SI seluas  $\pm$  33.520 m<sup>2</sup> yang diduga palsu atau diragukan kebenarannya tersebut didukung dengan bukti-bukti sebagai berikut:

a. TERGUGAT II mengakui kepemilikannya atas tanah obyek sengketa berasal dari jual beli di bawah tangan tanggal 29 Desember 1959 atas Girik C. 105 an. Saminah Binti Salim untuk Persil 32 SI dan Persil 42 SI seluas 33.520 m<sup>2</sup> namun dalam letter C Kelurahan Sunter tidak pernah tercatat ada peralihan Girik C. 105 dari saminah Binti Salim kepada TERGUGAT II.

b. Kenyataannya pada tahun 1970 Girik C.105 An. Saminah Binti Salim Persil 30 dan Persil 32 seluas 28.296 m<sup>2</sup> dijual oleh Tuan Hadji Muhamad Nasir Mudasir (selaku kuasa dari Saminah Binti Salim) kepada Tuan Raden Markum Danumihardja (untuk atas nama Imam Supardi) yang dilakukan dihadapan PPAT Sjahrim Abdul Manan dengan Akta Dijual Beli No.85/XI/1970 tanggal 3 Nopember 1970 yang disaksikan oleh Tuan Achmad Zaibudin Lurah Sunter dan Redjo Rebo Ketua RW Kampoeng Pulo Besar. Dengan demikian Girik C. 105 dimiliki oleh Imam Soepardi bukan TERGUGAT I.

c. Sesuai SK Gubernur DKI No.1347/A/K/BKD/1971 tahun 1971, Tanah Girik 718 ditetapkan Gubernur untuk gudang PT. Astra International sehingga kemudian PT. Astra International menyampaikan surat minat melalui Surat No.C.1244 tanggal 12 Juli 1976 yang ditujukan kepada Soekandi Bin Bai'e BUKAN kepada Nawawi Suryadi pemegang hak garap sebagian Ex.Verponding 5725 Akte No.2087 tanggal 31 Desember 1920, Imam Supardi Pemegang Girik C.680 dan C.105; dan Abdullah Sofyan pemegang Verponding 5725 Akte akta No. 819/1952.

d. Surat No.323/A/1.2/11.9/85 Tanggal 14 Maret 1985 dari Biro Ketertiban DKI menyatakan bahwa Girik C.105 dan Girik C.680 tidak berada di kelurahan Sunter (sekarang Sunter Jaya).

e. Surat Mabes TNI AL Nomor D/1106/VI/81 tanggal 22 juni 1981 perihal keterangan tanah yang dibebaskan oleh TNI AL, disebutkan bahwa lokasi dari Girik C 105 Persil 32 dan 42 tidak terletak di Jalan Yos Sudarso, KP. Pulo besar RT 002/RW 011, Kelurahan Sunterjaya,

Halaman 6 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara tetapi berada di Kampung Kelapa Gading, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (tahun 1986 baru terbentuk Kecamatan Kelapa Gading).

f. Putusan Mahkamah Agung Nomor 454 PK/Pdt/2016 disebutkan bahwa lokasi dari Girik C 105 Persil 32 dan 42 tidak terletak di Jalan Yos Sudarso, KP. Pulo besar RT 002/RW 011, Kelurahan Sunterjaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara tetapi berada di Kampung Kelapa Gading, Kecamatan Koja, Jakarta Utara (tahun 1986 baru terbentuk Kecamatan Kelapa Gading).

8. Bahwa pada dasarnya Surat Girik C.105 Persil. 32. S.I dan Persil 42. S.I, atas nama Saminah binti H. Salim yang dimiliki oleh Imam Supardi tetapi diklaim oleh TERGUGAT II tersebut berlokasi di Kelapa Gading dengan batas-batas sebagai berikut.

a. Girik C No. 105 Persil 32 batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Girik C No. 105 Persil 42 atas nama saminah Binti Salim

Sebelah Barat : Girik C No. 31 an. Naijoem

Sebelah Timur : Girik C No. 231 an. Boedin Bin H. Usin

Sebelah Selatan : Girik C No. 166 SI an. Djamkes H. Doelah

b. Girik C No. 105 Persil 42 batas-batasnya sebagai berikut:

Sebelah Utara : Girik C No. 216 SI an. Ali Raban Pole

Sebelah Barat : Girik C No. 90 SI an. Tabir Baie

Sebelah Timur : Girik C No. 231 SI an. Boedin Bin H. Usin

Sebelah Selatan : Girik C No. 105 SI an. Saminah Binti Salim

9. Bahwa dengan demikian jelas, Surat Girik C 105 Persil 32, S.I dan Persil 42 S.I an. Saminah Binti H. Salim adalah milik Imam Supardi dan lokasinya di Kelapa Gading sehingga Sertifikat Hak Milik No. 9949 Kelurahan Sunter Jaya Jakarta Utara atas nama TERGUGAT II berdasarkan alas hak Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II an. Saminah binti Salim yang terletak di Kelurahan Sunter sama dengan Surat Girik 718 milik PENGUGAT jelas diragukan kebenarannya alias terduga palsu, hal mana PENGUGAT mereserve hak PENGUGAT untuk melaporkan tindak pidana pemalsuan surat ke Kepolisian Republik Indonesia.

10. Bahwa oleh karena itu, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I adalah menguasai lahan berdasarkan kepemilikan sertifikat yang diperoleh dan diterbitkan secara melawan hukum karena alas hak untuk pembuatan sertifikat tersebut didasarkan pada Surat Girik C No.

Halaman 7 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

105 Persil 32 S.II yang diduga palsu atau diragukan kebenarannya sebagaimana telah dijelaskan di atas.

**11.** Bahwa kemudian, perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT II diduga telah melakukan pemalsuan kepemilikan Surat Girik C. 105 Persil 32 S II dan Persil 42 S II an. Saminah binti Salim dengan lokasi di atas lahan Girik 718 milik PENGUGAT dengan Girik yang diduga palsu tersebut telah memohonkan penerbitan sertifikat secara melawan hukum. Perlu diketahui bahwa TERGUGAT II pernah dipidana karena menggunakan surat palsu sesuai Putusan Mahkamah Agung tertanggal 21 April 2014 No. 41/Pid/2014 jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 814/Pid.B/2012.PN. Jkt. Ut tanggal 19 Juni 2013.

**12.** Bahwa TURUT TERGUGAT tanpa melakukan pengecekan alas hak dengan benar telah menerbitkan sertifikat atas tanah sengketa, Sertipikat Hak Milik No.9949/Sunter Jaya atas nama TERGUGAT I pada 16 Januari 2017, dengan luas 34.000 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000 berdasarkan alas hak surat girik C.105 Persil. 32. S.I dan Persil 42. S.I, atas nama Saminah binti H. Salim sehingga jelas tindakan TURUT TERGUGAT tersebut bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sehingga hal tersebut menimbulkan kerugian bagi PENGUGAT sebagai pemilik atas tanah yang sah; sehingga TURUT TERGUGAT harus mematuhi putusan ini.

**13.** Bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh PENGUGAT jelas menunjukkan bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengetahui atau patut mengetahui perbuatan-perbuatannya tersebut telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, melanggar kewajiban dan kepatutan maka oleh karenanya perbuatan-perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti secara nyata-nyata telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) seperti yang dimaksud di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut: *"Setiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."*

**14.** Bahwa oleh karena itu untuk memulihkan kondisi semula, maka TERGUGAT I dan TERGUGAT II harus membayar ganti kerugian kepada

Halaman 8 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGUGAT selambat-lambatnya 8 (delapan) hari sejak putusan dibacakan secara langsung renteng dengan ketentuan bila salah satu pihak tidak sanggup membayar ganti kerugian tersebut maka beban kerugian secara otomatis akan ditanggung oleh pihak lainnya, dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil akibat PENGUGAT akibat tidak dapat memanfaatkan tanah yang menjadi milik PENGUGAT tersebut (*opportunities loss*) karena telah dikuasai oleh TERGUGAT I sejak tahun 2007 secara melawan hukum. Apabila diperhitungkan kerugian terkait penguasaan tanah yang dilakukan oleh TERGUGAT I dari tahun 2007 sampai 2023 sekitar 16 Tahun, maka bila PENGUGAT menyewakan tanah tersebut kepada orang untuk setiap tahunnya sebesar Rp.2000.000.000,- (dua miliar Rupiah), maka kerugian PENGUGAT selama 16 tahun sebesar Rp.2.000.000.000,- x 16 Tahun adalah sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua miliar rupiah);

b. Kerugian immaterial berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin yang mengakibatkan PENGUGAT harus menderita stroke dan sakit yang berkepanjangan sehingga apabila diperhitungkan dengan uang sebesar Rp.50.000.000.000,- (lima puluh miliar rupiah).

Total kerugian materiil dan materiil PENGUGAT sebesar Rp.82.000.000.000,- (delapan puluh dua miliar rupiah) yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*);

**15.** Bahwa tindakan-tindakan/perbuatan-perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II tersebut di atas dilakukan terencana dan sistematis dengan cara-cara yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan dalam kedudukannya di atas, TERGUGAT I dan TERGUGAT II mengetahui atau patut mengetahui bahwa tindakan-tindakan atau perbuatan-perbuatan tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan perbankan yang berlaku;

**16.** Bahwa untuk menjamin gugatan PENGUGAT ini tidak sia-sia (*illusoir*), maka PENGUGAT mohon agar diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan, baik berupa benda bergerak maupun tidak bergerak milik TERGUGAT I dan TERGUGAT II, selanjutnya menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang daftarnya sebagai berikut:

Halaman 9 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



a. Harta kekayaan TERGUGAT I, antara lain rumah dan gedung di Jalan Tosiga, Blok E/9, Rt 007/Rw 004 Kelurahan Kebon Jeruk Jakarta Barat.

b. Harta kekayaan TERGUGAT II berupa rumah di Kompleks Bumi Puskopad Permai Blok A No. 17, Rt 001/Rw 017, Kranji, Kota Madya Bekasi Jawa Barat.

c. Tanah Hak Milik Adat Girik C.718 persil 32 Kohir S II An. Sukandie Bin Bai'e yang terletak di samping kiri PT. Astra Honda Motor di Pulo Besar, Jl. Yos Sudarso Kel. Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara; yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I.

17. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT I harus diperintahkan dan dihukum untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dengan segala isinya dan TERGUGAT I dan TERGUGAT II dibebani uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;

18. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada dalil-dalil, pendirian-pendirian dan bukti-bukti yang kuat dan berdasarkan hukum yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka PENGGUGAT mohon agar putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada *verzet*, bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*)

DALAM PROVISI

19. Bahwa berdasarkan bukti-bukti di atas jelas PENGGUGAT adalah pemilik atas tanah lahan sengketa berdasarkan Girik C.718 Persil 32 Kohir S II an. Sukandie Bin Bai'e seluas 34.000 m2 Kelurahan Sunter (Sunter Jaya) dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah Barat dengan PT Astra (Federal Motor), Sebelah Timur dengan Jalan Yos Sudarso, Sebelah Utara dengan PT Ream, dan Sebelah Selatan dengan PT Astra (Federal Motor), yang lahan itu saat ini telah diterbitkan sertifikat atas nama TERGUGAT II dan dikuasai oleh TERGUGAT I.

20. Bahwa agar PARA TERGUGAT tidak melakukan tindakan-tindakan lebih jauh untuk menjual dan/atau mengalihkan lahan obyek sengketa kepada pihak lain dan/atau merubah bentuk dan kondisi tanah yang ada, maka mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk melarang dan/atau membekukan sementara penggunaan hak atas sertifikat Hak Milik No. 9949/Sunter Jaya atas nama TERGUGAT II sampai perkara ini berkekuatan tetap.

Halaman 10 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT dalam hal ini, memohon Kepada Majelis Hakim yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Provisi PENGGUGAT.
2. Melarang PARA TERGUGAT untuk merubah bentuk tanah, menjual dan/atau mengalihkan tanah tersebut ke pihak lain sampai perkara ini berkekuatan hukum tetap.

## DALAM POKOK PERKARA

3. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
4. Menyatakan TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*);
5. Menyatakan PENGGUGAT adalah pemilik sah Tanah Hak Milik Adat Girik C.718 persil 32 Kohir S II An. Sukandie Bin Bai'e yang terletak di samping kiri PT. Astra Honda Motor di Pulo Besar, Jl. Yos Sudarso Kel. Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara.
6. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan Sertipikat Hak Milik No.9949/Sunter Jaya atas nama SOENARJONO pada 16 Januari 2017, dengan luas 34.000 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000.
7. Menghukum TERGUGAT I untuk mengosongkan tanah obyek sengketa dengan segala isinya.
8. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan PARA TERGUGAT antara lain:
  - a. Harta Kekayaan TERGUGAT I, antara lain rumah dan gedung di Jalan Tosiga, Blok E/9, Rt 007/Rw 004 Kelurahan Kebon Jeruk Jakarta Barat.
  - b. Harta Kekayaan TERGUGAT II berupa rumah di Kompleks Bumi Puskopad Permai Blok A No. 17, Rt 001/Rw 017, Kranji, Kota Madya Bekasi Jawa Barat.
  - c. Tanah Hak Milik Adat Girik C.718 persil 32 Kohir S II An. Sukandie Bin Bai'e yang terletak di samping kiri PT. Astra Honda Motor di Pulo Besar, Jl. Yos Sudarso Kel. Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara; yang saat ini dikuasai oleh TERGUGAT I.
9. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada PENGGUGAT total sebesar Rp.78.000.000.000,- (tujuh puluh delapan miliar rupiah), yang harus

Halaman 11 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



dibayarkan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*) secara tanggung renteng dengan ketentuan bila salah satu pihak tidak sanggup membayar ganti kerugian tersebut maka beban kerugian secara otomatis akan ditanggung oleh pihak lainnya;

10. Menghukum TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta upiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;

11. Menghukum TURUT TERGUGATt untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;

12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari TERGUGAT I dan TERGUGAT II (*uitvoerbaar bij voorraad*);

13. Memerintahkan kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini.

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat, Tergugat I dan Turut Tergugat masing-masing hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat II telah dipanggil secara dan patut, berturut-turut tidak hadir pernah hadir dan ditinggal;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Lamria Siagian, S.H., M.H H, sebagai Mediator dari luar Pengadilan Negeri Jakarta Utara ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 November 2023 sampai dengan tanggal 14 November 2023 bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I telah memberikan jawaban mengenai kompetensi absolut tertanggal 21 September 2023 sebagai berikut;

Halaman 12 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI

### A. KOMPETENSI/KEWENANGAN ABSOLUTE (EXCEPTIO DECLINATOIR) 1.

Bahwa, PENGGUGAT pada intinya mendalilkan dalam Positanya tentang Sertipikat Hak Milik No. 9949/Sunter jaya atas nama SOENARJONO pada 16 Januari 2017 dengan luas 34.000 M2 sesuai dengan surat ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000, melanggar Peraturan Perundang -undangan dan Asas-asas Pemerintah yang baik vide posita angka 12 tentang pendaftaran tanah dan mempermasalahkan kewenangan turut TERGUGAT Badan Pertanahan Kota Jakarta Utara in casu turut TERGUGAT serta PENGGUGAT dalam petitum juga memerintahkan Majelis Hakim dalam perkara ini untuk menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atas penerbitan sertipikat hak milik No. 9949/Sunter jaya atas nama SOENARJONO pada 16 Januari 2017 dengan luas 34.000 M2 sesuai dengan surat ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000 (vide petitum angka 4); 2. Bahwa, dalil-dalil PENGGUGAT baik dalam Posita maupun Petitumnya adalah sangat jelas merupakan sengketa Tata Usaha Negara karena penerbitan Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan yang menjadi wewenang Pejabat Tata Usaha Negara dan berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor; 620 K/Pdt/1999 tertanggal 29 Desember 1999 menyebutkan "Bila yang digugat adalah badan atau pejabat Tata Usaha Negara dan obyek gugatan menyangkut perbuatan yang menjadi wewenang pejabat tersebut, maka yang berwenang untuk mengadili perkara tersebut adalah Peradilan Tata Usaha Negara bukan wewenang Pengadilan Negeri \ 3. Bahwa, Gugatan PENGGUGAT sebagaimana dalam Posita maupun Petitum mempermasalahkan keputusan Tata Usaha Negara maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili dan memeriksa gugatan PENGGUGAT yang diterbitkan oleh Badan/Pejabat TUN, maka Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan PENGGUGAT dan sesuai ketentuan pasal 1 angka 9 dan 10 UU No. 51 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua UU No 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara gugatan PENGGUGAT semestinya merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara; 4. Bahwa, berdasarkan Pasal 134 HIR, "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 5. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut, adalah patut dan berdasar secara hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata Nomor

Halaman 13 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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

484/Pdt.G/2023/PN. Jkt. Utr berkenan untuk Halaman 1 LUKMAIM SA.SH St Associate menyatakan Eksepsi Kompetensi Absolut ini sudah seharusnya dapat diputuskan lebih dahulu dalam Putusan Sela sebagai putusan akhir dan kemudian menyatakan eksepsi TERGUGAT I mengenai kompetensi absolut diterima, serta menetapkan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara Nomor: 484/Pdt.G/2023/PN. Jkt.Utr; B. KURANGNYA PIHAK YANG DIKUTSERTAKAN DALAM GUGATAN (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM) 1. Bahwa, dalam Surat Gugatan PENGUGAT pada poin 6 huruf V halaman 2, menerangkan tentang Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No. 273 tanggal 29 Juni 1994 dari Tn. DULHADI dengan Pihak Kedua Tn. MUHAMMAD (dalam hal ini adalah PENGUGAT) dihadapan Notaris/PPAT Rachmat Sentosa, SH di Jakarta; 2. Bahwa, maka berdasarkan hal tersebut diatas seharusnya PENGUGAT menarik Tn. DULHADI dan Notaris/PPAT Rachmat Sentosa, SH sebagai Pihak dalam Perkara Aquo; 3. Bahwa, dalam gugatan PENGUGAT menarik Tn. Soenarjo atau ahli warisnya sebagai TERGUGAT II sangatlah tidak jelas yang dimana PENGUGAT tidak menjelaskan atau memasukkan siapa ahli waris dari Tn. Soenarjo yang sepatutnya ditarik sebagai pihak; 4. Bahwa, faktanya Tn. Soenarjono sebelum gugatan ini diajukan telah meninggal dunia berdasarkan bukti surat kematian No. 472.12/254/k1.Jks/X/2014. Maka sepatutnya Tn. Soenarjono bukan lagi dimasukkan sebagai pihak melainkan para ahli waris Tn. Soenarjono; 5. Bahwa, Berdasarkan Putusan MA-RI No.2438.K/Sip/1980 tanggal 22 maret 1982 : Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak (TERGUGAT) dalam perkara; 6. Bahwa, dimana dalam dalil posita gugatannya PENGUGAT mempermasalahkan letak girik C 105 persil 32 S. I dan Persil 42 S.I yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat aquo salah letak dan tidak tercatat di kantor kelurahan sunter jaya, dimana pencatatan buku letter C desa keberadaannya berada di kantor kelurahan, maka sudah sepatutnya dalam perkara a quo kantor kelurahan sunter jaya haruslah ditarik sebagai pihak, oleh karenanya PENGUGAT dalam gugatannya tidak menarik kelurahan sunter jaya sebagai pihak, maka dapatlah dikatakan gugatan tersebut kurang pihak, sehingga gugatan PENGUGAT haruslah ditolak dan atau tidak dapat diterima; 7. Bahwa, suatu kepasifan pihak bukanlah ditentukan oleh PENGUGAT tetapi merupakan suatu hak yang dimiliki oleh pihak-pihak yang berperkara apakah nantinya dia akan menggunakan haknya atau tidak, oleh karenanya jika melihat pendapat ahli hukum Perdata M. Yahya Harahap menerangkan "Untuk

Halaman 14 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt. Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghindari terjadinya kekurangan pihak dalam gugatan, lebih baik menarik pihak ketiga yang bersangkutan sebagai pihak daripada menjadikannya sebagai saksi. Dengan jalan menariknya sebagai TERGUGAT, memberi jaminan kepada PENGGUGAT bahwa gugatannya tidak mengandung cacat plurium litis consortium". Dan sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2438/SIP/1980 tertanggal 22 Maret 1980 yang menyatakan "untuk gugatan yang para pihaknya tidak lengkap, maka gugatan tersebut tidak dapat diterima".

8. Bahwa, PENGGUGAT sebelum mengajukan perkara ini, telah melakukan gugatan pada wilayah pengadilan negeri jakarta barat dalam perkara nomor: 291/Pdt.G/2022/PN. Jkt Brt, yang dimana dalam gugatan PENGGUGAT dalam perkara nomor: 291 /Pdt.G/2022/ PN. Jkt Brt pihak-pihak yang ditarik sama dengan para pihak dalam perkara nomor: 484/Pdt.G/2023/Pn Jkt. Utr; 9. Bahwa, dalam putusan perkara nomor: 291/Pdt.G/2022/PN. Jkt Brt. tentang pertimbangan hukum majelis hakim Pada halaman 41 poin 3 sampai halaman 42 " Gugatan PENGGUGAT Kurang Pihak" menjelaskan:- Angka 6 huruf w gugatan PENGGUGAT menerangkan bahwa PENGGUGAT memperoleh tanah objek perkara dari Dulhadi di hadapan Notaris / PPAT Rahmat Santosa, S. H;- - Bahwa gugatan PENGGUGAT yang tidak mengikutkan sertakan Soenarjono atau ahli warisnya sebagai TERGUGAT II tidak jelas karena PENGGUGAT tidak menyebutkan siapa saja ahli waris Soenarjono harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini; Bahwa, menurut hukum, dulhadi, notaris rahmat, seluruh ahli waris Soenarjono, lurah sunter jaya harus di ikut sertakan dalam perkara ini, oleh karena itu gugatan PENGGUGAT harus dinyatakan tidak dapat diterima;

10. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan PENGGUGAT terbukti mengandung cacat formil plurium litis consortium , oleh karenanya patut dan berdasar secara hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara ini menyatakan Gugatan ditolak atau Tidak Dapat Diterima [Niet Ontvankelijke Verklaard). C. Gugatan PENGGUGAT \* ERROR IN PERSONA " : Bahwa Pihak yang bertindak sebagai PENGGUGAT dan TERGUGAT harus Pihak yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Setidak-tidaknya memiliki Legal Standing sebagaimana diatur dalam UU Pokok Agraria, Tentang kepemilikan tanah. Sehingga dalam perkara ini bahwa PENGGUGAT bertindak sebagai Pihak yang tidak memiliki syarat, Kepemilikan berdasarkan tanah hak milik adat girik C.718 Persil 32 Kohir S II an. Soekandi Bin Baie seluas 34.000 M2 kelurahan sunter (sunter jaya) merupakan petunjuk Yang seharusnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Utara Karena Bukti Kepemilikan hak atas tanah menurut

Halaman 15 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

### 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

Undang-undang adalah SERTIPIKAT, sebab PENGUGAT tersebut dalam kondisi tidak mempunyai kepentingan Hak untuk menggugat dalam perkara ini terhadap obyek yang dipersengketakannya., dan oleh karena itu PENGUGAT tidak Cakap untuk melakukan tindakan hukum sebagai PENGUGAT, karena tidak memiliki kualitas maupun kuantitas dalam perkara ini, dikarenakan tidak memiliki legal standing yang benar menurut hukum; D. GUGATAN PENGUGAT PREMATUR. Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil-dalil Gugatan PENGUGAT, Karena surat yang dipakai dasar oleh PENGUGAT berupa tanah hak milik adat girik C.718 Persil 32 Kohir S II an. Soekandi Bin Baie seluas 34.000 M2 kelurahan sunter (sunter jaya),- - Dimana PENGUGAT memperoleh tanah tersebut dari dulhadi berdasarkan perjanjian jual beli tanah nomor: 273 tanggal 29 juni 1994 dari tuan dulhadi dengan pihak kedua tuan Muhammad dihadapan notaris dan pejabat pembuat akta tanah notaris Rachmat Santoso DKI Jakarta. Dan dulhadi memperoleh tanah Tersebut dari Soekandi bin Baie berdasarkan surat pernyataan dan memberikan kuasa hak substitusi dengan akte notaris PPAT No. 51 tanggal 24 maret 1980 dari Notaris Sudibjo Joyopranoto S. H notaris di Jakarta, dan berupa Bukti pelunasan berdasarkan kwitansi bermaterai cukup tanggal 4 februari 1980 dan 2 juni 1980 dari tuan Soekandi bin Baie dengan pihak kedua Dulhadi, dan juga Surat kuasa hak mutlak (kuasa substitusi) no. 7 tanggal 5 januari 1982 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wijoto Djojebantolo S. H DKI Jakarta. Dan Soekandi bin Baie memperoleh tanah dari Njoo Seng Hoo pada tanggal 17 juli 1961. Dan Njoo Seng Hoo mendapatkan tanah dari tuan Tan Tak Hin yang diketahui oleh istrinya Nyonya Kho Sek Nio berdasarkan Grosse Akta Eigendom Nomor 819, berdasarkan surat resmi jual beli bawah tangan tanggal 26 oktober 1926 di hadapan Notaris Groge Herman Thomas dari sebagian tanah Eigendom Verponding 5725. Maka dengan tegas TERGUGAT I menyatakan bahwa pengakuan kepemilikan tersebut Belum Final. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 (3) UU No. 5 Tahun 1960, Karena Surat Letter C tersebut baru merupakan Petunjuk yang ditujukan dalam Gugatan ini, Maka oleh karena itu masih harus ditindak lanjuti sesuai dengan Pengakuan Hak atas tanah / Pendaftaran konversi. Sebagaimana diatur dalam PP No. 24 tahun 1997; E. OBJEK SENGKETA YANG DIGUGAT BUKAN MILIK PENGUGAT {EXCEPTIO DOMINII} 1. Bahwa, sesuai dengan ketentuan pasal 1865 KUH Perdata yang menyatakan "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau

Halaman 16 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kejadian yang dikemukakan itu"; 2. Bahwa, PENGUGAT mendalilkan gugatannya berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah nomor: Halaman 3 LUKMAIM SA.SH St Associate 273/tangga! 29 Juni 1994 dari tuan DULHADI dengan pihak ke SI Tuan MUHAMMAD dihadapan Notaris dan pejabat pembuat akta tanah notaris RACHMAT SANTOSO, S. H.- Dimana PENGUGAT memperoleh tanah tersebut dari dulhadi berdasarkan perjanjian jual beli tanah nomor: 273 tanggal 29 juni 1994 dari tuan dulhadi dengan pihak kedua tuan Muhammad dihadapan notaris dan pejabat pembuat akta tanah notaris Rachmat Santoso DKI Jakarta.- - Dan dulhadi memperoleh tanah Tersebut dari Soekandi bin Baie berdasarkan surat pernyataan dan memberikan kuasa hak substitusi dengan akte notaris PPAT No. 51 tanggal 24 maret 1980 dari Notaris Sudibjo Joyopranoto S. H notaris di Jakarta, dan berupa Bukti pelunasan berdasarkan kwitansi bermaterai cukup tanggal 4 februari 1980 dan 2 juni 1980 dari tuan Soekandi bin Baie dengan pihak kedua Dulhadi, dan juga Surat kuasa hak mutlak (kuasa substitusi) no. 7 tanggal 5 januari 1982 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wijoto Djojobantolo S. H DKI Jakarta. Dan Soekandi bin Baie memperoleh tanah dari Njoo Seng Hoo pada tanggal 17 juli 1961. Dan Njoo Seng Hoo mendapatkan tanah dari tuan Tan Tak Hin yang diketahui oleh istrinya Nyonya Kho Sek Nio berdasarkan Grosse Akta Eigendom Nomor 819, berdasarkan surat resmi jual beli bawah tangan tanggal 26 oktober 1926 di hadapan Notaris Groge Herman Thomas dari sebagian tanah Eigendom Verponding 5725. 3. Bahwa, faktanya, PENGUGAT tidak pernah menguasai tanah yang menjadi objek sengketa dan justru TERGUGAT I yang menguasai dan memiliki hak atas tanah objek sengketa seluas 34.000 M2 (tiga puluh empat ribu meter persegi) sejak tahun 1996 sesuai dengan surat pengikatan jual beli nomor 44 tanggal 12 februari 1996 dihadapan Haji Yunardi Sarjana Hukum Notaris Pengganti dari haji Asmawel dan sekarang terbit Sertifikat Hak Milik No. 9949/Sunter jaya atas nama SOENARJO pada 16 Januari 2017 dengan luas 34.000 M2 sesuai dengan surat ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000.; 4. Bahwa, berdasarkan hal tersebut telah jelas Gugatan yang diajukan PENGUGAT mengandung cacat formil karena objek sengketa bukan milik PENGUGAT dan oleh karenanya mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menyatakan Gugatan PENGUGAT Tidak Dapat Diterima {Niet Ontvankelijke Verklaard}; F. GUGATAN PENGUGAT KABUR (EXCEPTIO OBSCUUR LIBEL) 1. 2. 3. 4. 5. Bahwa, Gugatan yang diajukan oleh PENGUGAT nyata-nyata tidak berdasar hukum (onrechtmatig of ongegrond), kabur (obscuur libel ) dan mengandung ketidakjelasan (onduidelijk) dimana

Halaman 17 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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)



Gugatan PENGGUGAT tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 8 RV, yaitu harus jelas dan dan terang agar sesuai dengan asas process doelmatigheid. Dalil-dalil gugatan a quo tidak konsisten dalam merumuskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya sehingga menjadi tidak konsisten dan tidak saling berkaitan antara dalil-dalil yang ada pada Posita dengan Petitum Gugatan; Bahwa, gugatan PENGGUGAT tidak berdasarkan hukum karena tidak menjelaskan hubungan hukumnya dengan tanah girik C 718 Persil 32 Kohir S II begitu juga dengan girik C 105 Persil 32 S I dan Persil 42 S I atas nama Saminah binti Salim yang mendasari penerbitan SHM Nomor 9949/Sunter jaya; Bahwa gugatan PENGGUGAT yang dialamatkan kepada TERGUGAT I adalah sepenuhnya tidak patut dan tidak beralasan menurut hukum karena PENGGUGAT tidak memiliki hubungan hukum langsung dengan TERGUGAT I, yang dimana penggugat menarik TERGUGAT I hanya berdasarkan kesimpulan semata tanpa ada dasar yang jelas. Bahwa berdasarkan dalil PENGGUGAT pada angka 6 (enam) huruf (v) halaman 4 surat gugatannya menyebutkan bahwa Dulhadi lah yang melakukan perjanjian jual beli dengan PENGGUGAT, yang mana jika dikaitkan dengan dalil angka 6 (enam) huruf (s) halaman 3 surat gugatannya bahwa Dulhadi diduga melakukan perjanjian jual beli dengan PENGGUGAT adalah didasarkan pada pernyataan pemberi kuasa Substitusi dari Soekandi Bin Baie kepada Dulhadi, sehingga Dulhadi lah yang memiliki hubungan hukum langsung dengan PENGGUGAT bukan TERGUGAT 1, sehingga sangat disayangkan dasar logika hukum apa yang dijadikan PENGGUGAT untuk mengajukan gugatan terhadap TERGUGAT I, yang dimana PENGGUGAT tidak ada hubungan hukum dengan TERGUGAT I; Bahwa petitum gugatan PENGGUGAT pada angka 2 (dua) petitumnya halaman 8 gugatannya yang menyatakan bahwa TERGUGAT I dinyatakan telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum, akan Halaman 4 6. 7. 8. tetapi petitum tersebut tidak ada menjelaskan perbuatan apa yang dilakukan oleh TERGUGAT I yang dianggap PENGGUGAT sebagai perbuatan melawan hukum; Bahwa perbuatan TERGUGAT 1 yang diuraikan PENGGUGAT dalam posita gugatannya tidaklah otomatis dapat dijadikan sebagai perbuatan melawan hukum yang dimaksud petitum gugatannya, karena perbuatan melawan hukum TERGUGAT I yang diuraikan PENGGUGAT dalam posita gugatannya juga sangatlah banyak ataupun tidak Cuma satu perbuatan hukum saja, sehingga perbuatan mana yang dimaksud Petitum gugatan PENGGUGAT tersebut tidaklah jelas dan tidak pasti alias kabur; Bahwa petitum PENGGUGAT yang tidak jelas tersebut sudah menunjukkan bahwa PENGGUGAT dalam

*Halaman 18 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengajukan gugatannya tidak profesional dan tidak sungguh-sungguh dalam mengajukan gugatannya, sehingga patutlah gugatan PENGUGAT tersebut dinyatakan untuk ditolak dan atau tidak dapat diterima menurut hukum; Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas, gugatan PENGUGAT terbukti mengandung cacat formil yaitu gugatan kabur (obscuur libel) dan mengandung ketidakjelasan (onduidelijk), oleh karenanya patut dan berdasar secara hukum apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima [Niet Ontvankelijke Verklaard)] DALAM POKOK PERKARA 1. Bahwa, apa yang telah TERGUGAT I sampaikan dalam Eksepsi diatas adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara ini; 2. Bahwa, TERGUGAT I menolak semua dalil-dalil gugatan PENGUGAT kecuali mengenai hal-hal yang diakui secara tegas dalam jawaban ini; 3. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGUGAT dalam poin 1 hal. 1 Surat Gugatan PENGUGAT yang mendalilkan "Tanah Hak Milik Adat Girik C 718 Persil 32 Kohir S II atas nama Soekandi Bin Baie seluas 34.000 Meter Persegi, Kelurahan Sunter (Sunter Jaya dengan batas-batas sebagai berikut:- Sebelah Barat dengan PT. Astra Honda Motor- - - Sebelah Timur dengan Jl. Yos Sudarso Sebelah Utara dengan PT. REAM, dan Sebelah Selatan PT. Astra (Federal Motor) Yang didasarkan pada Surat Pernyataan Jual Beli antara Nyoo Seng Hoo dengan Soekandi Bin Baie pada tanggal 17 Juli 1931 dan Surat Pernyataan Soekandi Bin Baie memberi Kuasa Hak Substitusi kepada Dulhadi dengan Akta Notaris No. 51 tanggal 24 Maret 1980 Notaris Sudibjo Joyopranoto, SH., di Jakarta dan daftar Pengadilan Negeri di Jakarta No. 71/1980 tanggal 31 Maret 1980", dengan alasan sebagai berikut: a. b. c. Bahwa yang menjadi objek perkara adalah milik aim. SOENARJONO, berdasarkan SHM Nomor 9949/Sunter Jaya, yang berasal dari Girik C 105 Persil 32 S I dan Persil 42 S I atas nama Saminah binti Salim, sehingga tanah yang diklaim oleh PENGUGAT dengan Girik C 718 Persil 32 Kohir S II atas nama Soekandi Bin Baie seluas 34.000 Meter Persegi, Kelurahan Sunter adalah berbeda dengan tanah SHM Nomor 9949/Sunter Jaya a.n aim. SOENARJONO yang berasal dari Girik C 105 Persil 32 S I dan Persil 42 S I atas nama Saminah binti Salim; Bahwa selain hal tersebut di atas, tanah tersebut diperoleh PENGUGAT dari Soekandi bin Baie, dan Soekandi bin Baie memperoleh tanah dari Njoo Seng Hoo pada tanggal 17 juli 1961, serta Njoo Seng Hoo mendapatkan tanah dari tuan Tan Tak Hin berdasarkan Grosse Akta Eigendom Nomor 819, berdasarkan Surat Resmi Jual Beli Bawah Tangan tanggal 26 oktober 1926, dihadapan Notaris Groge Herman Thomas dari sebagian tanah

Halaman 19 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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)



Eigendom Verponding 5725, adalah tidak sesuai hukum, karena tanah Eigendom Verponding tidak mungkin dapat berubah menjadi tanah Girik sebagaimana dalil PENGGUGAT; Bahwa, bukti kepemilikan PENGGUGAT berdasarkan tanah hak milik adat Girik C. 718 atas nama Soekandi bi baie, berdasarkan surat keterangan jawaban lurah sunter jaya nomor 988/0.71 tertanggal 8 desember 2022, bahwa girik C. 718 atas nama soekandi bin baie tidak tercatat di buku desa/Letter C Kelurahan Sunter; Maka Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, jelas bahwa dalil PENGGUGAT adalah tidak berdasarkan hukum, dan karenanya sudah sepatutnya ditolak; Halaman 5 LU KM ASM SA.SH St Associate 4. 5. 6. 7. 8. 9. Bahwa TERGUGAT I menolak dalil PENGGUGAT yang pada intinya mendalilkan "Tanah Sengketa yang terletak di Jl. Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah PENGGUGAT selaku Pemilik, berdasarkan pada Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No. 273 tanggal 29 Juni 1994 dari Tn. Dulhadi (sebagai Penerima Surat Kuasa Substitusi) dengan Pihak Kedua Tn. Muhammad Babsel (PENGGUGAT) dihadapan Notaris/PPAT Rachmat Santoso, SH., di Jakarta, dan Soekandi bin Baie berdasarkan Surat Pernyataan Dan Memberikan Kuasa Hak Substitusi Dengan Akte Notaris PPAT No. 51 tanggal 24 Maret 1980 dari Notaris Sudibjo Joyopranoto S. H Notaris di Jakarta, dan berupa Bukti pelunasan berdasarkan kwitansi bermaterai cukup tanggal 4 Februari 1980 dan 2 Juni 1980 dari tuan Soekandi bin Baie dengan pihak kedua Dulhadi, dan juga Surat Kuasa Hak Mutlak (kuasa substitusi) No. 7 tanggal 5 Januari 1982 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wijoto Djojobantolo S. H DKI Jakarta, dengan alasan: a. Bahwa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah No. 273 tanggal 29 Juni 1994 antara PENGGUGAT dengan Tn. Dulhadi, berdasarkan Surat Kuasa Hak Mutlak (Kuasa Substitusi) No. 7 tanggal 5 Januari 1982 dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Wijoto Djojobantolo S. H DKI Jakarta adalah tidak sah, karena berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982 tentang Penggunaan surat kuasa mutlak sebagai alat pemindahan hak atas tanah; b. Bahwa berdasarkan yurisprudensi, Putusan MA No. 7400 K/Pdt/2007 tanggal 23 Januari 2003, yang pada intinya menyatakan bahwa "Penggunaan surat kuasa mutlak sebagai alat pemindahan hak atas tanah dilarang berdasarkan Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1982 Tanggal 06 Maret 1982. Oleh karena itu, pemindahan hak atas tanah yang didasarkan pada surat kuasa mutlak dianggap batal demi hukum; c. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka dalil PENGGUGAT adalah tidak berdasarkan hukum, dan karenanya sudah sepatutnya ditolak; Bahwa,

*Halaman 20 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*



perlu TERGUGAT I jelaskan dan tegaskan bahwa dalam Surat Perjanjian Jual Beli Tanah antara Penjual dan Pembeli, Maka ada kewajiban kedua belah pihak harus menyelesaikan pada Surat Jual Beli yang disahkan dihadapan Notaris/PPAT atau Pejabat Negara yang ditunjuk (Camat) yang dikenal dengan Akta Jual Beli dan selanjutnya membalik namakan tanahnya pada Instansi Agraria setempat (Putusan MARI No. 607K/Sip/1983); Bahwa, apabila belum dilakukan Jual Beli secara sah menurut hukum dan belum dibalik nama tanahnya pada Instansi yang berwenang, maka Surat Perjanjian Jual Beli tersebut bersifat Prematur, belum mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk menyatakan Tanah Sengketa sebagai/selaku Pemilik atas Tanah tersebut; Bahwa, PENGGUGAT tidak dapat dikatakan dirinya selaku pemilik tanah sengketa karena baru mempunyai berupa Surat Perjanjian atas Tanah dan belum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) dan belum membalik-namakan tanah tersebut atas nama PENGGUGAT berupa Sertipikat Hak Milik atau Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah sengketa dan PENGGUGAT tidak pernah menguasai fisik atas tanah sengketa serta tidak atau tidak pernah membayar pajak atas tanah tersebut; Bahwa, TERGUGAT I memperoleh tanah dari Sunarjono BBA yang terletak di Jl. Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 44 tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Haji Yunardi, SH. Notaris Pengganti dari Haji Asmawel Amin, SH. Notaris di Jakarta yang mana obyek tanah seluas kurang lebih 34.000,- Meter Persegi berasal dari sebidang tanah Hak Milik Adat Girik C No. 105 Persil No. 32 dan Persil No. 42 atas nama Saminah binti Salim, yang mana tanah tersebut telah terbit Sertipikat Hak Milik No. 9949, Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara yang telah diterbitkan / oleh BPN; Bahwa, berdasarkan Pasal 32 Ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menerangkan Sertipikat merupakan Surat Tanda Bukti Hak yang berlaku sebagai Alat r Pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan yang ada dalam ( Surat Ukur dan bukti tanah hak yang bersangkutan, penjelasan Pasal 32 Ayat 1 tersebut adalah Sertipikat merupakan tanda bukti Hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sudah barang tentu data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut; L ) LU KM AIM SA.SH & Associate 10. Bahwa,

Halaman 21 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



ketentuan dalam Undang-undang mengenai Sertifikat Tanah yang telah melampaui masa 5 (lima) tahun telah mempunyai Kekuatan Hukum; 11. Bahwa, adanya kadaluarsa dalam mengajukan gugatan perdata yaitu dalam masa 5 (lima) tahun sejak terbitnya Sertipikat sebagaimana diatur pada pasal 32 Ayat 2 Peraturan Pemerintah tahun 1997 tentang pendaftaran tanah; 12. Bahwa, mengenai perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud PENGGUGAT terhadap TERGUGAT I, maka TERGUGAT I menyatakan dengan tegas bahwa tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I terhadap PENGGUGAT, oleh karenanya dengan tegas TERGUGAT I menolak dalil-dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap PENGGUGAT sangat tidak berdasar hukum dengan alasan : a. Bahwa, PENGGUGAT tidak benar dalam menyatakan TERGUGAT I telah melakukan perbuatan melawan hukum dimana dalam posita PENGGUGAT tidak bisa menjelaskan satupun dasar dan alasan hukum mengenai UNSUR-UNSUR PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG TERKANDUNG DALAM PASAL 1365 KUHPERDATA, YANG SEHARUSNYA DIPENUHI SECARA KUMULATIF, SEHINGGA PENGGUGAT MENGLASIFIKASIKAN PERBUATAN TERGUGAT I SEBAGAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM; b. Bahwa, PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan perbuatan melawan hukum yang mana yang dilakukan oleh TERGUGAT I, sedangkan untuk terpenuhinya unsur-unsur HARUS ADA PERBUATAN MELAWAN HUKUM (ONRECHTMATIGE DAAD), MELANGGAR HAK SUBYEKTIF ORANG LAIN, ADANYA KESALAHAN (DITIMBULKAN SCHULD) DAN ADANYA KERUGIAN YANG SERTA ADANYA HUBUNGAN SEBAB AKIBAT ANTARA PERBUATAN DAN KERUGIAN (CAUSAL) KARENA UNSUR-UNSUR TERSEBUT BERSIFAT KUMULATIF SEHINGGA HARUS SEMUA TERPENUHI, dengan tidak terpenuhinya unsur-unsur tersebut maka tidak terbukti adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I; c. Bahwa norma hukum yang menyatakan bahwa Gugatan Perbuatan Melawan hukum haruslah dinyatakan tidak dapat diterima jika tidak disertai alasan-alasan hukum yang cukup dan pembuktian mengenai kerugian hal tersebut bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. Nomor: 1081 K/Pdt/2000 yang menyebutkan "bukan perbuatan melawan hukum kalau tidak membuktikan kerugian jadi unsur kerugian ini mutlak harus ada dalam perbuatan melawan hukum"; d. Bahwa oleh karena tidak ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, SEHINGGA DENGAN DEMIKIAN SUDAH SEPATUTNYA MENURUT HUKUM (IPSO JURE)

Halaman 22 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

GUGATAN PENGUGAT HARUS DITOLAK; 13. Bahwa, TERGUGAT I tidak dapat dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena kepemilikan atas tanah tersebut sudah SAH, karena sudah berbentuk Sertifikat Hak Milik No. 9949 atas nama Soenarjono, yang telah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), yang dikeluarkan oleh Kantor Agraria dan Tata Ruang (ATR)/Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Utara (in casu Turut TERGUGAT) adalah merupakan bukti yang sah dan paling kuat terhadap hak kepemilikan atas tanah, sebagaimana ketentuan yang diatur Pasal 19 Undang-undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang berbunyi hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran ketent uan-ke tentua n yang diat n tanah dis eluru h wilaya ur dengan Pera turan Pem erinta “Untuk menjamin k h Republikn donesi epast h. Pendafta ran ters ian a menurut pasal i ni mel iputi 1. 2. penguku pendaft : ran, perpet aran hak-h aan dan pembukuan t ak atas tana pemberian s urat-sur at tanda b ebut dalam ay at 1 h dan peral anah; ukthi h an hak-ha ak, yang ber k terseb laku sebag ut; ai ala t pembuktia n yang sah.” 3. Dan juga ditegaskan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang berbunyi: “Ser tipi data f kat merupakan s isi k dan data yu sesuaidengan d urat tan ridi da bukt i hak yang ber s yang termuatdi dalamn laku seba gai ala ya, sepanjangda t pembukti ta fis ata yang ada dalam s urat ukurda n buku t an yang kuat mengenai ik dan data y anah hak yang bersan urid gkutan” ; Juncto ketentuan pasal 571 KUHPerd data disebutkan: is ters ebut Halaman 7 “Hak Milik atas sebidang tanah mengandung didalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada diatasnya dan didalam tanah” Dengan demikian tidak dapat disangkal lagi kebenarannya tentang kepemilikan dari objek tanah adalah milik TERGUGAT I berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 44 tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Haji Yunardi, SH. Notaris, sebagaimana yang tercantum dalam Sertipikat Hak Milik No. 9949 atas nama Soenarjono , Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara. 14. Bahwa, terbukti objek tanah seluas 34.000 M2 (tiga puluh empat ribu meter persegi) sebagaimana dalam surat tanda bukti kepemilikan tanah yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor No. 9949 atas nama Soenarjono, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 44 tanggal 12 Februari 1996 yang dibuat oleh dan dihadapan Haji Yunardi, SH. Notaris, Kelurahan Sunter Jaya Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah milik TERGUGAT I , hal mana telah pernah diuji dan dipertegas keabsahannya sebagaimana dalam: 1) Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 57/G.TUN/2003/PTUN-JKT, yang telah mempunyai kekuatan hukum

Halaman 23 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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

tetap dan mengikat; 2) Putusan Banding Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 27/B/2004/PT TUN-JKT ,yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat; 3) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor: 243K/TUN/2004 ,yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat; 4) Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor: 25 PK/TUN/2005 ,yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat; Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT I diatas maka telah diperoleh fakta hukum yaitu seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT aquo yang pada intinya menyatakan TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait sengketa hak kepemilikan atas objek tanah ADALAH MENGADA- ADA DAN TIDAK BERDASARKAN HUKUM DAN SUDAH SEPATUTNYA GUGATAN PENGGUGAT DITOLAK; 15. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas seluruh dalil PENGGUGAT mengenai tuntutan ganti rugi dengan alasan sebagai berikut: 1) TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam Gugatannya, maka tidaklah pantas apabila TERGUGAT I harus membayar ganti rugi kepada PENGGUGAT. 2) PENGGUGAT tidak menguraikan dan tidak dapat membuktikan secara jelas dan rinci kerugian. Hai ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI ("MA"), yaitu:- Putusan MA No. 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 yang menyatakan "Gugatan kerugian sejumlah uang tertentu tanpa perincian kerugian- kerugian dalam bentuk apa yang menjadi dasar tuntutan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tuntutan-tuntutan tersebut adalah tidak jelas/tidak sempurna".- - Putusan MA No. 550 K/Sip/1979 tanggal 8 Mei 1980 yang menyatakan "Petitum tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian- kerugian yang dituntut" . Putusan MA No. 117K/Sip/1971 tanggal 2 Juni 1971 yang menyatakan "Gugatan atas ganti rugi f A' yang tidak dijelaskan secara sempurna dan tidak disertai dengan pembuktian yang meyakinkan > mengenai jumlah ganti kerugian yang harus diterima oleh TERGUGAT tidak dapat dikabulkan 4, oleh Pengadilan". - Putusan MA No. 842 K/Pdt/1986 tanggal 23 Desember 1987 yang menyatakan "Suatu ganti kerugian baru dapat dikabulkan apabila si PENGGUGAT dapat memperinci dan membuktikan kerugian yang dimaksud."- Putusan MA No. 588 K/Sip/1983 tanggal 28 Mei 1984 yang menyatakan "Bahwa tentang tuntutan PENGGUGAT asal sub 5 yaitu mengenai tuntutan ganti rugi karena tidak disertai bukti-bukti maka harus ditolak". i ~ Halaman 8 L LI KM AIM SA.SH & Associate- Putusan MA No. 1954 K/Pdt/1987 yang menyatakan "Menimbang bahwa karena kerugian yang diakibatkan karena perbuatan TERGUGAT yang melawan hukum tidak

Halaman 24 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuktikan, maka gugatan PENGUGAT haruslah ditolak” 16. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT mengenai sita jaminan karena:- Selain gugatan pengugat tidak berdasar, dan tidak ada hal yang sangat mendesak (urgent) dari segi hukum untuk dilakukan tindakan sementara berupa sita jaminan (conservatoir beslag), dan tidak ada bukti TERGUGAT I akan mengasingkan atau mengalihkan harta bendanya sebagaimana ketentuan pasal 227 HIR; 17. Bahwa, TERGUGAT I menolak dengan tegas dalil PENGUGAT mengenai putusan serta merta karena:- Selain gugatan PENGUGAT tidak berdasar, gugatan PENGUGAT juga tidak didasarkan alat bukti autentik dan juga bertentangan dengan ketentuan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA) Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad), yang menyatakan : “Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain, apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama”. Hal ini juga sesuai dengan SEMA Nomor 4 Tahun 2001 Permasalahan Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad) dan Provisionil, yang pada intinya meminta agar Majelis Hakim yang memutus perkara serta merta hendaknya berhati-hati dan dengan bersungguh-sungguh memperhatikan dan berpedoman pada SEMA Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta dan (Uitvoerbaar Bij Voorrad) dan Provisionil; 18. Bahwa, berdasarkan keseluruhan apa yang diuraikan diatas TERGUGAT I dengan ini menolak seluruh dalil-dalil gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya; Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka adalah cukup dan patut apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo memberikan putusan dengan amar sebagai berikut: DALAM PROVISI- Menolak seluruh permohonan provisi PENGUGAT; DALAM EKSEPSI 1. Menerima Eksepsi TERGUGAT I seluruhnya; 2. Menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard); DALAM POKOK PERKARA 1. Menolak gugatan PENGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima; 2. Menyatakan TERGUGAT I tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum; 3. Menyatakan objek tanah Sertifikat Hak Milik No. 9949/Sunter jaya atas nama SOENARJONO, yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2017 dengan luas 34.000 M2, sesuai dengan surat ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000 yang terletak di Jl. Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara adalah milik TERGUGAT I; 4. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor No.

Halaman 25 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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

9949/Sunter jaya atas nama SOENARJONO yang diterbitkan tanggal 16 Januari 2017 dengan luas 34.000 M2 sesuai dengan surat ukur No. 07915/Sunter Jaya/2000 yang terletak di Jl. Yos Sudarso, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, adalah sah dan mengikat secara hukum; 5. menolak permohonan ganti rugi PENGUGAT. 6. menolak permohonan PENGUGAT tentang sita jaminan 7. menolak permohonan PENGUGAT tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar Bij Voorrad). 8. Menghukum PENGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara a quo. LUKMAIM SA.SH & Associate ATAU: Apabila yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain,

Aabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain. mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat juga telah memberikan jawaban yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

## I. DALAM EKSEPSI

### A. Gugatan Penggugat kurang pihak (Exceptio Plurium Litis Consortium)

Bahwa Penggugat dalam mendalilkan gugatannya berdasarkan pada surat Girik C 718 Persil 32 kahir S II atas nama Sukandie Bin Baie seluas 34.000 m2 dikelurahan Sunter Jaya.

Bahwa Penggugat dalam dalilnya mempermasalahkan letak Girik C 105 pal 32 S I yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat aquo adalah letak dan tidak tercatat di Kantor Kelurahan Sunter Jaya;

Bahwa atas dalil Penggugat tersebut menurut Turut Tergugat dalam perkara aquo Kantor Kelurahan Sunter Jaya **harus ditarik sebagai pihak**, karena Penggugat mendalilkan gugatannya berdasarkan Girik C 718 Persil 32 Kohir S II. Menurut pengetahuan Turut Tergugat karena Pencatatan buku Letter C desa ada dikantor kelurahan. Oleh karena itu gugatan ini tidak menarik pihak kelurahan Sunter Jaya, maka dapatlah dikatakan gugatan tersebut **KURANG PIHAK** karena Kantor kelurahan Sunter Jaya tidak ditarik dalam perkara aquo, sehingga gugatan yang demikian **PATUT DITOLAK DAN TIDAK DAPAT DITERIMA**.

### B. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat belum menyebut secara jelas dan gamblang kedudukan hukum Penggugat dalam perkara aquo, Penggugat belum menjelaskan Riwayat perolehan hak Girik C 718 Persil 32 Kohir S II sampai ditangan Penggugat.

Halaman 26 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



Begitupun dengan Girik C 105 psl 32 S.I dan psl 42 S.I atas nama Saminan Binti Salim yang menjadi dasar penerbitan sertifikat aquo SHM No. 9949/Sunter Jaya Penggugat menjelaskan hubungan hukum girik tersebut dengan Penggugat.

Sehingga apa yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat tidak jelas dan tidak dapat diterangkan secara detail untuk menjadi dasar hukum Penggugat mengajukan keberatan atas perkara aquo. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei "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"

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DITERIMA.**

**C. Kompetensi Absolut**

Bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat lebih menitik beratkan pada keputusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, hal ini menunjukan bahwa yang menjadi dasar perkara aquo adalah keputusan pejabat tata usaha negara.

Bahwa sebagaimana diketahui ruang lingkup sengketa Tata Usaha Negara sebagaimana dalam ketentuan Pasal I angkat 10 UU No. 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Atas Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyebutkan :

Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik pusat maupun didaerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sehingga jika Penggugat mengajukan gugatan yang dilatar belakangi oleh keputusan pejabat tata usaha negara maka sebagaimana ketentuan diatas maka harus diuji di Pengadilan tata usaha Negara dan jelas bahwa perkara aquo sudah pernah diuji di Pengadilan Negeri.

Sehingga dengan demikian Turut Tergugat memandang sesuai dengan ketentuan UU No. 5 tahun 1986 yang diperbaharui dengan UU No. 9 tahun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004 Jo UU No. 51 tahun 2009 , demi hukum Majelis Hakim harus menyatakan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT.**

## II DALAM POKOK PEERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tagas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Turut Tergugat dan dibenarkan oleh hukum;
3. Bahwa penggugat tidak dapat menerangkan secara detail kerugian dan alasan hak Penggggat dalam perkara aquo;
4. Bahwa berdasarkan data yang ada pada kantor Turut Tergugat sertifikat aquo SHM No. 9949/Sunter Jaya atas nama SOENARJO terbit tanggal 16 Januari 2017, seluas 34.000 m2 berdasarkan Tanah bekas milik adat girik C 105 psl 23 S I dan psl 42 S.I.
5. Bahwa Turut Tergugat telah sesuai wewenang sebagai lembaga pemerintah pelaksana Administrasi Pendaftaran Pertanahan sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sehingga keraguan dari pihak Penggugat, seluruhnya terbantahkan;

## PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan diatas maka dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, oleh karena Turut Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, agar berkenan memeriksa dan memutus dengan amar sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

- Menerima Eksepsi Turut Tergugat untuk seluruhnya.

## DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebaskan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat.
- Apabila majelis hakim berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya; (ex a quo et bono).

Halaman 28 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr





Menimbang bahwa terhadap Jawaban dari Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 26 Maret 2024 sebagai berikut (terlampir) ;

Menimbang bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan duplik tertanggal 8 Mei 2024 sebagai berikut (terlampir);

Menimbang bahwa terhadap replik dari Penggugat tersebut Turut Tergugat telah mengajukan duplik tertanggal 8 Mei 2024 sebagai berikut (terlampir);

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada bagian eksepsi mengajukan eksepsi menyangkut Kompetensi Absolut yang pada pokoknya mendalilkan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang untuk mengadili perkara ini,

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya, Tergugat telah mengajukan bukti awal sebagai berikut:

1. Foto copy dari copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 9949 Sunter Jaya Surat Ukur Tanggal 13-01-2017 Nomor 09 02 03 06 07915/2000 Luas 34.000 M2, disebut bukti T.1-1;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya ternyata isinya sesuai dengan asli;

Menimbang, bahwa atas eksepsinya dari Tergugat, Penggugat juga telah mengajukan bukti awaal sebagai berikut:

1. Foto copy dari salinan resmi berupa asli Putusan perkara Nomor 291/Pdt.G/2022/PN.Jkt Brt antara Tn Muhamad Babsel (Penggugat) melawan Tn Tirta Juwana Darmaji alias alex Tirta (Tergugat I) Tn Soenarjono (Tergugat II) dan Badan Pertanahan Kota Jakarta Utara (Turut Tergugat), disebut bukti P-1;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti-bukti surat tersebut diatas telah diberi meterai cukup dan disesuaikan dengan aslinya, ternyata kesemua bukti tersebut berupa fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti awal Penggugat juga telah mengajukan bukti tertulisnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut;

1. Bukti P-1 Foto copy dari copy, berupa Girik 718 Persil Kohir S.II atas nama Sukandie Bin Bai'e ;
2. Bukti P-2 Foto copy berupa Catatan Klasiran Kantor IPEDA;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bukti P-3 Foto copy berupa Girik C No 342 Persil 32 S II atas nama Njoo Seng Hoo;
4. Bukti P-4, Foto copy berupa Soerat Pernyataan Djoel – Beli antara Njoo Seng Hoo dengan Soekandi Bin Baei pada tanggal 17 Juli 1961;
5. Bukti P-5 Foto copy berupa soerat Pajak Verponding Indonesia Jaitoe Pajak Tanah dan Roemah atas nama Njoo Seng Hoo dengan pembayaran Pajak dari tahun 1950 s/d 1961;
6. Bukti P-6 Foto copy berupa soerat Pajak Verponding Indonesia Jaitoe Pajak Tanah dan Roemah atas nama Soekandi Bin Baie dengan pembayaran Pajak dari tahun 1962 s/d 1976 ;
7. Bukti P-7, Foto copy berupa surat Keterangan Tanah Milik Nomor 308/3.Pm/1961 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter Ahmad Satin pada tanggal 17 September 1961;
8. Bukti P-8, Foto copy berupa Surat keterangan Tanah Milik Adat Nomor 396/3.Pm/II/65 yang dikeluarkan oleh Lurah Sunter M.s Mitjang pada tanggal 5 Desember 1965 ;
9. Bukti P-9, Foto copy berupa Surat pernyataan telah ditjatat dan didaftarkan dalam register Notaris No. 124 tanggal 28 Desember 1965;
10. Bukti P-10, Foto copy berupa Surat keterangan Tanah Milik Nomor : 634/3.Pm/7/67 yang dikeluarkan Lurah Sunter Sdr MS Mitjang pada tanggal 24 Juli 1967;
11. Bukti P-11, Foto copy berupa Surat keterangan Tanah Milik Nomor : 722/A.1-6/U/6/75 yang dikeluarkan Lurah Sunter Sdr H.A Moetholip pada tanggal 22 Juni 1975;
12. Bukti P-12, Foto copy berupa Surat keterangan Kantor IPEDA DKI Jakarta tanggal 7 Mei 1976 No. 1030/6/R/1976;
13. Bukti P-13, Foto copy berupa Surat Pernyataan Kantor IPEDA DKI Jakarta tanggal 19 Juli 1982;
14. Bukti P-14, Foto copy berupa Surat Bukti Pembayaran iuran IPEDA dari tahun 1981-1984;
15. Bukti P-15, Foto copy berupa Surat keterangan bukti pengukuran Nomor 2781/Sem/76 tanggal 20 September 1976;
16. Bukti P-16 Foto copy berupa Surat Kuasa Hak Mutlak (KUASA HAK SUBSTITUSI) No 7 tanggal 5 Januari 1982;
17. Bukti P-17, Foto copy berupa Surat Nomor : 344/A/-I.711/85 tertanggal 19 Maret 1985;

Halaman 30 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bukti P-18, Foto copy berupa Surat Perjanjian Jual Beli Tanah Nomor : 273 tanggal 29 Juni 1994;
19. Bukti P-19, Foto copy dari copy berupa putusan Kasasi Mahkamah Agung RI No. 2605 K/Pdt/2001 tanggal 10 Januari 2002 jo Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 220/Pdt/2000/PT.DKI tanggal 30 Agustus 2000 Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 560/Pdt.G/1998/PN.Jkt Sel;
20. Bukti P-20, Foto copy dari copy berupa Surat No. 323/A/I.2/II.9/85 tanggal 14 Maret 1985 dari Biro Ketertiban DKI;
21. Bukti P-21, Foto copy dari copy berupa Surat Departemen Keuangan Republik Indonesia, Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Nomor :RIS-677/WPS.03/KL.2404/1978, tanggal 1 November 1978, perihal : Penjelasan mengenai Wajib Pajak Girik Kekitir C No 105 ;
22. Bukti P-22, Foto copy dari copy Akta Jual Beli No. 85/XI/1970 tanggal 3 November 1970;
23. Bukti P-23,Foto copy dari copy Surat dari Kuasa hukum Imam Supardi kepada Kepala Biro Ketertiban DKI Jaya tanggal 29 Maret 1982;
24. Bukti P-24, Foto copy dari copy Surat pernyataan tertanggal 10 Januari 1980;
25. Bukti P-25, Foto copy dari copy Surat pernyataan tertanggal 15 Oktober 1984;
26. Bukti P-26, Foto copy dari copy Surat dari PT Toyota Astra Motor kepada Sukandi bin Baie, - 15, 17 tanggal 7 Desember 1975;
27. Bukti P-27, Foto copy dari copy Surat dari Kuasa hukum Dulhadi kepada Direksi PT Astra Internasional tertanggal 19 Agustus 1985 perihal : Penawaran Penjualan Sebidang Tanah ;
28. Bukti P-28, Foto copy dari copy Surat dari Dulhadi kepada Kepala bandya I/Bangkum. Set Bid VII Bakortanas Pemimpin Proyek Pembangunan Jalan tertanggal 14 Desember 1990;
29. Bukti P-29, Foto copy dari copy Kuasa No. 101 tanggal 13 Oktober 2003;
30. Bukti P-30, Foto copy dari copy Kwitansi dari Tuan Dulhadi kepada Sukandi bin Baie tanggal 2 Juni 1980 uang sebesar Rp.22.000.000,-;
31. Bukti P-31, Foto copy dari copy Departemen Keuangan Direktorat Jenderal Pajak Inpeksi IPEDA tanggal 6 April 1983;
32. Bukti P-32 Foto copy dari copy penjelasan dari Sukandi Bin Baie tanggal 7 Juni 1985;

Halaman 31 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Bukti P-33, Foto copy dari copy Surat Pernyataan tertanggal 29 Juni 1985;

34. Bukti P-34, Foto copy dari copy Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Walikota Jakarta Utara Sub Direktorat Agraria, Gambar situasi No. 875/Sen/76 tertanggal 28 Mei 1975;

35. Bukti P-35, Foto copy dari copy Gambar Situasi No. Girik /Persil C 718/Persil 22.S II Kel /Lokasi Tanah sunter Kec Tanjung Priok Jakarta Utara luas hasil ukur 34.000 m2 ;

36. Bukti P-36, Foto copy dari copy Leter C atas nama Soekandi Bin Baie No. 718 tempat tinggal Rawa Tengah;

37. Bukti P-37, Foto copy dari copy Surat pernyataan tertanggal 19 Juli 1992 yang diterbitkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Direktorat Iuran Pembangunan Dearah Jakarta (IPEDA);

38. Bukti P-38, Foto copy dari print out, Putusan Kasasi Perkara Pidana Nomor :41 K/Pid/2014 tanggal 21 April 2014;

39. Bukti P-39, Foto copy dari copy Kutipan Akta Nikah Kantor urusan Agama Kec Parung Kuda Kab Sukabumi Nomor : 104/1980 tertanggal 16 Mei 1980;

40. Bukti P-40, Foto copy sesuai asli Surat kuasa tanggal 10 Februari 2022;

Menimbang, bahwa bukti P-1 sampai dengan bukti P-39 adalah foto copi dari copy, bukti P-16, P-18, adalah legalisir sesuai asli, bukti P- 33, P-40 adalah sesuai asli, sedangkan bukti P- 38 adalah copy dari print out;

Menimbang, bahwa Penggugat dipersidangan telah diberi kesempatan untuk menghadirkan saksi, namun Penggugat melalui kuasanya menyatakan tidak akan menghadirkan saksi dipersidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Terggugat I telah mengajukan bukti tertulisnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bukti T.1-1 Foto copy sesuai asli Salinan putusan perkara Nomor : 291/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt yang diputus pada tanggal 12 April 2023;
2. Bukti T.1-2 Foto copy sesuai asli bukti sertifikat Hak Milik Nomor : 9949 Sunter Jaya Surat Ukur Tanggal 13-01-2017 Nomor 09 02 03 06 07912/2000 Luas 34.000 m2 ;
3. Bukti T.3A Foto copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2013 Atas Nama Sunarjono;
6. Bukti T.3B Foto copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2013 Atas Nama Sunarjono;

Halaman 32 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

#### 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)



7. Bukti T.3C Foto copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2015 Atas Nama Sunarjono ;
8. Bukti T.3D Foto copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2016 Atas Nama Sunarjono;
9. Bukti T.3E copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2017 Atas Nama Sunarjono;
10. Bukti T.3F copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2018 Atas Nama Sunarjono;
11. Bukti T.3G copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2020 Atas Nama Sunarjono;
12. Bukti T.3H copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2023 Atas Nama Sunarjono;
13. Bukti T.3I copy sesuai bukti SPPT PBB Tahun 2024 Atas Nama Sunarjono;
14. Bukti T.1-4 copy sesuai asli pengikatan jual beli Nomor 44 Tanggal 12 Februari 1996 dihadapan haji Yunardi Sarjana Hukum Notaris Pengganti dari haji Asmawi Sarjana Hukum;
15. Bukti T.1-5 copy dari copy Surat nomor : 154/1.1711.1 tertanggal 22 April 1996 Pemerintah Kotamadya Jakarta Utara Kepada Bapak Soenaryono ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya Bapak H.M Soepono;
16. Bukti T.1-6 copy dari copy Surat Keterangan Nomor : 19/1.711.1 Kepala Kelurahan Sunter Jaya Tanggal 10 November 2000 ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;
17. Bukti T.1-7 copy dari copy Surat Nomor : 03/1.711.1 Tanggal 31 Januari 2001 Kelurahan Sunter Jaya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;
18. Bukti T.1-8 copy dari copy Surat Nomor : 138/1.711.1 Tanggal 28 Maret 2001 Kelurahan Sunter Jaya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;
19. Bukti T.1-9 copy sesuai asli Surat Nomor : 05/1.711.1 Tanggal 7 April 2003 Kelurahan Sunter Jaya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;
20. Bukti T.1-10 copy sesuai asli Surat Nomor : 06/1.711.1 Tanggal 7 April 2003 Kelurahan Sunter Jaya ditandatangani oleh Kepala Kelurahan Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;
21. Bukti T.1-11 copy dari Salinan resmi Salinan Putusan Perkara Nomor : 57 /G.TUN/2023/PTUN JKT yang diputus pada tanggal 07 Oktober 2023;

*Halaman 33 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bukti T.1-12 copy dari Salinan resmi Salinan Putusan Perkara Nomor : 27 /B./2024/PTUN JKT yang diputus pada tanggal 24 Februari 2024;
23. Bukti T.1-13 copy dari copy Salinan Putusan Perkara Nomor : 243 K ./2024/PTUN JKT yang diputus pada tanggal 21 Desember 2024;
24. Bukti T.1-14 copy dari Salinan Putusan Perkara Nomor : 25 PK/TUN/2005, yang diputus pada tanggal 10 Februari 2024;
25. Bukti T.1-15 copy dari copy Surat Pemberitahuan Putusan Yang Telah Mempunyai Kekuatan Hukum Tetap Nomor : PTUN.JKT.PRK.57-276-2005;
26. Bukti T.1-16 copy sesuai asli Surat PTUN -JKT.PRK.57-345-2005 Kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Jakarta Tertanggal 31 Maret 2005;
27. Bukti T.1-17 copy sesuai Salinan putusan Salinan Putusan Perkara Nomor : 328/Pdt.Plw/2003 /PN,Jkt.Utr Pengadilan Negeri Jakarta Utara, yang diputus pada tanggal 24 Mei 2004;
28. Bukti T.1-18 copy sesuai Salinan putusan Perkara Nomor : 08/Pdt/2005/PT DKI , yang diputus pada tanggal 15 Maret 2004;
29. Bukti T.1-19 copy sesuai Salinan Putusan Perkara Nomor : 206/K/Pdt/2006, yang diputus pada tanggal 4 Juli 2004;
30. Bukti T.1-20 copy sesuai Salinan Putusan Perkara Nomor : 807/PK/Pdt/2006, yang diputus pada tanggal 18 Maret 2010;
31. Bukti T.1-21 copy dari copy Surat Nomor : S-0450/WPJ.10.KI.1303/82 Tertanggal 5 April 1982 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah X Jakarta Raya ditandatangani oleh Kepala Infeksi Ipeda Jakarta Utara/Timur Oleh Bapak Soemardi yang ditujukan kepada Kepala Biro Ketertiban DKI Jakarta;
32. Bukti T.1-22 copy dari copy Surat Nomor : S-0450/WPJ.10.KI.1303/1982 Tertanggal 19 April 1982 yang dikeluarkan oleh Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah X Jakarta Raya ditandatangani oleh Kepala Infeksi Ipeda Jakarta Utara/Timur Oleh Bapak Soemardi yang ditujukan kepada Kapolda VII/Kota Metro Jaya;
33. Bukti T.1-23 copy dari copy Surat Nomor : S-366/WPJ.06/KB.1992 Tertanggal 7 Maret 1992 Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah VI Jakarta Raya tentang jawaban surat permohonan Soekandi Bin Baie perihal Permohonan Riwayat Tanah atas tanah C 718;
34. Bukti T.1-24 copy dari copy Surat Nomor : S-998/WPJ.06/KB 0306/.1992 Tertanggal 8 Mei 1992 Departemen Keuangan Republik

Halaman 34 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah VI Jakarta Raya  
tentang penjelasan Girik C. 718 atas nama Sukandi Bin Baie;

35. Bukti T.1-25 copy dari copy Surat Nomor : S-1233/WPJ.06/KB  
0306/1992 Tertanggal 7 Juli 1992 Departemen Keuangan Republik

Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah VI Jakarta Raya  
tentang penjelasan Girik C. 718 atas nama Sukandi Bin Baie;

36. Bukti T.1-26 copy dari copy Surat Nomor : 417/1-711 Tanggal 03  
Oktober 2001 Kelurahan Sunter Jaya Ditandatangani oleh Kepala Kelurahan  
Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;

37. Bukti T.1-26 copy dari copy Surat Nomor : 417/1-711 Tanggal 03  
Oktober 2001 Kelurahan Sunter Jaya Ditandatangani oleh Kepala Kelurahan  
Sunter Jaya Bapak Drs Sunyoto;

38. Bukti T.1-27 copy sesuai asli Surat Kelurahan Sunter Jaya Nomor :  
988/0.71 Tertanggal 8 Desember 2022, yang ditandatangani oleh Lurah Eka  
Perselian Yeluma;

39. Bukti T.1-28 copy sesuai asli Surat ketetapan No. Pol : S,  
Tab/87/V/2020/Dit. Reskrim Tanggal 8 Mei 2020 Tentang Pengehentian  
Penyidikan;

40. Bukti T.1-29 Foto copy Surat kematian No. 472.12/254/K.1Jks/X/2014  
Atas Nama Soenarjono;

Menimbang, bahwa bukti T.1-1copy dari Salinan resmi, T.1-2, T.1-3A, T.1-3B,  
T.1-3C, T.1-3D, T.1-3E, T.1-3F, T.1-3G, T.1-3H, T.1-3I, T.1-4, T.1-9, T.1-10, T.1-16,  
T.1-27, T.1-28, copy sesuai asli, T.1-5, T.1-6, T.1-7, T.1-8, T.1-15, T.1-21, T.1-22,  
T.1-23, T.1-24, T.1-25, T.1-29, adalah foto copi dari copy, T.1-11, T.1-12, T.1-13,  
T.1-14, T.1-17, T.1-18, T.1-19, T.1-20, T.1-26, adalah copy dari Salinan resmi dan  
bukti tersebut dijadikan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Tergugat dipersidangan telah diberi kesempatan  
untuk menghadirkan saksi, namun Tergugat melalui kuasanya tidak berkenan  
untuk menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Turut Tergugat  
telah mengajukan bukti tertulisnya yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bukti TT.1, Foto copy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik No. 9949/Sunter  
Jaya terbit tanggal 16 Januari 2017;
2. Bukti TT.2, Foto copy sesuai asli Surat Ukur No. 09.02.03.06.07915/2000  
tanggal 13-01-2017 seluas 34.000 m2;

Menimbang, bahwa bukti TT-1 dan TT-2 adalah bukti copy sesuai asli dan  
bukti tersebut dijadikan alat bukti yang sah;

Halaman 35 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat dipersidangan telah diberi kesempatan untuk menghadirkan saksi, namun Turut Tergugat melalui kuasanya tidak berkenan untuk menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana selengkapny dicatat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini haruslah dianggap telah ikut dipertimbangkan dan menjadi bagian yang terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa setelah diberi kesempatan oleh Majelis Hakim, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan kesimpulan tertanggal 21 Agustus 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut (terlampir);

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti tuntutan provisi penggugat tersebut sudah memasuki pokok perkara maka harus dinyatakan ditolak;

### DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa dalam jawabannya tergugat I telah mengajukan eksepsi tentang kewenangan / kompetensi absolut, dan terhadap eksepsi kompetensi absolut tersebut Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela yang mamarnya berbunyi:

### MENGADILI:

1. Menolak eksepsi Tergugat tentang kewenangan/kompetensi absolut tersebut;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri berwenang memeriksa dan memutus perkara ini;
3. Menanggguhkan biaya perkara ini sampai putusan akhir;

Halaman 36 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tergugat I dan turut tergugat selebihnya;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan eksepsi tergugat I dan turut tergugat tersebut pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa eksepsi tergugat I dan turut tergugat tersebut pada pokoknya mengenai:

1. Kurangnya pihak yang diikutsertakan dalam gugatan (eksepsio plurium litis consorsium);
2. Gugatan penggugat error in persona;
3. Gugatan penggugat prematur;
4. Objek sengketa yang digugat bukan milik penggugat (eksepsio dominii)
5. Gugatan penggugat kabur (obscuur libels);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan meneliti secara seksama surat gugatan penggugat, eksepsi tergugat I dan eksepsi turut tergugat tersebut selanjutnya Majelis Hakim berkesimpulan bahwa eksepsi tersebut sudah memasuki pokok perkara sehingga oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

## DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa inti pokok dari gugatan penggugat pada pokoknya yaitu penggugat mendalilkan:

- Para tergugat melakukan perbuatan melawan hukum
- Penggugat adalah pemilik sah Tanah Hak Milik Adat Girik C.718 persil 32 Kohir S II An. Sukandie Bin Bai'e yang terletak di samping kiri PT. Astra Honda Motor di Pulo Besar, Jl. Yos Sudarso Kel. Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok-Jakarta Utara.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa P-1 sampai dengan P-40 akan tetapi tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan penggugat tersebut tergugat I dan turut tergugat telah menyangkal atau membantah dalil-dalil gugatan penggugat tersebut;

Halaman 37 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, untuk membuktikan dalil penyangkalannya tersebut tergugat I telah mengajukan bukti-bukti surat berupa T.1-1 sampai dengan T.1-29 akan tetapi tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa demikian pula turut tergugat untuk membuktikan dalil penyangkalannya telah mengajukan bukti-bukti surat berupa TT-1 dan TT-2 akan tetapi tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti surat penggugat tersebut di atas, tidak ada satupun bukti surat yang menyatakan atau mengatasmakan bahwa tanah yang dipersengketakan tersebut adalah milik penggugat (Muhamad Babsel), dengan demikian dalil penggugat yang menyatakan bahwa tanah sengketa adalah milik penggugat, hal tersebut tidak dapat dibuktikan oleh penggugat karena tidak didukung oleh alat bukti yang lain;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya, Dimana penggugat mendalilkan tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum terhadap penggugat;

Menimbang, bahwa penggugat dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi, dengan demikian menurut Majelis Hakim penggugat tidak bersungguh-sungguh untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan penggugat tersebut harus dinyatakan ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa karena itu gugatan Penggugat harus ditolak dan Majelis Hakim tidak perlu lagi mempertimbangkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat I dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 163 HIR dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

### DALAM PROVISI:

- Menolak tuntutan provisi Penggugat;

### DALAM EKSEPSI:

- Menolak eksepsi tergugat I dan turut tergugat seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 38 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr





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

- Menghukum penggugat untuk membayar biaya perkara ini yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 475.400,-(empat ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Selasa tanggal 3 September 2024 oleh kami Edi Junaedi, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Erry Iriawan, S.H. dan Yamto Susena, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim-hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 656/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 18 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, Dibantu oleh Juhri, S.H. Panitera Pengganti dan dihadiri kuasa Penggugat,

kuasa Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat II dan kuasa Turut Tergugat ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Erry Iriawan, S.H.

Edi Junaedi, S.H.M.H.

Yamto Susena, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Juhri, S.H.

**Rincian biaya**

PNBP.....: Rp30.000,-

Biaya Proses.....;Rp 75.000,-

Halaman 39 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggandaan berkas.....Rp.14.400,-  
Pangglan.....Rp.226.000,-  
Panggilan P.....Rp.10.000,-  
Panggolan T.....Rp.60.000,-  
Redaksi.....Rp.10.000,-  
Materai.....Rp.10.000,-  
Jumlah .....Rp.475.400,-

(empat ratus tujuh puluh lima ribu empat ratus rupiah);

Halaman 40 putusan No. 484/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

### 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)