



**P U T U S A N**  
**No. 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama telah menjatuhkan Putusan sebagaimana tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**IKE DEWI HELMI**, beralamat di Jl. Prapanca Raya No.21 Rt.004, Rw.003, Kelurahan Pulo, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya : M. Taha Latar, SH. Abdul Gani Latar, SH. Para Advokat / Penasihat Hukum pada Law Office Taha Latar & Partners, beralamat di Jl. Asem Kranji No. 22 RT.004 RW.04 Utan Kayu Selatan, Matraman, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.08/SK/Pdt/XI/2013 tertanggal 18 Nopember 2013, selanjutnya disebut sebagai ----- **PENGGUGAT** ;

**L A W A N**

I. **BAYU SUSANTO PUTRA**, beralamat di Prapanca Raya No.21 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT I** ;

II. **MUNIRO SALIM SIREGAR, SH**, baik selaku pribadi sekaligus dalam jabatan sebagai Notaris/PPAT, berkedudukan di Jalan Pinang Mas II/ UU69 Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai -----

**TERGUGAT II** ;

III. **ALDO RAHARJA**, beralamat di Jalan K.1/9 Cipinang Muara RT.011 RW.003 Kelurahan Cipinang, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT III** ;

IV. **Ny. DAMAYANTI**, beralamat di Jalan Bukit Duri Permai Blok D/8 RT.014 RW.004 Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT IV** ;

V. **MUHAMMAD SOLEH UKON bin MUDAS**, pensiunan, beralamat di Jalan Pendidikan GG. Cendana No.46 Kp. Bulak RT.003 RW.003, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai ----- **TERGUGAT V** ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

VI. **Ny. MURTAMAH binti MUDAS bin H. NASAN**, Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jalan Pendidikan GG. Cendana No.46 Kp. Bulak RT.003 RW.003, Kelurahan Cinangka, Kecamatan Sawangan, Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai

-----  
**TERGUGAT VI ;**

VII. **KEPALA BADAN PERTANAHAN NATIONAL RI Cq. Kakanwil BPN Provinsi DKI Jakarta Cq Kepala Kantor BPN Jakarta Selatan**, beralamat di Jalan H. Alwi No.99 Jagakarsa, Lenteng Agung 12430, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai

-----  
**TERGUGAT VII ;**

Pengadilan Negeri tersebut ;

Telah mempelajari berkas perkara dan surat-surat yang terlampir ;

Telah membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah membaca dan mempelajari bukti surat dari kedua belah pihak yang berperkara ;

## **TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat gugatan tertanggal 10 Desember 2013 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 10 Desember 2013 dibawah register No.726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel. yang isi dari surat gugatan tersebut sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

A. Latar Belakang Objek Perkara

1. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.566 m2 yang masih status hak milik adat, bukti Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak. Mudas Bin Nasan, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi jalan Batan I) RT 005/RW 002. Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat Gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jl. Lebak Bulus Raya No. 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Lebak Bulus Raya.
- Sebelah Barat berbatasan dengan Girik yang awalnya milik TERGUGAT V kemudian di jual kepada Ahli waris yang dikenal



dengan nama Pepet & Edi & juga berbatasan dengan rumah milik Keluarga H. Mubin ; (Pada waktu gugatan ini di ajukan menjadi milik Ny. Mari Suhartini dan bersebelahan dengan rumah milik Keluarga H. Mubin) ;

- Sebelah Utara berbatasan dengan rumah milik Keluarga H. Mubin Pada waktu Gugatan ini di ajukan menjadi bangunan Ruko milik Tn. Sahat Silaban ;
- Sebelah Selatan perbatasan dengan Gang Kubur (Pada waktu, gugatan ini di ajukan menjadi Jl Batan I) ;

2. Bahwa tanah tersebut PENGGUGAT miliki berdasarkan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan Para Ahli Warlis Bapak Mudas Bin Nasan yaitu, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta Mainah Binti Mad (yang pada saat Gugatan ini diajukan sudah Almarhum) yang disaksikan oleh Effendi bin Hamin (yang pada saat Gugatan ini diajukan sudah Almarhum), Zainal Bin Muhamad Bin H. Nasan, Mochamad Ghozali Bin H Firdaus Bin Nasan oleh dan dihadapan TERGUGAT II, dengan uraian sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002 atas, tanah yang masih status tanah Hak Milik Adat bukti Girik C 803 Persil No. 55 Blok D. II seluas 893 m2 (delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi) antara PENGGUGAT dan TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan Mainah Binti Mad (yang pada saat Gugatan ini diajuka sudah Almarhum) dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT II dengan harga Rp. 759.050.000,- (tujuh ratus lima puluh sembilan juta lima puluh ribu Rupiah) dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) sebelum akta ini ditandatangani untuk penerimaan uang mana Pihak Pertama menyatakan pelunasan dengan kwitansi tersendiri, sisanya sebesar Rp. 719.050.000,- (tujuh ratus Sembilan belas juta lima puluh ribu Rupiah) yang akan dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat akan ditandatangani Akta Jual Belinya. ( Bukti P-1)
- b. Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 Tanggal 14 Juni 2002 atas tanah seluas 780 m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan Mainah Binti Mad (yang pada saat Gugatan ini diajuka sudah Almarhum) dibuat oleh dan dihadapan TERGUGAT II dengan harga Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta

Hal 3 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Rupiah) dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) sebelum akta ini ditandatangani untuk penerimaan uang mana Pihak Pertama menyatakan pelunasan dengan kwitansi tersendiri, sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) yang akan dilunasi oleh Pihak Kedua kepada Pihak Pertama pada saat akan ditandatangani Akta Jual Belinya. (Bukti P-2)

- c. Bahwa pada tanggal 30 September 2002, TERGUGAT II membuat surat Pernyataan membayar LUNAS, atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 sebagai berikut :
- Seluas 893 m2 (delapan ratus Sembilan puluh tiga meter persegi)
  - Seluas 783 m2 (tujuh ratus delapan puluh tiga meter persegi)
- Keduanya terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan. (Bukti P-3)
- d. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001, tentang pengalihan sebidang tanah dengan luas kira-kira 400 m2 (empat ratus meter persegi) dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, yang mana diketahui oleh Lurah Lebak Bulus. (Bukti P-4)
- e. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim yang menerangkan bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C 803, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas 400 m2 (empat ratus meter persegi) dengan harga Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Tn. Effendi bin Hanim selaku Penjual, Terhadap luas tanah tersebut setelah dilakukan pengukuran ternyata terdapat kelebihan luas tanah 46.5 m2 dan atas kelebihan tanah tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT, berdasarkan bukti kwitansi pembayaran tanggal 3 April 2003, surat mana yang telah didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu, oleh TERGUGAT II pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/NV/2003. (Bukti P-5 dan P-6)
3. Bahwa semua transaksi Jual Beli tersebut diatas telah PENGGUGAT bayar baik sekaligus tunai untuk bidang-bidang tanah tertentu maupun secara



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mencicil hingga lunas, sebagaimana terurai dalam kwitansi-kwitansi atau tanda terima atau slip setoran Bank. (Bukti P-7)

4. Bahwa untuk urusan pensertifikatan atas tanah yang sudah PENGGUGAT miliki keatas nama PENGGUGAT, maka atas petunjuk TERGUGAT II sebagai Notaris (pada waktu itu belum PPAT) maka secara serta merta PENGGUGAT percayakan kepada TERGUGAT II, karena PENGGUGAT berkeyakinan TERGUGAT II tentunya lebih mengerti, mengetahui dan berpengalaman serta memiliki hubungan kerja dengan Badan Pertanahan Jakarta Selatan (TERGUGAT VII).
5. Bahwa selanjutnya TERGUGAT V baik yang diserahkan sendiri maupun yang diserahkan oleh Zainal Bin Mochamad Bin Nasan maupun Effendi Bin Hamim Bin Nasan, menyerahkan seluruh Surat/Dokumen terkait Jual Beli kepada TERGUGAT II selaku Notaris (Pada waktu itu belum PPAT) sebagaimana bukti tanda terima yang ditandatangani masing-masing yang diterima dengan menggunakan blangko dan kop Notaris Ny. Muniro Salim Siregar,SH,M.Kn,(TERGUGAT II) yaitu sebagai berikut :
  - a. Tanda Terima tanggal 10 September 2002, (Bukti P-8) berupa :
    - i. 4 rangkap AJB (2 rangkap bermeterai) ;
    - ii. Asli Surat Pernyataan/Keterangan Waris tanggal 9 mei 2001 ;
    - iii. Asli Surat Pernyataan tanggal 9 Mei 2001 ;
    - iv. Asli Surat Pernyataan (Lampiran Surat keputusan Gubernur Jakarta No. 17 Tahun 1982) ;
    - v. Foto Copy sesuai asli Girik Persil No. 55 Blok D. II Kohir No. C 803 ;
  - b. Tanda Terima tanggal 28 Agustus 2002, penyerahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Zainal Bin Mochamad Bin Nasan serta TERGUGAT V kepada TERGUGAT II (Bukti P-9) berupa :
    - i. Asli Girik Kohir No. C 803 Persil 55 Blok D II ;
    - ii. Asli Surat Keterangan tidak sengketa ;
    - iii. Asli Surat Riwayat Tanah ;
    - iv. Asli Surat Pernyataan/Keterangan Waris tanggal 30 Nopember 2000 ;
  - c. Tanda Terima tanggal 18 September 2003, penyerahan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh Effendi Bin Hamim Bin Nasan. (Bukti P-10) berupa :
    - i. 2 (dua) Asli Surat Perjanjian, masing-masing tanggal 2 Pebruari 2003 dan tanggal 3 September 2003;
    - ii. 2 (dua) Asli Kwitansi;

Hal 5 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



- iii. 4 (empat) Asli bukti setor dari Bank Mandiri ;
- iv. Asli SPPT PBB Tahun 2003 masing-masing :
  - No. 31.71.020.001.008-0013.0
  - No. 31.71.020.001.008-0014.0
  - No. 31.71.020.001.008-0015.0
  - No. 31.71.020.001.008-0016.0

6. Bahwa untuk mempertegas Jual Beli tersebut diatas semua transaksi tanah seluas 2.566 m2 dengan batas-batasnya diatas antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan Mainah Binti Mad (yang pada saat Gugatan ini diajukan sudah Almarhum) maupun Mochamad Ghozali Bin H. Firdaus Bin Nasan, Zainal Bin Mochamad Bin Nasan serta Effendi Bin Hamim Bin Nasan (yang pada saat Gugatan ini diajukan sudah Almarhum) yang dilakukan oleh dan dihadapan TERGUGAT II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.
7. Bahwa terbukti selanjutnya PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang sah maka PENGGUGAT melakukan Jual Beli dengan melepaskan sebagian tanah milik PENGGUGAT kepada Yayasan YAPSI seluas 780 M2, tetapi kemudian setelah diukur kembali ternyata hanya seluas 680 m2, secara jual beli menurut Undang-Undang yang berlaku yang di tandatangani antara pembeli yang di wakili yaitu Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah), Ny. Ade Pimpinan Yapsi dan Tn. Datuk Pengurus YAPSI, dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang di saksi dan di tandatangani oleh PENGGUGAT serta Lurah Lebak Bulus Akbar Supria Panca, MBA yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH. (Bukti P-11).
8. Bahwa kemudian untuk pengurusan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tanah atas nama PENGGUGAT maka segala persyaratan kelengkapan dalam proses ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan, PENGGUGAT dan TERGUGAT V, TERGUGAT VI, percayakan pengurusannya kepada TERGUGAT II, untuk keperluan itu, semua biaya diserahkan kepada TERGUGAT II, berdasar kwitansi penerimaan sebagai berikut :
  - Kwitansi pembayaran biaya pembuatan 2, Akta Jual Beli tanggal 30 September 2002 sebesar Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah); (Bukti P-12)
  - Kwitansi pembayaran pengukuran tanah seluas 783 M2 tanggal 16 September 2002 sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah); (Bukti P-13)



- Kwitansi pembayaran pengurusan keterangan waris di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 29 Mei 2003 sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah); (Bukti P-14)
- Kwitansi biaya daftar surat perjanjian tanggal 2 Oktober 2003 sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah); (Bukti P-15)
- Kwitansi tanggal 14 Juni 2002, pembuatan akta pengikatan jual beli, (dp) tertanggal 1 Mei 2002 dan tanggal, 14 Juni 2002, keduanya nomor 1, sebesar Rp. 2.250.000,-(dua juta dua ratus lima puluh ribu rupiah); (Bukti P-16)
- Kwitansi sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk pengurusan Rekomendasi luas tanah kelebihan tanah seluas 386 M<sup>2</sup> ;.(Bukti P-17)

## B. Uraian Tentang Permasalahan Terkait Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa pada tanggal 9 Mei 2005 (yang kemudian diperbaharui menjadi tanggal 18 Agustus 2005), antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Peminjaman Dana. (Bukti P-18), yang kemudian belum 1 tahun, sesuai perjanjian, pada tanggal 21 Oktober 2005, terjadi AKTA JUAL BELI (hanya selang 2 bulan) ;

Bahwa TERGUGAT I meminjam uang sebesar Rp. 338.000.000,- (tiga ratus tiga puluh delapan juta rupiah) dan TERGUGAT I harus mengembalikan uang tersebut sebesar Rp. 427.000.000,- (empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah) dan jangka waktu peminjaman adalah satu tahun, dan bila waktu peminjaman telah berakhir dan TERGUGAT I belum dapat mengembalikan uang tersebut, maka TERGUGAT I harus mengembalikan uang sejumlah Rp. 427.000.000,- (empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah) ditambah tanah seluas 136 m<sup>2</sup> milik PENGGUGAT.

Kemudian dalam perjanjian tersebut apabila TERGUGAT I wanprestasi maka TERGUGAT III berhak menerima penggantian berupa tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) milik PENGGUGAT + tanah seluas 136 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh enam meter persegi) milik PENGGUGAT, dan TERGUGAT III berhak penuh untuk menunjuk lokasi yang dikehendaki diatas tanah tersebut. Dan pada waktu yang ditentukan TERGUGAT I tidak bisa mengembalikan uang Rp. 427.000.000,- (empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah) maka TERGUGAT I dikenakan sanksi berupa penggantian tanah seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) milik PENGGUGAT + 136 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh enam meter persegi) milik PENGGUGAT, pada saat itu TERGUGAT I sangat tertekan dan bingung karena TERGUGAT I harus



memberikan tanah seluas 536 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh enam meter persegi) kepada TERGUGAT III, dan karena tanah yang akan diberikan sangat luas pastinya akan diketahui oleh PENGGUGAT (Ibu kandung TERGUGAT I) yang merupakan Pemilik tanah tersebut.

Bahwa Selanjutnya TERGUGAT I diminta oleh TERGUGAT III untuk membangun 3 (tiga) buah Ruko 2 lantai diatas tanah seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) dimana masing-masing setiap Ruko berluaskan 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) untuk mengganti tanah seluas 536 m<sup>2</sup> (lima ratus tiga puluh enam meter persegi). TERGUGAT I merasa bingung dan takut karena TERGUGAT III selalu menanyakan uang pinjaman, akhirnya pada tanggal 18 Agustus 2005 dibuatkan Surat Pernyataan, pada saat itu TERGUGAT I tidak mempunyai uang untuk membangun ketiga Ruko tersebut, kemudian TERGUGAT III memberikan Pinjaman uang lagi kepada TERGUGAT I untuk biaya pembangunan Ruko tersebut sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), dari uang peminjaman yang diberikan oleh TERGUGAT III sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), maka TERGUGAT I harus mengembalikan uang sebesar Rp. 504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah), sebenarnya TERGUGAT I tidak mau untuk melakukan hal ini, namun keadaan memaksa TERGUGAT I mengatakan "iya" (karena dibawah tekanan dan paksaan untuk segera melunasi pinjaman dana tersebut dan berusaha menghindari penalty-penalty). Dari uang sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dipinjamkan, sebagiannya TERGUGAT I pergunakan untuk biaya pengurusan tanah seperti AJB, Sertifikat, biaya-biaya pengurusan di Notaris, dan pembayaran PBB, dan lain-lain yang berkenaan dengan tanah tersebut. Sehingga pada akhirnya pula dengan keterbatasan waktu dan dari dana yang tersisa TERGUGAT I tidak dapat membangun Ruko tersebut. Sesuai dengan komitmen TERGUGAT I dan TERGUGAT III, maka TERGUGAT I harus membayar uang sebesar Rp. 427.000.000,- (empat ratus dua puluh tujuh juta rupiah) + Rp. 504.000.000,- (lima ratus empat juta rupiah) + tanah seluas 180 M<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) milik PENGGUGAT. Pada akhirnya TERGUGAT I tidak bisa membayar hutang hutang tersebut yang menjadi sebesar Rp. 931.000.000,- (Sembilan ratus tiga puluh satu juta rupiah) hasil hutang-hutang ditambah dengan penalty-penalty, kemudian TERGUGAT I menawarkan tanah milik PENGGUGAT di Pelabuhan Ratu namun TERGUGAT III tidak mau, dan TERGUGAT III hanya ingin tanah milik PENGGUGAT di Lebak Bulus ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Harga tanah milik PENGGUGAT di Lebak Bulus dihargai (diperkirakan, agar sesuai dengan luas tanah) oleh TERGUGAT III dengan harga Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) /m<sup>2</sup> (per meter persegi) dimana nilai jual tanah didaerah tersebut pada saat itu sebesar Rp. 3.000.000 (tiga juta rupiah), /m<sup>2</sup> (permeter persegi), TERGUGAT I harus mengatakan “Iya” karena terpaksa tidak ada jalan lain. Maka tanah yang diberikan kepada TERGUGAT III seluas 931 m<sup>2</sup> (Sembilan ratus tiga puluh satu meter persegi) milik PENGGUGAT ditambah dengan tanah yang sebelumnya seluas 180 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh meter persegi) sehingga total tanah yang diberikan kepada TERGUGAT III adalah seluas 1.111 m<sup>2</sup> (seribu seratus sebelas meter persegi), pada saat PENGGUGAT membeli tanah tersebut tidak ada daerah GSB dan TERGUGAT membayar penuh tanah tersebut, ternyata dalam perjalannya ternyata ada daerah GSB maka daerah diminta gratis dan disertifikasi atas nama TERGUGAT III, sehingga total seluruh tanah yang TERGUGAT I berikan pada TERGUGAT III adalah seluas 1.300 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus meter persegi). Sebenarnya kejadian ini akan TERGUGAT I ceritakan kepada Ibu TERGUGAT I yang dalam perkara ini adalah sebagai PENGGUGAT, tetapi TERGUGAT I masih menunggu waktu, karena ada keterlibatan TERGUGAT III, namun pada akhirnya PENGGUGAT sudah mengetahui hal ini.

1. Bahwa berdasarkan kronologi di atas, maka TERGUGAT I wajib bertanggung jawab dalam Perkara ini, karena TERGUGAT I telah melakukan Perjanjian atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dengan TERGUGAT III.
2. Bahwa dalam perjanjian-perjanjian Peminjaman Dana antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III terdapat klausul-klausul yang melanggar syarat sahnya suatu perjanjian, sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUHPdata, khususnya tentang Kesepakatan. Dimana TERGUGAT I tidak secara bebas melakukan kesepakatan dalam perjanjian tersebut. Proses kesepakatan ini harus dilakukan secara bebas tanpa adanya kekhilafan atau paksaan, ataupun penipuan (Pasal 1321 KUHPdata). Apabila sebaliknya terjadi dimana suatu kesepakatan diberikan secara tidak bebas maka kesepakatan itu menjadi tidak sah dan perjanjiannya menjadi dapat dibatalkan (tidak terpenuhi syarat subjektif).
3. Bahwa Seluruh Perjanjian Peminjaman Dana antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III (Bukti P-18) menjadi batal karena posisi TERGUGAT I pada saat itu dalam keadaan tertekan (dwang positie), TERGUGAT I tidak ada pilihan lain kecuali mengadakan perjanjian dengan TERGUGAT III, dengan syarat-syarat yang memberatkan, dimana nilai dan hasil perjanjian tersebut

Hal 9 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



sangat tidak seimbang kalau dibandingkan dengan prestasi timbal balik dari para pihak TERGUGAT I dengan TERGUGAT III, dan syarat-syarat yang diperjanjikan tidak masuk akal atau tidak patut (on redelijkecontractsvoorwaarden) hal ini dikategorikan sebagai Penyalahgunaan Keadaan (misbruik van omstandigheden).

4. Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III sebagaimana diuraikan di atas, telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT, karena tanpa seizin dari PENGGUGAT, tanah milik PENGGUGAT telah menjadi objek dalam perjanjian diantara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, oleh karena itu dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
5. Bahwa kemudian pada tahun 2005, tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin PENGGUGAT, para TERGUGAT yakni, TERGUGAT II, TERGUGAT III bersama TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, melakukan transaksi jual beli atas sebagian tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kahir No. C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan milik PENGGUGAT, dimana TERGUGAT V dan TERGUGAT VI selaku Penjual dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV selaku Pembeli, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :
  - 1) Tanah seluas 600 m2 (enam ratus meter persegi) dengan sertifikat No. 4925 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII yang dilakukan dihadapan TERGUGAT II (Ny. Muniro Salim Siregar,SH), sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli 19 Tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005; (Tanah sengketa II)
  - 2) Tanah seluas 425 m2 (empat ratus dua puluh meter persegi) dengan Sertifikat No. 4926 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII dan Akta Jual Beli nya dibuat oleh TERGUGAT II (Ny. Muniro Salim Siregar,SH), sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No.20 Tahun 2005, tanggal 30 November 2005. (Tanah sengketa I);
  - 3) Tanah seluas 282,5 M2 (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) (belum Sertifikat) yang dilakukan dihadapan TERGUGAT II sebagaimana Tercantum dalam Akta Jual Beli No 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 ; ..... (Tanah sengketa III)  
Bahwa total tanah yang di kuasai TERGUGAT III dan TERGUGAT IV seluas 1.307,5 m2 (seribu tiga ratus tujuh koma lima meter persegi);
6. Perbuatan Para TERGUGAT telah melanggar hak subjektif PENGGUGAT, dan khusus TERGUGAT II telah melanggar kewajibannya (sesuai kode etik profesi Notaris) untuk melindungi PENGGUGAT. Karena itu pula perbuatan TERGUGAT II menggunakan surat atau dokumen tanah sengketa



yang ada dalam penguasaannya atas kepercayaan PENGGUGAT dan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta Effendi Hanim (yang pada saat Gugatan ini diajukan sudah Almarhum), dapat dikategorikan dalam tindak pidana Penggelapan dalam jabatan, TERGUGAT II juga dapat diduga melakukan pemalsuan surat/akta otentik, termasuk memalsukan tanda tangan TERGUGAT VI, karena pada waktu penandatanganan AJB antara, TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, dengan TERGUGAT V dihadapan TERGUGAT II, tidak dihadiri oleh TERGUGAT VI, dan oleh TERGUGAT II tanda tangan dari TERGUGAT VI dipalsukan.

7. Bahwa untuk melaksanakan suatu perjanjian antara TERGUGAT V dan TERGUGAT VI dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dihadapan TERGUGAT II, Para TERGUGAT harus tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menjelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian, yaitu :
  - Sepakat mereka yang mengikat dirinya.
  - Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - Suatu hal tertentu.
  - Suatu sebab yang halal.
8. Bahwa karena perjanjian yang dilakukan oleh Para TERGUGAT yang tidak melibatkan PENGGUGAT sebagai pemilik Tanah yang sah sesuai dengan bukti (P-1, P-2, P-3) maka Perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".
9. Bahwa perbuatan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI menjual tanah sengketa kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dan atau tanpa melibatkan PENGGUGAT selaku pihak dalam jual-beli tersebut dihadapan TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechtmatige daat). Dan karenanya jual beli yang terjadi antara TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang menjual tanah sengketa kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No 20 tahun 2005 dan Akta Jual Beli No 6 tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya.
10. Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan No. 2926 tahun 2005 oleh TERGUGAT VII, sebenarnya PENGGUGAT sudah keberatan terhadap TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT VII, baik secara lisan ketika menghadap maupun secara tertulis melalui surat kepada TERGUGAT VII, akan tetapi TERGUGAT VII tidak peduli dan tetap saja menerbitkan sertifikat diatas keatas nama TERGUGAT IV yang kemudian baru terblokir tanggal 12 Maret 2007. (Bukti P-19)

Hal 11 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



11. Bahwa TERGUGAT III telah membangun Pagar mengelilingi Tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT yang telah dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).
12. Bahwa TERGUGAT IV telah membangun Ruko di dalam area tanah sengketa milik PENGGUGAT.
13. Bahwa oleh karena AJB No. 19 tahun 2005 dengan Sertifikat No. 4925, AJB No. 20 tahun 2005 dengan Sertifikat No. 4926 dan AJBB No. 6 tahun 2006 (belum disertifikasi) pada tanah sengketa yang diterbitkan merupakan Perbuatan Melawan Hukum maka TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT II harus dihukum segera menyerahkan tanah sengketa kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan tanpa beban atau ikatan apapun dan bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang.

#### C. Kerugian-Kerugian Yang Diderita PENGGUGAT

1. Bahwa dari hal-hal yang tercantum dalam uraian-uraian pada poin A dan poin B, terlihat jelas bahwa Para TERGUGAT telah melakukan Perjanjian atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, Para TERGUGAT telah melanggar pasal 1320 KUHPdata.
2. Bahwa sebagai akibat baik langsung maupun tidak langsung dari Perbuatan Para TERGUGAT yang telah melakukan Perjanjian Jual Beli atas dasar Perbuatan Melawan Hukum, sehingga menimbulkan kerugian finansial bagi PENGGUGAT, yang dapat PENGGUGAT uraikan sebagai berikut :

Bahwa dari pelanggaran yang telah dilakukan oleh Para TERGUGAT telah menimbulkan kerugian material milik PENGGUGAT, sebagaimana diuraikan dibawah ini :

- Tanah luas 1.307.5 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh koma lima meter persegi) membayar ganti rugi atas obyek sengketa dengan harga sebesar luas obyek sengketa x harga pasaran tanah setempat/ nilai NJOP.  
1.307.5 m<sup>2</sup> x Rp. 10.000.000,- = Rp. 13.075.000.000,- ( tiga belas milyar tujuh puluh lima juta rupiah).
- Bahwa akibat dari tindakan TERGUGAT III yang membangun pagar mengelilingi Tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT yang telah dibuat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), akibatnya PENGGUGAT kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan yang diharapkan apabila



PENGGUGAT dapat menjual tanah tersebut ke pihak lain, oleh karena itu PENGGUGAT mengalami kerugian dengan taksiran, sebesar luas obyek sengketa x harga pasaran tanah setempat/ nilai NJOP.

475 m<sup>2</sup> x Rp. 10.000.000,- = Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

- Membayar kerugian yang PENGGUGAT derita karena kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan yang diharapkan apabila PENGGUGAT tidak terhalang melakukan usaha/investasi dengan memanfaatkan obyek sengketa dengan rencana membuat Town house taksiran keuntungan sebesar 5 unit rumah x 1.500.000.000,- = Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah) ;
- Bahwa berdasarkan uraian kerugian tersebut diatas, maka keseluruhan kerugian yang diderita PENGGUGAT adalah sebesar : Rp. 13.075.000.000,- + Rp. 4.750.000.00 + Rp. 7.500.000.000,- = Rp. 25. 325.000.000,- (dua puluh lima milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

Sehingga yang harus segera dan seketika dibayar tunai dan kontan oleh PARA TERGUGAT baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau tanggung renteng kepada PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 25.325.000.000,- (dua puluh lima milyar. tiga ratus dua puluh lima juta rupiah).

- Menghukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta) perhari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT III dan TERGUGAT IV meninggalkan OBYEK SENGKETA ;

Bahwa para TERGUGAT mengetahui atau setidaknya-tidaknya dapat mengetahui bahwa perbuatannya itu bertentangan dengan hukum yang berlaku karena jelas melanggar hak (rechten) PENGGUGAT sehingga menimbulkan kerugian yang tidak sedikit.

2. Bahwa untuk menghindari kerugian yang lebih besar bagi PENGGUGAT karena TERGUGAT III, TERGUGAT IV, dan TERGUGAT II tidak mau menyerahkan tanah-tanah sengketa atau tidak mau membayar ganti rugi diatas kepada PENGGUGAT, maka cukup alasan bagi PENGGUGAT untuk mohon kiranya Pengadilan



Negeri Jakarta Selatan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah-tanah sengketa diatas.

3. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada hak kepemilikan atas tanah sengketa secara sah dan didasarkan pada bukti otentik, yang dibuat sendiri oleh TERGUGAT II (Bukti P-1, P-2, dan P-3) maka cukup alasan bagi Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menggunakan ketentuan HIR dan Peraturan Mahkamah Agung RI tentang Putusan Serta Merta untuk menyatakan Putusan dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun para TERGUGAT mengajukan Verset, Banding, dan Kasasi.

Bahwa Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan diatas, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini, untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

Dalam Provisi

Melarang TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melakukan segala kegiatan baik didalam maupun disekitar tanah-tanah sengketa milik PENGGUGAT dalam perkara ini.

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa menurut hukum PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa yang termasuk bagian dari keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D. II Kohir No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat Gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jl. Lebak Bulus Raya No. 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan berdasarkan Bukti (P-4 sampai P-6).
3. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT sehingga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
4. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT V dan TERGUGAT VI bersama TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dihadapan TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
5. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 dan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya sehingga batal demi hukum.)



6. Menyatakan bahwa Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan.
7. Menghukum TERGUGAT III untuk segera membongkar Pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT IV untuk segera membongkar Bangunan Ruko di dalam area tanah sengketa milik PENGGUGAT.
9. Menghukum dan atau memerintahkan Para TERGUGAT untuk seketika dan sekaligus melakukan pembayaran kerugian sebesar Rp. 25.325.000.000,- (dua puluh lima milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) kepada PENGGUGAT.
10. Menghukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari sejak putusan berkekuatan hukum tetap sampai TERGUGAT III dan TERGUGAT IV meninggalkan obyek sengketa.
11. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslag) yang diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai berita acara penyitaan yang bersangkutan dalam perkara ini.
12. Menyatakan putusan dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) walaupun Para TERGUGAT menyatakan Verset, Banding ataupun Kasasi.
13. Menghukum Para TERGUGAT baik secara sendiri-sendiri maupun secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex A equo et Bono).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan kedua belah pihak hadir; Untuk **Penggugat** diwakili oleh kuasanya seperti tersebut diatas; Untuk **Tergugat I** diwakili oleh kuasanya : Roni Achdiat, SH., Tedja Lesmana HS, SH Advokat pada A.R.T & Co LAWYER & LEGAL CONSULTANTS, beralamat di Komplek Duta Mas Fatmawati Blok D2 No.2, Jl. Fatmawati Raya No.39 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Maret 2014; Untuk **Tergugat II** diwakili oleh

Hal 15 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



kuasanya : Joko Sulaksono, SH., Agustinus Sofer, SH. Para Advokat pada Sulaksono & Partners Law Firm, beralamat di Menara Rajawali Level 7-1, Jl. DR. Ide Anak Agung Gde Agung Lot# 5.1, Jakarta Selatan 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Januari 2014; Untuk **Tergugat III** dan **Tergugat IV** diwakili oleh kuasanya : DR. Julius Rizaldi, SH.B.Sc, Ardian Ramandha Rizaldi, SH. Dwi Alfianto, SH.MH. August H. Pasaribu, SH.MH. Felix Bonaparte, SH. Samuel Iskandar, SH. Para Advokat yang berkantor pada Law Firm Healing Movement, beralamat di Jl. Boulevard Barat Raya Blok LC 7 No.48-51 Kelapa Gading, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 20 Januari 2014; Untuk **Tergugat V dan Tergugat VI** diwakili oleh kuasanya : Ogy Giyatno, SH., Advocates – Legal Consultants berkantor pada Kantor Hukum OGY GIYATNO & Partners, beralamat di Jl. Permata No.23 Rt.003/005 Kebon Pala, Makasar, Jakarta 13650, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 26 Maret 2014; Untuk **Tergugat VII** diwakili oleh kuasanya : Yulistriani, SH., H. Lalu Makbul, SH. Suprpto, SH, Hanjar Prihadi, SH dan Djoko Widodo, SH. berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.137/14-31.74-600/I/2014 tertanggal 27 Januari 2014;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim memeriksa pokok perkara maka terlebih dahulu berusaha mendamaikan kedua belah pihak melalui Mediasi sesuai dengan ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2008, dengan menunjuk SUWANTO, SH Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa upaya perdamaian melalui mediasi tidak berhasil/gagal, maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat dan Penggugat menyatakan ada perubahan yaitu dalam Gugatan tertulis Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005, oleh karena kesalahan pengetikan seharusnya adalah ;No. 4925 tahun 2005 dan 4926 tahun 2005;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 17 April 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada pokoknya TERGUGAT I menolak secara tegas seluruh dalil-dalil dalam gugatan kecuali yang diakui kebenarannya dalam jawaban-jawaban kami ini;



2. Bahwa TERGUGAT I hanya akan menjawab/membantah hal-hal yang yang terkait dengan keterlibatan TERGUGAT I dalam gugatan a quo terutama tentang hubungan hukum antara TERGUGAT I dengan PARA TERGUGAT serta Hubungan Hukum TERGUGAT I dengan PENGGUGAT dalam perkara a quo;

Adapun Hubungan Hukum Tergugat dalam perkara a quo adalah sebagai berikut :

- Bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dengan TERGUGAT II: TERGUGAT II adalah Notaris PENGGUGAT karena dalam proses jual beli yang dilakukan oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT IV selama ini menggunakan jasa TERGUGAT II, TERGUGAT I hanya mengenal sebatas mengetahui TERGUGAT II adalah sebagai Notaris/PPAT;
  - Bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dengan TERGUGAT III: TERGUGAT III adalah Rekan bisnis TERGUGAT I serta terikat kesepakatan hutang piutang terkait hal tersebut akan kami sampaikan dalam pembuktian kelak;
  - Bahwa hubungan hukum TERGUGAT I dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI: TERGUGAT V dan TERGUGAT IV adalah Pemilik awal dari Obyek Sengketa sebelum dijual kepada PENGGUGAT;
  - Bahwa untuk selebihnya TERGUGAT I tidak mempunyai Hubungan Hukum apapun dengan pihak-pihak lainnya.
3. Bahwa Gugatan pada halaman 6-8, terkait kronologis yang disampaikan PENGGUGAT, maka dengan ini TERGUGAT I mengakui kebenarannya, untuk itu tidak perlu kami tanggapi terkecuali ada hal-hal yang kurang tepat pada saatnya akan TERGUGAT I sampaikan dalam jawaban ini atau dalam pembuktian kelak;
4. Bahwa Gugatan pada halaman 8 Point 1, TERGUGAT I, terkait tanggung jawab TERGUGAT I kepada PENGGUGAT akan TERGUGAT laksanakan sesuai dengan hukum yang berlaku atas dasar kepatutan.
- Bahwa TERGUGAT I menyadari terjadinya permasalahan a quo adalah bermula dari adanya perjanjian hutang piutang dengan TERGUGAT III, untuk itu TERGUGAT I akan melaksanakan tanggung jawabnya untuk mengembalikan hutang kepada TERGUGAT III;
- Bahwa berdasarkan kenyataan yang terjadi TERGUGAT I melakukan kesepakatan dengan TERGUGAT III untuk melakukan bisnis bersama dan meminjam modal kepada TERGUGAT III sebesar Rp.338.000.000,-



dan disertai bunga sehingga TERGUGAT I sebesar Rp.427.000.000,- kepada TERGUGAT III;

Berdasarkan hal tersebut maka TERGUGAT I akan mengembalikan pinjaman dan melunasinya sebagaimana isi kesepakatan tersebut kepada TERGUGAT III, selanjutnya TERGUGAT I meminta kepada TERGUGAT III untuk mengembalikan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT karena secara hukum dan nyata-nyata TERGUGAT I tidak berhak untuk melakukan proses pemindahan hak kepada siapapun tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT dan Obyek Sengketa a quo BUKAN MILIK TERGUGAT I;

Bahwa TERGUGAT I tidak dapat bertanggung jawab untuk mengembalikan Obyek Sengketa dan/atau bertanggung jawab kepada PENGGUGAT karena Obyek Sengketa saat ini dikuasai oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;

5. Bahwa TERGUGAT I membenarkan dalil pada halaman 8 Point 2, terkait kesepakatan yang dilakukan TERGUGAT I dengan TERGUGAT III yaitu saat melakukan proses jual-beli Obyek Sengketa dibawah tekanan dan tidak bebas karena itu dengan sangat terpaksa TERGUGAT I melakukan perbuatan tersebut yang ketika itu tidak menyadari akibat dari perbuatannya, untuk itu guna mempertanggung jawabkan perbuatannya tersebut maka TERGUGAT I akan mengembalikan uang pinjaman kepada TERGUGAT III. sesuai hukum dan azas kepatutan yang berlaku;
  6. Bahwa TERGUGAT I membenarkan dalil pada halaman 8 Point 3, terkait dengan persyaratan yang memberatkan TERGUGAT I dalam kesepakatan dengan TERGUGAT III dan ketika itu TERGUGAT I tidak bisa mengelak karena dibawah tekanan, terkait hal tersebut akan TERGUGAT I buktikan dalam pembuktian kelak;
  7. Bahwa TERGUGAT I membenarkan dalil pada halaman 9 Point 4, terkait TERGUGAT I dan TERGUGAT III melanggar hak subyektif PENGGUGAT, untuk itu TERGUGAT I akan bertanggung jawab atas tindakannya dengan cara akan memberikan pengembalian hutang kepada TERGUGAT III karena permasalahan yang terjadi adalah adanya hutang piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;
- Bahwa perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT I perlu dibuktikan tetapi terlepas dari hal tersebut TERGUGAT I tidak menyanggah perbuatan tersebut karena ketika proses peralihan hak milik yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV



dihadapan TERGUGAT II adalah dibawah tekanan sehingga tidak dapat berpikir secara bebas;

Bahwa perlu TERGUGAT I sampaikan TERGUGAT II patut dipersalahkan dalam perkara ini karena mengetahui dan bahkan yang membuat Akta Pengikatan Jual Beli antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang tidak bisa dibatalkan secara sepihak tanpa sepengetahuan pihak lain tetapi membiarkan proses yang tidak sesuai dengan hukum terjadi dihadapannya;

Bahwa TERGUGAT II tidak memberitahukan/meminta penjelasan/ menyampaikan kepada PENGGUGAT ketika TERGUGAT I melakukan tindakannya, seharusnya sebagai seorang Notaris yang mengetahui adanya ketidak benaran dalam proses peralihan hak atas Obyek Sengketa selayaknya menjadi penengah dan tidak membiarkan perbuatan itu terjadi; Bahwa TERGUGAT I tidak kuasa untuk menolak permintaan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dan pada saat itu berada di kantor dan dihadapan TERGUGAT II yang tidak melakukan tindakan apapun sehingga TERGUGAT I merasa perbuatannya adalah benar, terkecuali jika TERGUGAT II memberitahukan hal tersebut sebagai perbuatan yang tidak benar dan melanggar hukum maka kemungkinan permasalahan ini tidak terjadi seperti saat ini;

8. Bahwa untuk selebihnya tidak perlu kami tanggapi karena tidak terkait apapun dengan TERGUGAT I.

#### PRIMAIR

1. Menolak untuk sebagian gugatan Penggugat;
2. Menghukum TERGUGAT I untuk mengembalikan pinjaman kepada TERGUGAT III sebesar Rp.427.000.000,-;
3. Menghukum TERGUGAT III dan TERGUGAT IV untuk menyerahkan Obyek Sengketa kepada PENGGUGAT;
4. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat;

#### SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono - naarbelijkheids).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat II juga mengajukan Jawabannya tertanggal 22 Mei 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 19 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



## Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (Exceptio Obscurum Libellum)

1. Bahwa berdasarkan jurisprudensi, teori dan praktek hukum acara yang berlaku, maka suatu gugatan dapat dikategorikan/diklasifikasikan sebagai "gugatan yang kabur dan tidak jelas (obscur libel)" apabila Posita Gugatan tersebut tidak relevan dengan Petitum gugatan dan/atau tidak mendukung Petitum Gugatan (Vide: Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982= dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri).
2. Bahwa dalam gugatan huruf 16 aquo, Penggugat menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat namun disisi lain Penggugat sama sekali tidak menyinggung mengenal tuntutan ini. Dengan demikian terjadi posita gugatan yang tidak relevan dan tidak mendukung petitum gugatan.
3. Bahwa Disamping itu, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, menyatakan bahwa jika suatu tuntutan tidak jelas atau tidak sempurna (obscuur libel), maka hal tersebut dapat mengakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut.
4. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tersebut sejalan dengan Doktrin Hukum (Pendapat Ahli) Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Keempat, Penerbit Liberty Yogyakarta, Tahun 1993, halaman 41 yang menyatakan;  
"Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "Obscuur Libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak dapat diterimanya gugatan tersebut"
5. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, maka sudah selayaknya jika majelis hakim yang terhormat sependapat dengan Tergugat II bahwa gugatan kabur dan tidak jelas, sekaligus menerima dan mengabulkan exceptio obscurum libellum yang diajukan oleh Tergugat II dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

## Dalam Pokok Perkara

Fakto Hukum yang Terjadi Terkait dengan Perkara Aquo



6. Bahwa Penggugat dan Tergugat V serta Tergugat VI datang ke kantor Tergugat untuk membuat akta Pengikatan Perjanjian Jual-Beli ("PPJB") atas sebidang tanah Hak Milik Adat Kohir C No. 803 Persil 55 Blok D II yang terletak di Kel. Lebak Bulus, Kec., Cilandak, Jakarta Selatan. PPJB ini dibuat dalam dua akta yaitu :
  - a. Akta No. 1 tanggal 1 Mei 2002 untuk tanah seluas 893 m<sup>2</sup> (delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi); dan
  - b. Akta No. 1 tanggal 14 Juni 2002 untuk tanah seluas 780 m<sup>2</sup> (tujuh ratus delapan puluh meter persegi).

Kedua transaksi tersebut di atas belum lunas dibayar oleh Penggugat.

7. Bahwa pada tanggal 30 September 2002 Penggugat beserta Tergugat V dan Tergugat VI datang lagi ke kantor Tergugat II dan mereka menyatakan kepada Tergugat II bahwa kedua transaksi yang dibuatkan PPJB telah lunas dibayar oleh Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat II membuat Surat Keterangan yang menyatakan transaksi pengikatan jual beli tersebut telah lunas tertanggal 30 September 2002 dengan No. 10/N/IX/2002. Pihak-pihak yang terlibat transaksi belum membuat Akta Jual Beli karena Penggugat belum mempunyai dana untuk membayar pajak-pajak yang timbul atas transaksi tersebut.
8. Bahwa sekitar bulan September 2005, Penggugat menelpon Tergugat II untuk memberi informasi serta menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Karena merasa sudah kenal dekat dengan Penggugat maupun Tergugat I yang notabene merupakan ibu dan anak, maka Tergugat II mempercayai informasi tersebut meskipun belum ada keterangan tertulis. Pada waktu itu sebenarnya Tergugat II berkeinginan untuk menelepon kembali Penggugat guna meminta konfirmasi kembali, namun menurut keterangan Tergugat I, Penggugat sedang sakit dan uang penjualan akan digunakan untuk keperluan berobat Penggugat.
9. Bahwa karena Tergugat II mendapat informasi mengenai penyerahan tanah tersebut, maka Tergugat II membantu proses jual beli tanah yang menjadi objek sengketa ini antara Tergugat V dengan Tergugat III yang mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat IV. Dalam proses jual-beli ini Tergugat I bertindak sebagai pihak yang menentukan bagian tanah yang akan dijual serta pihak yang menerima uang hasil penjualan.
10. Bahwa Transaksi antara Tergugat I, Tergugat III (yang mendapat kuasa dari Tergugat IV), Tergugat V serta Tergugat VI dibuat dalam tiga kali transaksi berdasarkan kebutuhan dari Tergugat I, masing-masing yaitu :

Hal 21 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



- a. Transaksi pertama pada tanggal 21 Oktober 2005 dengan objek jual beli tanah seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) seharga Rp. 549.000.000,- (lima ratus empat puluh sembilan juta rupiah);
- b. Transaksi kedua pada tanggal 30 November 2005 dengan objek jual beli tanah seluas 425 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh lima meter persegi) seharga Rp. 389.300.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah); dan
- c. Transaksi ketiga pada tanggal 19 April 2006 dengan objek jual beli tanah seluas 282,5 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) seharga Rp. 291.540.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah).

Tergugat II Hanya Menjalankan Tugas Sebagai Notaris Sekaligus Pejabat Pembuat Akta Notaris ("PPAT") Dengan Demikian Tidak Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat II.

11. Bahwa apa yang Tergugat II lakukan terkait dengan transaksi jual beli tanah yang melibatkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah semata-mata melaksanakan tugas sebagai Notaris/PPAT berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat II sama sekali tidak mendapatkan keuntungan materi dari transaksi ini selain fee sebagai Notaris/PPAT yang memang sudah menjadi hak dan juga diatur oleh ketentuan hukum.
12. Bahwa Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan :  
"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang."
13. Bahwa dalam transaksi tersebut, sebagai Notaris Tergugat II juga telah mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 (Kewajiban Notaris) serta Pasal 17 (Larangan Notaris) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
14. Bahwa sebagai seorang PPAT, Tergugat II juga telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP No. 37 Tahun 1998").

15. Bahwa Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyebutkan :

"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu".

16. Bahwa dalam transaksi tanah tersebut, sebagai seorang PPAT Tergugat II juga telah mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 45 (Kewajiban PPAT) Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanian Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

17. Bahwa dari dalil-dalil serta bukti-bukti yang akan Tergugat II sampaikan pada saat pembuktian, terbukti Tergugat II hanya melaksanakan tanggung jawab serta kewajibannya sebagai Notaris/PPAT yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tidak ada keuntungan materi melebihi apa yang menjadi hak dari Tergugat II. Dengan demikian tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana disebut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta").

18. Bahwa Penggugat II membantah dalil dari Penggugat dalam huruf 6 Gugatan Penggugat yang menyatakan kalau Tergugat II diduga melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan serta tindak pidana pemalsuan. Terkait dengan permasalahan ini sudah ada Surat Ketetapan No. S.Tap/1468/XII/2012/Ditreskrim tanggal 18 Desember 2002 tentang Penghentian Penyidikan yang dikeluarkan oleh Ditreskrim Polda Metro Jaya. Berdasarkan surat ketetapan ini, penyidik Polda Metro Jaya telah menghentikan penyidikan atas laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat dengan alasan demi hukum.

19. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II ungkapkan di atas, maka mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menyatakan bahwa Tergugat II tidak terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerduta.

Permohonan Sita Jaminan (conservatoir besilaag) dan Putusan Dapat Dijalankan Terlebih Dahulu (uit voerboar bij vooroad) Tidak Berdasarkan Hukum Dengan Demikian Haruslah Ditolak.

Hal 23 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



20. Bahwa dalam pengajuan permohonan Sita Jaminan (conservatoir beslaag), Penggugat tidak memperhatikan ketentuan sebagaimana diatur dalam Hukum Acara Perdata. Dalam permohonannya, Penggugat langsung mengajukan permohonan Sita Jaminan atas barang bergerak milik Tergugat II. Padahal berdasarkan Pasal 197 HIR dan diatur juga dalam Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan, Sita Jaminan seharusnya pertama-tama diajukan terhadap barang bergerak Tergugat II, apabila tidak mencukupi baru terhadap barang tidak bergerak milik Tergugat II.

21. Bahwa M. Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Cetakan Kedua 2005 hal. 341 menyebutkan :

“Akan tetapi, kebolehan menyita seluruh harta milik Tergugat dalam sengketa utang dan ganti rugi harus memperhatikan prinsip yang digariskan Pasal 197 ayat (8) HIR, Pasal 211 RBG :

- Dahulukan penyitaan barang bergerak;
- Kalau barang yang bergerak tidak mencukupi jumlah tuntutan, baru dibolehkan meletakkan sita jaminan terhadap barang tidak bergerak”.

22. Bahwa permohonan pelaksanaan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij vooraad) yang diajukan oleh Penggugat tidak memenuhi syarat formil sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR serta Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan. Kami mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat menolak permohonan Putusan Serta Merta (uit voerbaar bij vooraad) yang diajukan oleh Penggugat.

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, Tergugat II mohon kepada majelis hakim yang terhormat untuk berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
2. Menyatakan bahwa Tergugat II tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerdata;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat III dan Tergugat IV juga mengajukan Jawabannya tertanggal 17 April 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

### A. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

Dalam kesempatan ini, mohon Tergugat III dan Tergugat IV diizinkan untuk menolak pemeriksaan perdata tersebut oleh pengadilan Negeri Jakarta Selatan, oleh karena :

1. Bahwa hal yang dipersoalkan dalam gugatan Penggugat, tertanggal 10 Desember 2013 dan perubahan gugatannya, perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana Penggugat mengklaim dengan mengada-ada dan tanpa dasar hukum obyek tanah yang telah diperoleh Tergugat IV dari Tergugat V dan Tergugat VI secara sah sesuai dengan peraturan dan Hukum yang berlaku, diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960), Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
2. Bahwa Penggugat di dalam Petutusnya poin 6 halaman 13 yang berisi sebagai berikut : “Menyalakan bahwa Sertifikat No. 2925 Tahun 2005 dan Serlifikat No. 2926 Tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan” ;
3. Bahwa Sertifikat No. 2925 dan sertifikat no. 2926 di atas yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara hal ini berdasarkan Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 9, yang berbunyi sebagai berikut :  
“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang di keluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.  
Sertifikat Tanah merupakan Keputusan tata Usaha Negara, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2000, tgl. 11 Februari, yang menyebutkan sebagai berikut :  
“ Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara declaratoir “;

Hal 25 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



4. Bahwa Penggugat di dalam positanya poin 10 hal. 10 menyebutkan "Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan No. 2926 tahun 2005 oleh Tergugat VII, sebenarnya Penggugat sudah berkeberatan.... sehingga yang menjadi obyek Penggugat di dalam gugatan a quo adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, oleh Sertifikat Hak Atas tanah diterbitkan oleh Tergugat VII merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;
5. Sertifikat Hak Atas Tanah adalah suatu produk Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Badan Tata Usaha Negara, seperti yang dimuat di dalam Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009, yang memuat ketentuan : "Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku". Sehingga gugatan dari Penggugat yang dalam petitumnya menginginkan pembatalan suatu sertifikat, adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya;
6. Bahwa sertifikat dikeluarkan Badan pertanahan Nasional adalah penetapan tertulis (Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009), karena jelas Sertifikat dilihat dari isi dan bentuknya adalah tertulis dan di daftar di BPN;
7. Bahwa Sertifikat dikeluarkan oleh BPN, dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mengeluarkan Sertifikat a quo (Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009);
8. Bahwa menurut Utrecht Sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan. (beschiking), Beschiking adalah suatu perbuatan hukum publik yang bersegi satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintah berdasarkan suatu keadaan istimewa;
9. Bahwa untuk perkara ini, karena berkaitan dengan Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan juga Penggugat baik di dalam posita berkeberatan dengan tindakan administratif BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) dan di dalam petitumnya meminta pembatalan sertifikat, maka sudah semestinya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan MENYATAKAN tidak berwenang mengadili tindakan pemerintah dari badan pemerintah, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 468 K/ Sip/1971 tanggal 25-7-1973, yang memuat ketentuan sebagai berikut :



“Pengadilan negeri adalah tidak berwenang mengadili tindakan pemerintah dari badan pemerintah” ;

Dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 32/ K/Sip/1978 tgl. 31-3-1981, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

“Pengadilan Negeri tidak bernwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain”;

10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa perkara Perdata No. 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 47 Undang-undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas undang-undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan :

“Pengadilan bertugas dan benwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”;

Pasal 1 butir 7 UU No. 5/1986 jo UU No. 9/2004 Jo UU No. 51/2009 :

“Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara”;

Sehingga Jika perkara a quo tetap dilanjutkan, maka berkemungkinan besar menjadi tumpang tindih tentang kewenangan absolut Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili, sehingga sangat menyulitkan dikemudian hari dalam pelaksanaannya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (EKSEPSI KURANG PIHAK)

1. Bahwa gugatan Penggugat ADALAH KURANG PIHAK sehingga sudah semestinyalah gugatan dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, oleh karena Penggugat TIDAK MENARIK dan bahkan tidak menjelaskan tentang pemilik Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005 yang menurut Penggugat dikeluarkan oleh Tergugat VII, sebaagaimana di dalam Petitumnya poin 6 halaman 13 yang berisi sebagai berikut :

“Menyatakan bahwa Sertipikat No. 2925 tahun 2005 dan Serifflikat No. 2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan”;

Hal 27 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Demikian pula di dalam Posita Penggugat poin 10 hal. 10 menyebutkan "Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat No. 2925 Tahun 2005 dan No. 2926 Tahun 2005 oleh Tergugat VII, sebenarnya Penggugat sudah berkeberatan ;

2. Sehingga dengan dalam dalil gugatan Penggugat dan dalam petitum dan positanya yang memasukkan perihal Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005, tanpa memberikan penjelasan dan tanpa menarik sebagai pihak pemilik sertifikat-sertifikat a quo adalah jelas gugatannya KURANG PIHAK;
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah KURANG PIHAK dan adalah patut, wajar serta adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, hal ini sejalan dengan pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, menerangkan Gugatan Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium) Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat;
- Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk plurium litis consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal . 112)

Bahwa tentang AKIBAT hukum kesalahan Pihak mempunyai akibat hukum :

- Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil;
- Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 113);

4. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang jelas KURANG PIHAK, berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H, di atas, maka adalah wajar dan adil Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard);
5. Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihak tersebut haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975, yang menyatakan :

“ Gugatan kurang pihak atau kekarangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima “

6. Bahwa Penggugat pada posisinya poin 1 halaman 2, Penggugat mengklaim dirinya pemilik atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.566 m2 yang masih status hak milik adat, bukti Girik C 803 persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi jalan Batan I) RT. 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan kemudian pada batas sebelah barat, diberi keterangan oleh Penggugat yaitu berbatasan dengan Girik yang awalnya milik Tergugat V, kemudian dijual kepada Ahli waris yang dikenal dengan nama Pepet dan Edi, oleh karenanya sernestinya Pepet dan Edi juga ditarik sebagai pihak di dalam perkara ini ;

Selain itu pada poin 7 halaman 5 gugatan, dikatakan oleh Penggugat, adanya jual beli kepada Yayasan YAPSI seluas 780 M2, setelah diukur kembali ternyata hanya seluas 680 m2, adanya jual beli tanah antara Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah). Ny. Ade Pimpinan Yapsi dan Tn. Datuk Pengurus YAPSI, dengan Tergugat V dan Tergugat VI yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH, sehingga, semestinya Yayasan YAPSI dan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH juga ditarik sebagai pihak di dalam gugatan ini.

7. Bahwa pada petitum gugatan Penggugat poin 2 halaman 13, Penggugat menginginkan sebagai pemilik dari keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik persil No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

Maka berdasarkan penuturan Penggugat sendiri bahwa tanah Girik persil No. C 803 a quo juga telah dijual kepada Pepet dan Edi, kemudian Yayasan YAPSI dengan luas 780 M2 setelah diukur kembali seluas 680 m2, maka selain tidak jelas tanah mana, yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, Pepet dan Edi, Yayasan YAPSI dan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH juga harus ditarik sebagai Tergugat, tidak hanya bertumpu pada Tergugat III dan Tergugat IV belaka, dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat IV meragukan dan mempertanyakan itikad Penggugat, mengajukan gugatan ini, dan Penggugat mendasarkan gugalanya dengan itikad yang tidak baik “te kwader throw”;

8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/ 1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan : “Gugatan harus

Hal 29 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



menggugat semua orang yang terlibat” maka gugatan Penggugat yang jelas-jelas KURANG PIHAK tersebut, maka sudah semestinyalah dan adalah wajar serta adil Tergugat III dan Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard);

## C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT KABUR)

1. Bahwa gugatan Penggugat kabur (obscuur libel), maka haruslah ditolak atau setidaknya-dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), Penggugat tidak menjelaskan siapa pemilik sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan No. 2926 tahun 2005, sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada poin 10 halaman 10 dan petitumnya poin 6 halaman 13, tidak dijelaskan letak tanah sertifikat-sertifikat a quo dimana beserta batas-batasnya, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas/kabur;
2. Bahwa oleh karena atas sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2005 di atas, tidak disebutkan luas tanah, beserta batas-batasnya, maka gugatan Penggugat tidak jelas (obscuur libel), sehingga adalah patut Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :
  - a. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975, tgl. 17 April 1979, yang memuat kaidah sebagai berikut :

“Jika dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak luas atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima”;
  - b. Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391 K/Sip/1975 tgl 26-4-1979, yang memuat kaidah sebagai berikut :

“Karena dari gugatan penggugat tidak jelas batas-batasnya dusun sengketa yang digugat, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima”;
3. Bahwa hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas, dan diutarakan sendiri oleh Penggugat pada poin 7 halaman 5, yaitu adanya jual beli atas tanah seluas 780 M2 yang setelah diukur kembali adalah seluas 680 m2, yang diklaim milik Penggugat, akan tetapi dijelaskan sendiri oleh Penggugat bahwa jual beli adalah antara Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah), Ny. Ade Pimpinan Yayasan dan Tn Datuk Pengurus YAPSI, dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang dilakukan oleh dan



dihadapan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH, sehingga terlihat bahwa atas tanah hak milik adat, Girik C 803 persil No. 55 Blok D seluas 2566 m<sup>2</sup>, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan memang bukan haknya (Penggugat), memang Penggugat bukanlah pemilik atas tanah a quo oleh karena Penggugat bukanlah pemilik dan tidak ada hak atas tanah a quo, maka gugatannya menjadi kabur/obscuur dan gugatan ini hanya akal-akalan dari Penggugat saja;

4. Bahwa begitu pula dengan hak Penggugat atas tanah pada sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2005 yang dimaksud baik dalam posita dan petitumnya di atas, tidak dijelaskan mengenai perolehannya dan hubungannya dengan Penggugat, dengan tidak jelasnya luas tanah yang diklaim Penggugat di dalam gugatannya, menunjukkan bahwa Penggugat hanya berspekulasi saja, mengada-ada (helemaal opgemaakt) tidak tahu tanah mana yang didakwa miliknya, siapa pemegang atas hak atas tanah pada sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2005 aquo, jadi hanya asal-asalan saja/perkiraan. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas-jelas gugatan Penggugat harus ditolak (ontzegd) atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard), hal ini sejalan dengan :

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tgl.

21- 8-1974, yang memuat ketentuan :

“Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hakpenggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;

5. Bahwa Penggugat mengatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.566 m<sup>2</sup> dengan Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi jalan Batan I) RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (poin 1 gugatan halaman 2) dan dalam petitumnya poin 2 halaman 13 menginginkan sebagai pemilik atas tanah-tanah sengketa yang termasuk keseluruhan tanah Hak Milik Adat Gink Persil No. 55 Blok B. II Kohir No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, tanpa menjelaskan dan menyebutkan seluas berapakah yang diklaim miliknya (Penggugat), kemudian pada petitum 7 mengatakan “Menghukum Tergugat III untuk membongkar pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> ... milik Penggugat “, Hal ini juga menambah kabur gugatannya, sudah tau tanah bukan sengketa mengapa dijadikan dalil seluas 475 m<sup>2</sup> pada

Hal 31 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



gugatannya, dan tanah itu, pun tidak dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV, dan tentang pagar itu Tergugat III dan Tergugat IV tidak tau menahu, maka patut dipertanyakan sebenarnya Penggugat mengetahui luas yang didakwa miliknya atau asal saja untuk mencari keberuntungan, dengan mengajukan gugatan ini;

6. Bahwa gugatan Penggugat kabur/obscuur libel, Penggugat menginginkan sebagai pemilik dari tanah sengketa yang termasuk keseluruhan tanah Hak Millk, Adat Girik Persil a quo dengan tidak dapat menyebut dengan pasti berapa luas yang diklaim itu pada petitum dan berdasarkan penuturan Penggugat sendiri pada poin 7 halaman 5, Yayasan YAPSI telah memperoleh tanah aquo seluas 680 m2 dan penuturan Penggugat sendiri pada poin 5 total yang dikuasai Tergugat III dan Tergugat IV seluas 1.307.5 m2, sehingga yang manakah, dan yang luas berapakah yang diklaim oleh Penggugat tersebut, semakin tidak jelas yang mana tanahnya, dan langsung saja menginginkan tanah-tanah sengketa dari keseluruhan luas pada Girik Persil No. 55 Blok B. II Kohir No. C 803 a quo, hal ini sangatlah tidak jelas, membingungkan/debus atau kabur tentang luas tanah yang diklaim Penggugat di dalam Gugatannya tersebut; dengan demikian gugatan Penggugat kabur/obscuur libel sehingga, gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard); Hal ini sangat berkesesuaian dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal putusan 23 Mei 2000, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

Kaidah Hukum :

“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”;

7. Bahwa Gugatan Penggugat baik posita dan petitumnya jelas obscuur/kabur dan tak terbantahkan lagi, bahwa gugatan Penggugat dengan petitumnya yang tidak jelas yaitu tidak jelas mengklaim tanah sebagai miliknya seluas berapa, tidak jelas/ tidak menjelaskan dalam posita dan petitumnya siapa pemilik sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan sertifikat no. 2926 tahun 2005 tanah tersebut terletak di mana dan seluas berapa, memasukkan luas tanah bukan sengketa seluas 475 m2 dalam petitumnya, yang mana Tergugat III dan Tergugat IV juga tidak tau siapa pemiliknya, apalagi pagar tersebut siapa yang membuat juga tidak tahu, bahwa Gugatan dengan petitum yang tidak jelas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan MA No. 582 K/Sip/1973 tgl. 18-12-1975 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

“karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

8. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur/obscur, oleh karena Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Ahli Waris Mudas Bin Nasan (poin 2 halaman 2 dan 3 gugatan), dengan adanya perjanjian, maka semestinya gugatannya adalah wanprestasi. Dan terlihat dengan tidak adanya penyerahan obyek tanah (levering) dari Tergugat V dan Tergugat VI kepada Penggugat. Sehingga Penggugat dalam gugatannya mencampuradukkan antara wanprestasi dengan PMH, hal ini tidak dibenarkan dan menjadikan gugatannya kabur/obscur;
9. Bahwa pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :
  - Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan;
  - Dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan Jika yang terjadi, in konreto secara realistis adalah wanprestasi;

Maka berdasarkan hal sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat yang telah menerangkan adanya perjanjian (jual beli) dengan Tergugat V, dan Tergugat VI (Ahli Waris Mudas Bin Nasan) dan dengan tidak adanya penyerahan obyek tanah dari Tergugat V dan Tergugat VI kepada Penggugat, maka gugatannya semestinya adalah wanprestasi terhadap Tergugat V dan Tergugat VI, dengan demikian gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum ini adalah pencampuradukkan antara PMH dengan wanprestasi, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas/kabur/obscur libel dan dapat melanggar tata tertib beracara, maka adalah pantas dan adil Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan menyatakan tidak dapat diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard/NO);

10. Bahwa Gugatan Penggugat, jelas Obscur dan tidak berdasar sama sekali, dasar gugatan Penggugat tersebut adalah jauh dari sempurna, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk). (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.

Hal 33 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



448). Berdasarkan Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (een duideljik en bepaalde conclusie);

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar atau beralasan hukum (non persona standi in iudicio), maka Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelelijk verklaard/No);

#### D. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU)

1. Bahwa setelah Tergugat III dan Tergugat IV membaca, mencermati serta mempelajari secara seksama isi gugatan Penggugat, dimana Penggugat merasa melakukan Jual Beli dengan Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan (Poin 2 gugatan halaman 2);
2. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan :  
"Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya". Maka jelas Tergugat III dan Tergugat IV bukanlah selaku Pihak dalam jual beli antara Penggugat dan Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Mei 2002, Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 Tanggal 14 Juni 2002 (poin 2 hihatannya halaman 2 dan 3), sehingga ditariknya Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara a quo adalah kekeliruan hukum, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijik verklaard);
3. Oleh karena sebagaimana yang dimuat di dalam Gugatan Penggugat tersebut, jika Penggugat merasa dirugikan oleh Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan, maka tidak ada relevansinya dengan menarik Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara a quo, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1270/K/Pdt/1991, menyatakan .. "gugatan yang menarik Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ikut menandatangani Perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Berdasarkan Yurisprudensi tersebut adalah patut secara hukum gugatan Penggugat ditolak (ontzegd) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijik verklaard);

Berdasarkan argumentasi hukum di atas, adalah patut berdasarkan hukum dan rasa keadilan Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet ontvankelijk verklaard);

## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang Tergugat III dan Tergugat IV kemukakan dalam Eksepsi tersebut di atas merupakan satu kesatuan (mutatis mutandis) yang tak terpisahkan berlaku untuk dalam pokok perkara;
2. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali apa yang diakui secara tegas dan nyata oleh Tergugat III dan Tergugat IV;
3. Bahwa Penggugat dalam poin 1 gugatannya halaman 2 jelas mengada-ada mengklaim atas tanah seluas kurang lebih 2.566 m<sup>2</sup> yang masih status hak milik adat, dengan Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, tanpa ada Sertifikat atas nama Penggugat sebagai Pemegang hak atas tanah, bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada itikad tidak baik "te kwader throw", sehingga Tergugat III dan Tergugat IV sangat meragukan dan mempertanyakan itikad baik Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo;
4. Bahwa Tergugat IV sebagai PEMBELI yang baik harus dilindungi HUKUM, bahwa Penggugat mengklaim dengan mengada-ada tanpa dasar hukum obyek tanah yang telah diperoleh Tergugat IV atas tanah dari Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII dari Tergugat V dan Tergugat VI secara sah sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku, diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960), Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berdasarkan Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Ny. Muniro Salim Siregar, SH (Tergugat II) sebagai PPAT sebagaimana yang dimaksud Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 4925/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 592 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, yang kemudian diterbitkan

Hal 35 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

### Disclaimer

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



Sertifikat Hak Milik No. 4926/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 420 M2 atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII (lc. BPN Jakarta Selatan), dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 m2;

5. Bahwa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat II sebagai PPAT di atas yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan VI di atas dilindungi hukum dan undang-undang, oleh karena peralihan tanah dengan jual beli haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang memuat ketentuan sebagai berikut :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku “;

6. Bahwa Tergugat IV adalah pemegang hak atas tanah yang sah, terhadap tanah yang telah diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli dibuat dihadapan PPAT (Tergugat II) dari Tergugat V dan Tergugat VI, yang berasal dari Persil Nomor 55 Blok DII Kohir C 803, yang telah didaftarkan dan kemudian diterbitkan oleh Tergugat VII (ic. BPN Jakarta Selatan) Sertifikat Hak Milik No. 4925, Sertifikat Hak Milik No. 4926 dan Sertifikat Hak Milik No. 5305, Sertifikat Hak Milik yang dimiliki Tergugat IV adalah alat pembuktian yang kuat yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi Tergugat IV, hal ini berdasarkan peraturan perundang-undangan :

Pasal 19 UU No. 5 tahun 1960 ayat (1) yang berisi : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”

Pasal 19 UU PA ayat (2) buruf c yang berisi : “Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”



Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 tahun 1997 yang berisi : “untuk memberikan kepastian, dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”

Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berisi : “Penerbitan Sertipikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA.”

Dengan demikian upaya kepemilikan Penggugat atas tanah aquo, adalah mengada-ada, tidak berdasar sama sekali, dan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Para Ahli Waris Mudas Bin Nasan (poin 2 huruf a dan b gugatan halaman 2), kemudian hanya dengan surat pernyataan sebagaimana poin 2 gugatan huruf c, d, dan e hal ini adalah jual beli tanah yang tidak diakui dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena jual beli tanah yang benar sesuai dengan PP No. 24 tahun 1997 adalah dihadapan PPAT;

Berdasarkan urian Tergugat III dan Tergugat IV di atas dan dari peraturan perundangundangan yang berlaku, Tergugat IV adalah Pemegang Hak atas tanah yang dilindungi hukum, maka Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard);

7. Bahwa jual beli atas tanah yang dilakukan antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah Binti Mad (Alm) dengan Penggugat sebagaimana poin 2 gugatan huruf a dan b, kemudian ditambah surat pernyataan pada poin c, surat pernyataan pengalihan tanah dari Tergugat V dan Tergugat VI, surat pernyataan dari Tn, Effendi bin Hanim pada poin d dan e, adalah penyerahan tanah yang tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, dan TIDAK SAH, dan kiranya Juga telah dijelaskan sendiri oleh Penggugat di dalam gugatannya poin 7 halaman 5, tentang adanya Jual beli tanah seluas 780 m<sup>2</sup>, yang setelah diukur seluas 680 m<sup>2</sup> antara Yayasan YAPSI yang diwakil Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Alsyah), Ny. Ade Pimpinan Yapsi dan Tn Datuk pengurus YAPSI sebagai pembeli dengan Tergugat V dan Tergugat VI, sehingga pada saat itu pun Pemilik atas tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir No. C 803 a quo adalah milik Tergugat V dan Tergugat VI, Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah yang sah adalah

Hal 37 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



tidak berdasar dan kontradiksi dengan penjelasannya dan perbuatan jual beli itu sendiri;

8. Bahwa Tergugat IV adalah Pembeli yang harus mendapat perlindungan hukum karena telah memperoleh tanah dengan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT, bahwa jual beli tanah diharuskan dengan Akta PPAT, berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pernenintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
9. Bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik, dengan melakukan jual beli dihadapan PPAT, sehingga telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT, hal ini sebagaimana diterangkan oleh ahli hukum Boedi Harsono, yang menerangkan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 tahun 1961 (yang sekarang sudah disempurnakan dengan PP No. 24 tahun 1997), pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat (Boedi Harsono, "Perkembangan Hukum Tanah Adat Melalui Yurisprudensi", Ceramah disampaikan pada Simposium Undang-Undang Pokok Agraria dan Kedudukan TanahTanah Adat Dewasa Ini. Banjarmasin, 7 Oktober 1997, film. 52);
10. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan di atas Tergugat IV yang memperoleh tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT dan telah diterbitkan Sertifikat telah memperoleh perlindungan hukum yang pasti berdasarkan peraturan perundang-undangan (UUPA, PP No. 24 tahun 1997), dan juga sejalan Yurisprudensi Putusan MA No. 3045 K/dt/1991, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :

"Jual beli (tanah) harus dilakukan dihadapan PPAT dan sertiftkat tanah merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut hukum (pasal 19 ayat (2) sub c UUPA)"
11. Bahwa Tergugat IV yang telah memperoleh tanah dari Tergugat V dan Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli di atas, yang berasal dari Girik



C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII, yang dilakukan dihadapan PPAT, telah memperoleh Sertifikat Hak Milik sebagaimana diterangkan di atas, sehingga kepemilikan tanah Tergugat IV telah dijamin oleh peraturan perundang-undangan telah memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan dilindungi hukum dari tindakan sewenang-wenang dari siapapun, bahwa Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 Nomor 59, TLN Nomor 3696); Sehingga klaim Penggugat yang merasa memiliki hak atas tanah pada gugatannya haruslah ditolak, dikarenakan tidak adanya Sertifikat yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dari Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, klaim atas tanah tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;

12. Bahwa adapun Perjanjian Peminjaman Dana sebagaimana disebutkan oleh Penggugat pada huruf B halaman 6 gugatan, yang disebutkan antara Tergugat I dan Tergugat III, adalah tidak ada relevansinya dengan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI. Penggugat bukanlah pemilik atas tanah a quo, klaim Penggugat tersebut tidak berdasar, bertentangan dengan hukum (UUPA, PP No. 24 tahun 1997) dan sembarangan. Oleh karena Tanah Girik dan Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII yang diperoleh Tergugat IV dari Tergugat V dan Tergugat VI (Ahli Waris Mudas Bin Nasan) berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, semula adalah atas nama Mudas Bin Nasan (ahli waris dan Nasan bin Nailin), hal ini dapat dibuktikan dari :

- Surat Keterangan Kelurahan Lebak Bulus No. 24/1.711.01/2005 tanggal 14 Nopember 2005, yang kami kutip menerangkan sebagai berikut :
- “Pada tanggal 13-2-1948 tercatat C. 27 persil 55 blok D.II asal luas 5.150 M2 atas nama wajib pajak NASAM bin NAILIN dan sebagian dari luas persil tersebut diwariskan kepada C. 803 persil 55 blok D. III seluas 2.680 M2 alas nama Mudas bin Nasam berdasarkan catatan pada kutipan buku letter c;

Hal 39 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



- Pada tanggal 21-10-2005 tercatat C. 803 persil 55 Blok D.II asal luas 2.680 M2 atas nama Mudas bin Nasam dan sebagian luas persil tersebut dijual kepada Aldo Rahardja (Tergugat III) qq Ny. Damayanti (Tergugat IV) seluas 600 M2 dengan bukti kepemilikan surat Majual beli No. 19/2005 tanggal 21-10-2005 “;
- Surat Keterangan Kelurahan Lebak Bulus No. 26/1.711.01/2005 tanggal 5 Desember 2005, yang kami kutip menerangkan sebagai berikut :
  - “Pada tanggal 13-2-1948 tercatat C. 27 persil 55 blok D. II asal luas 5.150 M2 atas nama wajib pajak NASAM bin NAILIN dan sebagian dari luas persil tersebut diwariskan kepada C. 803 persil 55 blok D. II seluas 2.680 M2 atas nama Mudas bin Nasam berdasarkan catalan pada kutipan buku letter c;
  - Pada tanggal 30-11-2005 tercatat C.803 persil 55 Blok D.II asal luas 2.680 M2 atas nama Mudas bin Nasam dan sebagian luas persil tersebut dijual kepada Aldo Rahardja (Tergugat III) qq Ny. Damayanti (Tergugat IV) seluas 425 M2 dengan bukti kepemilikan surat akta jual beli No. 20/2005 tanggal 30-11-2005”;
- Surat Keterangan Kelurahan Lebak Bulus No. 13/1.711.01/2006 tanggal 2 Mei 2006, yang kami kutip menerangkan sebagai berikut :
  - “Pada tanggal 13-2-1948 tercatat C. 27 persil 55 blok D. II asal luas 5.150 M2, atas nama wajib pajak NASAM bin NAILIN dan sebagian dari luas persil tersebut diwariskan kepada C. 803 persil 55 blok D. II seluas 2.68,0 M2 alas nama Mudas bin Nasam berdasarkan catatan pada buku letter c;
  - Pada tanggal 19-4-2006 Tercatat C.803 persil 55 Blok D.II asal luas 2.680 M2 atas nama Mudas bin Nasan dan sebagian luas persil tersebut oleh para ahli waris Mudas bin Nasan dijual kepada Aldo Rahardja (Tergugat III) qq Ny. Damayanti (Tergugat IV) seluas 282,5 M2 dengan bukti kepemilikan surat akta jual beli No. 06/2006 tanggal 19 April 2006”;
- Surat Pernyataan Waris dari Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 April 2003 No.19/War/Ket.Waris/Hkm/2003/PN.Jkt.Sel, yang menerangkan M. Soleh Ukon (Tergugat VI) dan Murtamah (Tergugat V) sebagai ahli waris dari Almarhum Mudas Bin Nasan;



13. Bahwa sebagaimana uraian dan keterangan dari instansi yang berwenang di atas, Penggugat bukanlah Pemilik dari tanah C.803 persil 55 Blok D.II a quo, Jual Beli dihadapan PPAT antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI, adalah telah sah dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga oleh karena Penggugat tidak ada hak apapun atas tanah a quo, tidak ada sertifikat atas nama Penggugat pada tanah a quo, maka jual beli atas tanah yang telah diperoleh Tergugat IV tidak ada urusannya dengan Penggugat;
14. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV patut prihatin karena Penggugat sebagai ibu kandung dari Tergugat I (disebutkan dalam gugatan halaman 7), sampai hati menggugat anaknya sendiri dalam gugatan ini, Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk mempertimbangkan atas kondisi tersebut, dan adalah patut agar gugatannya ditolak;
15. Bahwa Tergugat III tidak pernah meminta Tergugat I untuk membangun 3 (tiga) buah Ruko 2 Lantai, sebagaimana pada gugatan halaman 7, dan Tergugat III tidak pernah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah), terlihat dalil-dalil ini tidak masuk akal dan tidak ada relevansinya, karena apa urusannya dengan tanah yang telah dibeli Tergugat IV dan Tergugat V dan Tergugat VI yang memang bukanlah milik Penggugat;
16. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak secara TEGAS klaim Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah di Lebak Bulus, dalam gugatannya Penggugat hanya menerangkan ada Akta Jual Beli, surat-surat pernyataan, apakah ini membuktikan Penggugat sebagai pemilik ? berdasarkan peraturan perundang-undangan Penggugat tidak dapat menyatakan sebagai pemilik tanah, hal ini didasarkan pada :  
Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, yang menentukan :  
“untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah”  
Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :  
“Penerbitan Sertifikat dimaksudkan agar pemegang hak dapat dengan mudah membuktikan haknya. Oleh karena itu sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dimaksud Pasal 19 UUPA. “

Hal 41 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Berdasarkan hal tersebut di atas, sebagai pemegang hak atas tanah yang sah dapat dibuktikan dengan Sertifikat, yang mencantumkan nama pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, dan bagi Penggugat yang tidak memiliki Sertifikat yang mencantumkan namanya sebagai pemegang hak atas tanah di Lebak Bulus a quo, tidak dapat mengakungaku, dengan mengaku sebagai pemegang hak atas tanah padahal bukan sudah bertentangan dengan hukum dan peraturan perundang-undangan, dan Tergugat IV telah tepat membeli tanah dari Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII dari ahli waris langsung, yang namanya tertera pada surat keterangan kelurahan dan surat pernyataan waris. Oleh sebab itu adalah wajar dan adil gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, karena Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pemegang hak atas tanah a quo;

17. Berdasarkan dasar-dasar hukum di atas, Penggugat bukanlah pemillk/ pemegang hak atas tanah pada Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan sebagaimana didalilkan pada gugatannya, dan atas Perjanjian Peminjaman Dana sebagaimana didalilkannya pada gugatan adalah mengada-ada dan sebenarnya tidak ada relevansinya, karena Jual beli dilakukan antara Tergugat III qq Tergugat IV dengan ahli waris Mudas Bin Nasan yaitu Tergugat V dan Tergugat VI, bukan dengan Penggugat yang memang bukanlah pemilik tanah bersangkutan;

18. Bahwa Perjanjian (Akta Jual Beli) yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI adalah sah dan dilindungi hukum, karena untuk jual beli tanah haruslah dihadapan PPAT (dan pastinya langsung dengan pemilik tanah) karena Penggugat bukanlah pemegang hak atas tanah yang sah, maka jual beli Atau pun dapat dilakukan langsung dengan pemegang hak atas tanah yaitu Tergugat V dan Tergugat VI (Ahli Waris Mudas Bin Nasan), dengan demikian dalil poin 8 yang mengatakan Penggugat sebagai pemilik tanah yang sah TANPA bisa membuktikan adanya sertifikat, HARUSLAH DITOLAK;

19. Bahwa Tergugat IV sebagai Pembeli beritikad baik haruslah dilindungi hukum, Akta Jual Beli tanah dlhadapan PPAT (Tergugat II), telah sejalan berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang intinya peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT;

Bahwa Tergugat IV sebagai Pembeli telah beritikad baik melakukan jual beli dengan Akta PPAT, dan telah memperoleh sertifikat, maka Tergugat IV



mendapatkan perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan dan sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1237 K/Sip/1973 tanggal 15-4-1976, yang memuat kaidah hokum sebagai berikut :

“Jual beli itu dilakukan menurut syarat-syarat undang-undang, Pengadilan Tinggi menganggap Jual Beli dilakukan dengan itikad baik dan tergugat I dan tergugat II sebagai pembeli dengan itikad baik harus mendapat Perlindungan hukum”;

Berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung di atas, Tergugat III dan Tergugat IV sebagai pembeli beritikad baik memperoleh perlindungan hukum, dan jual beli tanah dengan Tergugat V dan Tergugat VI pada Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005, Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 adalah SAH dan tidak ada kaitannya dengan Penggugat yang mengaku-ngaku yang tidak didukung oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga tidak ada Perbuatan Melawan Hukum dari Tergugat III dan Tergugat IV terhadap Penggugat, seperti yang didalilkan pada poin 9 halaman 10 gugatannya, dalil seperti itu tidak berdasar, tidak relevan dan haruslah ditolak demi Kepastian Hukum, dan Perlindungan Hukum untuk setiap warga negara yang memiliki sertifikat;

20. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VI, kemudian dengan surat pernyataan-surat pernyataan sebagaimana dalilnya dalam gugatan poin 2 halaman 2 dan 3, adalah jual beli tanah yang tidak diakui dalam peraturan perundang-undangan (UUPA, PP No. 24 tahun 1997), sehingga tidak mendapat perlindungan hukum. Jual beli itupun tidak disertai dengan penyerahan (levering), dapat kita lihat jual beli itu BUKAN PULA JUAL BELI SEBAGAIMANA PASAL 1459 B.W., yang memuat ketentuan sebagaimana di bawah ini :”Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613 dan 616”.

Bahwa dengan tidak adanya penyerahan (levering), maka jual beli Penggugat dengan Tergugat V dan VI pun tidak diakui oleh KUH Perdata (B.W.), hal ini diJelaskan oleh Prof R. Subekti, S.H. dalam bukunya Aneka Perjanjian Cetakan Kesepuluh, Penerbit PT. Citra Aditya bakti Bandung 1995, halaman 11, menjelaskan sebagaimana diketahui, B.W. menganut sistem bahwa perjanjian jual beli hanya “obligatoir” saja, perjanjian jual beli menurut B.W. itu belum memindahkan hak milik. Adapun hak milik baru

Hal 43 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



berpindah dengan dilakukannya “levering” atau penyerahan. Dengan demikian maka dalam sistem B.W. tersebut “levering” merupakan suatu perbuatan yuridis guna memindahkan hak milik (“transfer of ownership”) ... Apa yang dikemukakan diatas mengenai sifat jual beli menurut B.W. sebagai “hanya obligatoir saja” nampak jelas sekali dari Pasal 1459 yang menerangkan bahwa “hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada pembeli selama penyerahannya belum dilakukan menurut ketentuan-ketentuan yang bersangkutan”;

Dengan demikian jual beli antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI TELAH SAH DAN MEYAKINKAN dengan diterbitkannya Sertifikat dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Undang-Undang Pokok Agraria dan TELAH DILAKUKAN PENYERAHAN (LEVERING) sehingga sesuai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tergugat III dan Tergugat IV layak dan pantas mendapatkan PERLINDUNGAN HUKUM;

21. Bahwa Penggugat tengah berupaya melakukan langkah-langkah yang tidak bertanggung jawab dan semena-mena, dengan mencoba melakukan pemblokiran tanah dan upaya yang tidak bertanggung jawab dan semena-mena dari Penggugat tersebut telah ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan (Tergugat VII) dengan surat nomor 947/7-31-74-300/UI/2011 tanggal 23-6-2011 yang intinya menyatakan blokir dari Ny. Ike Dewi Helmi telah hapus berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 pasal 126. Dengan demikian terpatahkan dalil Penggugat pada poin 10 halaman 10 yang mengatakan sertifikat atas nama tergugat IV terblokir tanggal 12 Maret 2007, dengan penjelasan di atas tidak pernah ada blokir atas sertifikat atas nama Tergugat IV, Penggugat merekayasa belaka. Dan Penggugat tidak menjelaskan perihal siapa pemilik sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2006 pada poin 10 halaman 10, TIDAK JELAS apa maksud mencantumkan sertifikat-sertifikat a quo;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan telah tepat menolak upaya pemblokiran dari Penggugat yang tanpa hak dan semena-mena tersebut, sehingga Tergugat IV sebagai pemegang hak atas tanah dalam Sertifikat merasa terlindungi, sebagaimana pendapat dari ahli hukum Bachsan Mustafa, Hukum Agraria dalam Perspektif, cetakan ketiga, Bandung: Remaja Karya, 1998, hlm. 57-58, yang mengungkapkan Pemilikan Sertifikat akan memberikan perasaan tenang dan tenteram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang oleh siapapun;



Hal ini menunjukkan kebingungan dari diri Penggugat karena Penggugat bukanlah pemegang hak atas tanah yang sah berdasarkan peraturan perundang-undangan, sehingga bingung juga tentang luas tanah yang diakui miliknya, dan kemudian Penggugat mencoba mencari keberuntungan lagi dengan mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan menarik Tergugat III dan Tergugat IV yang tidak tahu menahu tentang adanya akta antara Penggugat dan Tergugat V dan Tergugat VI;

22. Bahwa Penggugat terlihat tidak mengetahui seluas berapa tanah yang menurutnya miliknya tersebut dalam menyusun gugatan, dan tidak jelas luas berapakah yang diinginkannya/dimilikinya Jika ada ?, karena memasukkan tanah bukan sengketa seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) dalam gugatannya poin 11 halaman 10, sudah tau tanah bukan sengketa dimasukkan dalam gugatan, dan tentang pagar yang mengelilingi bukan Tergugat III yang membangun, karena bukan milik Tergugat IV qq Tergugat III, kalau memang Penggugat pemilik yang sah tentunya dapat membongkar sendiri, karena tanah yang dimaksud bukan tanah Tergugat IV;
23. Bahwa sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yang sah dengan Sertifikat Hak Milik No. 4925/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 592 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII; Sertifikat Hak Milik No. 4926/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 420 M<sup>2</sup> atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII (lc. BPN Jakarta Selatan) dan Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Tergugat VII, lalu apa dasarnya Penggugat melarang-larang Tergugat IV membangun di atas tanah sahnya tersebut dalam posita gugatannya poin 12, Tergugat IV membangun di atas tanahnya sendiri dan tidak ada yang dirugikan tentang hal tersebut, kemudian Penggugat melarang-larang dengan seenaknya dan mengatakan miliknya tanpa dasar yang jelas;
- Bahwa Tergugat IV sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yang sah dengan diterbitkannya sertifikat di atas, Tergugat IV telah memperoleh kepastian dan perlindungan Hukum sebagaimana Pasal 4 ayat (1) dan Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan begitu Tergugat IV dapat mengusahakan, membangun di atas tanahnya tersebut;
24. Bahwa Penggugat tidak cermat dan asal saja menyebut Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 dengan tanah seluas 282 M<sup>2</sup> belum disertifikasi (pada poin 5 angka 3 halaman 9 dan poin 13 halaman 11), tanah

Hal 45 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



tersebut telah bersertifikat sebagaimana Tergugat III dan Tergugat IV terangkan di atas yaitu Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 m<sup>2</sup> yang dikeluarkan oleh Tergugat VII atas nama Tergugat IV, karena Tergugat IV adalah warga yang patuh hukum dan penting untuk memperoleh kepastian dan perlindungan hukum, maka tanahnya segera disertifikatkan, terhadap kekeliruan yang fatal tersebut Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, untuk menolak (ontzeg) atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard),

25. Bahwa dalil Penggugat tidak berdasar dan tidak masuk akal, dengan mengatakan begitu saja Tergugat III dan Tergugat IV melakukan perbuatan melawan hukum dan telah merugikan Penggugat, Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV telah memperoleh tanahnya Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII dan Tergugat V dan Tergugat VI secara sah sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku, diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960), Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata dan Pasal 1459, hal ini dapat terlihat dari penyerahan obyek tanah (levering), sehingga telah berdasarkan hukum, dengan dasar-dasar hukum di atas, maka gugatan perbuatan melawan hukum dan permohonan kerugian (huruf c halaman 11 gugatan) yang dialami Penggugat adalah mengada-ada dan Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menolak gugatan penggugat.

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1057 K/Sip/1973 tgl 25-3-1976, yang menentukan sebagai berikut :

“Gugatan perbuatan melawan hukum ditolak karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan terbanding I”.

26. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak dengan tegas perubahan gugatan Penggugat yang diajukan pada persidangan tanggal 3 April 2014, tetapi di dalam surat gugatannya tertanggal 25 Maret 2014, karena merubah apa yang menjadi dasar tuntutan (Petitum) pada halaman 14, sehingga merugikan Tergugat III dan Tergugat IV, di dalam perubahannya Penggugat menambahkan dengan Menghukum dan memerintahkan juru sita untuk melakukan penyitaan pada rumah dan atau kantor milik Tergugat II (poin



- 12); Menghukum dan memerintahkan Juru Sita melakukan Penyitaan pada rumah milik Tergugat III dan Tergugat IV (poin 13);
27. Bahwa dasar dari perubahan gugatan adalah pasal 127 Rv dengan batasan perubahan gugatan tidak boleh mengubah atau menambah pokok gugatan. Pokok gugatan menurut Soepomo perkataan "pokok gugatan" berasal dari onderwerp van den eis, dalam praktek onderwerp memuat juga arti middelen berupa hal-hal yang menjadi dasar tuntutan. (Soepomo, Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri, Pradnya Paramita, Jakarta, 1993, hlm, 26);
28. Bahwa berdasarkan pendapat Ny. Retnowulan Sutianto, S.H., perubahan gugatan diperkenankan, kepentingan Tergugat jangan sampai dirugikan dengan perubahan atau penambahan gugat tersebut (Ny. Retnowulan Sutantio, S.H., Iskandar Oeripkartawinata, S.H., Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktek, Penerbit CV. Mandar Maju, Bandung, 2005, hlm. 46);
29. Bahwa dengan demikian berdasarkan pendapat ahli hukum Soepomo di atas perubahan gugatan Penggugat yang menambahkan petitumnya (dasar tuntutan) tidak diperkenankan dan haruslah ditolak, juga berdasarkan pendapat ahli hukum Ny. Retnowulan Sutianto, bahwa perubahan gugatan kepentingan Tergugat jangan sampai dirugikan, oleh karena berdasarkan kepentingan Tergugat III dan Tergugat IV dirugikan dengan perubahan gugatan Penggugat, maka terhadap perubahan gugatan Penggugat tersebut haruslah dinyatakan ditolak.
- Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MA tgl. 3-12-1974 No. 1043 K/Sip/1971, yang pada intinya perubahan atau penambahan dari gugat, tergugat tidak tidak dirugikan dalam membela diri, maka berdasarkan pendapat ahli hukum Soepomo dan Ny. Retnowulan di atas dan Yurisrudensi, Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menolak perubahan gugatan Penggugat a quo;
30. Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik dari tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok B. II Kohir No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sehingga gugatannya tidaklah berkualitas dan Tergugat III dan Tergugat IV mohon dengan kerendahan hati agar Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Hal 47 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



31. Bahwa Tergugat III dan Tergugat IV menolak tegas permohonan dan atau tuntutan dari Penggugat untuk meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah sengketa pada poin 1 halaman 12 gugatan, karena hal yang demikian adalah tidak mencerminkan rasa keadilan bagi TERGUGAT IV sebagai pembeli Beritikad Baik yang harus dilindungi hak-hak dan kepentingan-kepentingannya secara hukum;
32. Bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat tentang perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan karena Penggugat tidak ada sangkut pautnya dan tidak adanya kerugian, maka permohonan Sita Jaininan, atas obyek gugatan/tanah sengketa dalam perkara ini haruslah ditolak;
33. Bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik dari tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok B. II Kohir No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. tidak ada sertifikat yang mengatas namakan Penggugat sebagai pemilik tanah aquo, maka gugatannya tidak berdasar dan mengada-ada, dan berdasarkan SEMA No. 03 Tahun 1978, yang menegaskan agar para hakim di seluruh Indonesia tidak, menjatuhkan putusan yang dapat dijalankan leblh dahulu (uitvoerbaar bij voorraad), maka permohonan uitvoerbaar bij voorraad yang dimohonkan Penggugat pada poin 3 halaman 12 gugatan dan pada petitumnya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
34. Bahwa permohonan provisi haruslah ditolak, karena gugatan Penggugat tidak berdasar, Penggugat tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemilik atas tanah sengketa;
35. Bahwa karena gugatan Penggugat tidak berdasar, Penggugat tidak ada hak sama sekali atas tanah/obyek sengketa, maka tuntutan dwangsom pada petitum poin 10 juga haruslah ditolak;
36. Bahwa untuk lebih menjamin terlindunginya hak-hak dan atau kepentingan-kepentingan TERGUGAT III dan Tergugat IV sebagai pembeli yang beritikad baik terlebih atas jawaban ini didasarkan pada dalil-dalil yang mendasarkan pada bukti-bukti yang otentik maka untuk mendukung terciptanya kepastian hukum yang berbasis pada asa peradilan yang cepat dan sederhana "Justice denied Justice delayed";  
Maka TERGUGAT III dan Tergugat IV Mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo agar menolak atau setidaknya tidaknya



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan tidak menerima gugatan PENGGUGAT (niet onvankelijk verklaard);

Bahwa berdasarkan jawaban, dalil-dalil, argument-argumen, dasar-dasar hukum, Yurisprudensi Putusan Mahkatnah Agung RI, pendapat ahli hukum, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan yang tersebut diatas, maka bersama ini TERGUGAT III dan Tergugat IV mohon dengan segenap hormat dan segala kerendahan hati kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo sudilah kiranya berkenan mempertimbangkan dan menerima jawaban-jawaban, dalil-dalil, argument-argumen, pernyataan-pernyataan maupun permohonan-permohonan untuk selanjutnya memutuskan bahwa :

## DALAM PROVISI

- Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya;

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat III dan Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (niet onvankelijk verklaard);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Demikian Eksepsi dan Jawaban, ini diajukan dan apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adiinya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa **Tergugat V dan Tergugat VI** juga mengajukan Jawabannya tertanggal 17 April 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA :

Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI menolak dalil-dalil yang diajukan Penggugat sebagaimana didalilkan dalam surat gugatannya (Vide : Register Perkara Nomor : 762/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel), kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya secara tertulis disini oleh Tergugat V dan Tergugat VI, dan dalil-

Hal 49 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



dalil Jawaban Tergugat V dan Tergugat VI dalam Jawaban tertulis disini, mohon dipertimbangkan pula dalam pokok perkara ini.

## A. TENTANG LATAR BELAKANG OBYEK PERKARA

1. Bahwa benar Tergugat V dan Tergugat VI beserta Alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) adalah ahli waris dari alm. Mudas bin Nasan dan adalah selaku, ahli waris atas harta waris sebidang tanah dengan luas  $\pm 22.566$  m2 yang masih status tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi Jalan Batan I) RT. 003, PW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Timur : Jalan Lebak Bulus Raya;
- Barat : Tanah Edi;
- Utara : H. Mubin;
- Selatan : Gang Kubur;

2. Bahwa selanjutnya tanah hak milik adat tersebut dijual Tergugat V dan Tergugat VI beserta alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) kepada Penggugat yang disaksikan oleh Effendi bin Hamin (alm), Zainal bin Muhamad bin H. Nasan, Mochamad Gozali bin H. Firdaus bin Nasan, jual beli mana dilakukan di hadapan Tergugat II, sebagaimana dapat dijelaskan dibawah ini :

- 2.1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002, atas tanah hak milik adat Girik C 803 Persil No. 55 Blok D.II seluas  $\pm 893$  M2, dengan harga sebesar Rp. 759.050.000,- (tujuh ratus lima puluh Sembilan juta lima puluh ribu rupiah) antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 719.050.000,- (tujuh ratus sembilan belas Juta lima puluh ribu ruplah), dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
- 2.2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14 Juni 2002 atas tanah seluas  $\pm 780$  M2, antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli, dengan dengan harga sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus



sembilan puluh juta rupiah), dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;

- 2.3. Bahwa pelunasan telah dilakukan oleh Penggugat dengan tanda bukti yang dibuat Tergugat II berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D. II Kohir nomor C. 803 untuk tanah seluas  $\pm$  893 m<sup>2</sup> dan untuk tanah seluas  $\pm$  783 m<sup>2</sup> yang keduanya terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.
- 2.4. Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001 tentang pengalihan sebidang tanah seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> dari Tergugat V dan Tergugat VI;
- 2.5. Berdasarkan Surat Pernyataan Tri. Effendi bin Hanim telah terjadi Jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C. 803 yang terletak di Propinsi , DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh Juta rupiah) antara Tn. Effendi bin Hanim selaku penjual dengan Penggugat selaku pembeli dan setelah dilakukan pengukuran Terdapat kelebihan luas tanah  $\pm$  46.5 m<sup>2</sup> dan telah dibayar pula oleh Penggugat sebagaimana tertera dalam kuitansi pembayaran tertanggal 3 April 2003, yang kemudian oleh Tergugat II didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No.18/N/V/2003;
3. Bahwa benar setelah dilakukan pengikatan jual beli tersebut dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan Tergugat II, kemudian Penggugat mengurus hak kepemilikan tanah yang telah dibeli dari Tergugat V, Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) kemudian Tergugat V dan Zainal bin Mochamad bin Nasan maupun Effendi bin Hanim bin Nasan menyerahkan seluruh asli surat/dokumen bukti kepemilikan hak atas tanah adat tersebut kepada Tergugat II.
4. Bahwa dengan telah dilepaskannya hak atas tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat II, maka Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti



Mad (alm) sudah tidak memiliki hak apapun dan sudah tidak menguasai tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat.

5. Bahwa benar Tergugat V dan Tergugat VI menyaksikan adanya transaksi jual beli atas tanah seluas 780 m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Yayasan Yapsi yang kemudian dalam hal kepengurusannya dan untuk kepentingan hal tersebut semua surat/dokumen, kepemilikan hak atas tanah telah diserahkan, kepada Tergugat II;

**B. TENTANG PERMASALAHAN TERKAIT PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada point 5, point 6, point 7, point 9 halaman 9 dan halaman 10 sebagaimana dikutip dibawah ini :

Point 5 :

"... pada tahun 2005, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat, para Tergugat yakni, Tergugat II, Tergugat III bersama Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI melakukan Transaksi jual beli atas sebagian tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C. 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan milik Penggugat, dimana Tergugat V dan Tergugat VI selaku Penjual dengan Tergugat III dan Tergugat IV selaku Pembeli sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

- i) Tanah seluas 600 m<sup>2</sup> dengan sertifikat No. 4925 yang diterbitkan oleh Tergugat VII yang dilakukan dihadapan Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli 19 Tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005, (Tanah sengketa II).
- ii) Tanah seluas 425 m<sup>2</sup> dengan sertifikat No. 4926 yang diterbitkan oleh Tergugat VII dan Akta Jual Belinya dibuat oleh Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 20 Tahun 2005 tanggal 30 November 2005. (Tanah sengketa I).
- iii) Tanah seluas 282,5 m<sup>2</sup> (belum bersertifikat) yang dilakukan dihadapan Tergugat II (Ny. Muniro Salim Siregar, SH) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 6 Tahun 2006 tanggal 19 April 2006. (Tanah sengketa III).

Bahwa total tanah yang dikuasai Tergugat III dan Tergugat IV seluas 1.307,5 m<sup>2</sup>.

Bahwa terhadap point 5 tersebut diatas, Tergugat V dan Tergugat VI menolak dengan tegas dan mensomir Penggugat untuk membuktikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalilnya tersebut karena senyatanya Tergugat V dan Tergugat VI tidak mengenal siapa Tergugat III dan Tergugat IV tersebut apalagi melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III maupun dengan Tergugat IV dihadapan Tergugat II.

Bahwa perlu ditegaskan disini Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah bin Mad (Alm) hanya satu kali melakukan transaksi jual beli alas tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan kepada Penggugat sebagaimana termaktud dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Pernyataan, yaitu :

- 1.1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002, atas tanah hak milik adat Girik C. 803 Persil No. 55 Blok D II seluas  $\pm$  893 M2, dengan harga sebesar Rp. 759.050.000,- (tujuh ratus lima puluh Sembilan juta lima puluh ribu rupiah) antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan sisanya sebesar Rp.719.050.000,- (tujuh ratus sembilan belas juta lima puluh ribu rupiah) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
- 1.2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14 April 2002 atas tanah seluas  $\pm$  780 M2, antara Tergugat V, Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli, dengan dengan harga sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah), dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) sebelum akta ini ditandatangani sebagai bukti penerimaan uang dan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) akan dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
- 1.3. Bahwa pelunasan telah dilakukan Penggugat dengan bukti yang dibuat Tergugat II berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C. 803 untuk tanah seluas  $\pm$  893 m2 dan untuk tanah seluas  $\pm$  783 m2 yang keduanya terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.
- 1.4. Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001 tentang pengalihan sebidang tanah seluas  $\pm$  400 m2 dari Tergugat V dan Tergugat VI;
- 1.5. Berdasarkan Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Millik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir

Hal 53 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



C. 803 yang terletak di Propinsi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cililindak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas ± 400 m2 dengan harga Rp.340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) antara Tn. Effendi bin Hanim selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli dan setelah dilakukan pengukuran terdapat kelebihan luas tanah ± 46.5 m2 dan telah dibayar pula oleh Penggugat sebagaimana tertera dalam kuitansi pembayaran tertanggal 3 April 2003, yang kemudian oleh Tergugat II didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/N/V/2003;

Berdasarkan alasan tersebut diatas jelas dan membuktikan bahwasanya Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) hanya melakukan 1 (satu) kali transaksi jual beli obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III kepada Pengugat pada tahun 2002 yang dibuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli, transaksi mana dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat II. Setelah disepakati transaksi kemudian seluruh asli surat/dokumen kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat V dan Tergugat VI serahkan kepada Penggugat dan diserahkan kepada Tergugat II untuk memproses peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat.

Bahwa untuk membukikan kebenaran alasan tersebut diatas, Tergugat V dan Tergugat VI dapat dibuktikan dengan adanya Pernyataan dan Pengakuan No. 06 tertanggal 18 Juli 2008 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Wan Sellya Wirda Harahap, SH.

Point 6 :

“Perbuatan Para Tergugat telah melanggar hak subyektif Penggugat, dan khusus Tergugat II telah melanggar kewajiban hukumnya (sesuai kode etik profesi notaris) untuk melindungi Penggugat. Karena itu pula perbuatan Tergugat II menggunakan surat atau dokumen tanah sengketa yang ada dalam penguasaannya atas kepercayaan Penggugat dan Tergugat V dan Tergugat VI serta Effendi Hanim (yang pada saat gugatan ini diajukan sudah Almarhum), dapat dikategorikan dalam tindak pidana penggelapan dalam jabatan, Tergugat II juga dapat diduga melakukan pemalsuan surat/akta otentik, termasuk memalsukan tanda tangan Tergugat V dan Tergugat VI karena pada waktu penandatanganan AJB antara Tergugat III dan Tergugat IV, dengan Tergugat V dihadapan Tergugat II tidak dihadiri oleh Tergugat VI dan oleh Tergugat II tandatangan dari Tergugat VII dipalsukan”.

Point 7 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Bahwa untuk melaksanakan suatu perjanjian Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat III dan Tergugat IV dihadapan Tergugat II, Para Tergugat harus tunduk pada Pasal 1320 KUHPerdara yang menjelaskan tentang syarat sah suatu perjanjian, yaitu :

- Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- Suatu hal tertentu;
- Suatu sebab yang halal.

Bahwa terhadap dalil tersebut diatas, perlu ditegaskan disini bahwasanya Tergugat V dan Tergugat VI tidak melanggar hak subyektif Penggugat apalagi mengesampingkan hak-hak Penggugat di hadapan Tergugat II karena TIDAK ADA KEHADIRAN Tergugat V dan Tergugat VI di kantor Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut, karena Tergugat V dan Tergugat VI tidak melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana dimaksud oleh Penggugat. Selain itu pula Tergugat V dan Tergugat VI TIDAK ADA melakukan perjanjian apapun bentuknya dihadapan Tergugat II dan tidak jelas perjanjian apa yang dimaksud oleh Penggugat sebagaimana dimaksud pada dalil point 7 tersebut.

Point 9 :

“Bahwa perbuatan Tergugat V dan Tergugat VI menjual tanah sengketa kepada Tergugat III dan Tergugat IV tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dan atau tanpa melibatkan Penggugat selaku pihak dalam jual-beli tersebut dihadapan Tergugat II adalah Perbuatan Melawan Hukum (onrechmatig daad). Dan karenanya jual-beli yang terjadi antara Tergugat V dan Tergugat VI yang menjual tanah sengketa kepada Tergugat III dan Tergugat IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005, dan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subyeknya maupun mengenai obyeknya”.

Bahwa menanggapi dalil point 9 tersebut diatas, terjadinya transaksi jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005, dan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 adalah BUKAN transaksi jual beli Yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (Alm) dengan pihak Tergugat III dan Tergugat IV KARENA tidak ada transaksi jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad termasuk kepada Tergugat III dan Tergugat IV, karena selain itu tidak mengenal Tergugat III dan Tergugat IV.

Bahwa atas dasar uraian alasan tersebut diatas, maka tidak beralasan hukum Penggugat mendalilkan Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan

Hal 55 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



melawan hukum (onrechmatig daad). Mengingat Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) telah melepaskan haknya dengan HANYA menjual tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C. 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan tidak lain kepada Penggugat pada tahun 2002 (lihat uraian latar belakang obyek perkara : Akta Pengikatan Jual Beli antara Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah bin Mad dengan Penggugat).

Bahkan setelah selesainya pengikatan jual beli Penggugat pun turut menyaksikan Tergugat V dan Tergugat VI menyerahkan semua asli surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat II, artinya dengan selesainya transaksi jual beli antara Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad pada tahun 2002 dan penyerahan semua asli surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat Ali untuk kepentingan peralihan hak kepemilikan (sertifikasi tanah) menjadi ke atas nama Penggugat.

Bahwa dengan telah penyerahan seluruh asli surat/dokumen hak kepemilikan tanah kepada Penggugat yang kemudian diterima Tergugat II, maka Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad sudah tidak memegang asli surat/dokumen kepemilikan tanah tersebut, hal dapat dibuktikan dengan tanda terima yang dibuat oleh Tergugat II tertanggal 28 Agustus 2002. Sehingga Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad sudah tidak melakukan transaksi jual beli tanah dimaksud dengan pihak manapun termasuk dengan Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II, hal inipun dapat Tergugat V dan Tergugat VI buktikan dengan adanya Surat Keterangan tertanggal 30 September 2002 yang dibuat oleh Tergugat II. Jika benar telah terjadi transaksi jual beli tanah tersebut apakah mungkin Tergugat III dan Tergugat IV bersedia membeli tanah tersebut sementara Tergugat V dan Tergugat VI tidak memiliki asli surat/dokumen bukti kepemilikan atas tanah dan tidak menguasai tanah ? Jelas sangat tidak masuk akal transaksi tersebut dan patut dipertanyakan kepada Tergugat III dan Tergugat IV bagaimana ceritanya bisa memegang bukti Akta Jual Beli atas tanah tersebut (transaksi jual beli antara Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat III dan Tergugat IV) patut pula dipertanyakan kepada Tergugat II selaku pejabat pembual akta jual beli atas tanah tersebut.

Dengan demikian jelas bahwasanya TIDAK ADA perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad terhadap tanah sengketa milik Penggugat, jika pun ada perbuatan melawan hukum Penggugat harus membuktikannya.

#### C. TENTANG KERUGIAN-KERUGIAN YANG DIDERITA PENGGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalil Penggugat pada huruf C point 1, point 2 dan point 3 halaman 11 dan halaman 12 mendalilkan adanya kerugian materiil akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat i.c. Tergugat V dan Tergugat VI, adapun kerugian tersebut adalah :

- Ganti rugi atas obyek sengketa Tanah luas 1.307,5 m<sup>2</sup> x Rp. 10.000.000,- = Rp. 13.075.000.000,- (tiga belas milyar tujuh puluh lima juta rupiah);
- Ganti rugi kehilangan keuntungan karena pemagaran tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m<sup>2</sup> x Rp.10.000.000,- = Rp. 4.750.000.000,- (empat milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah);
- Ganti rugi kehilangan kesempatan memperoleh keuntungan yang diharapkan dari usaha/investasi dengan rencana membuat Town House sebesar 5 unit rumah x Rp. 1.500.000.000,- = Rp. 7.500.000.000,- (tujuh milyar lima ratus juta rupiah);

Total keseluruhan yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp.13.075.000.000,- + Rp. 4.750.000.000,-+ Rp. 1.500.000.000,- = Rp. 25.325.000.000,- (dua puluh lima milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

Sehingga yang harus segera dan seketika dibayar tunai dan kontan oleh Para Tergugat baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama atau tanggung renteng kepada Penggugat adalah sebesar Rp. 25.325.000.000,- (dua puluh lima milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah);

Bahwa terhadap kerugian materiil tersebut, Tergugat V dan Tergugat VI sangat keberatan dan menolak serta tidak akan memberikan membayar ganti rugi tersebut, karena berdasarkan alasan-alasan sebagaimana telah diuraikan diatas bahwasanya tidak ada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) terhadap tanah sengketa milik Penggugat yang saat ini berada dalam penguasaan Tergugat III dan Tergugat VI hal ini dapat Tergugat V dan Tergugat VI buktikan dengan adanya Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2007. Justru sebaliknya dengan mendudukkan Tergugat V dan Tergugat VI sebagai subyek hukum dalam perkara ini dengan tuduhan telah melakukan perbuatan melawan hukum menjual tanah sengketa milik Penggugat tersebut kepada Tergugat III dan Tergugat IV dihadapan Tergugat II sangat merugikan dan menjadikan nama baik Tergugat V dan Tergugat VI beserta mending Mainah binti Mad (alm) tercemar khususnya di lingkungan tempat tinggalnya yang seolah olah Tergugat V dan Tergugat VI beserta

Hal 57 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



Mainah Binti Mad telah melakukan perbuatan melawan hukum menjual tanah yang sudah bukan lagi milik keluarga (harta waris).

Bahwa dikarenakan tidak ada dasar hukum terhadap penghukuman untuk membayar ganti rugi tersebut karenanya Tergugat V dan VI mneolak dengan tegas dan agar gugatan ditolak saja.

Bahwa dikarena keseluruhan dalil-dalil gugatan Penggugat khususnya tuntutan perbuatan melawan hukum terhadap Tergugat V dan Tergugat VI tidak memiliki dasar hukum, maka sangatlah layak untuk ditolak.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat V dan Tergugat VI mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara, agar berkenan memutus perkara sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

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

Jika Majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (EX Aquo Et Bono).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat VII juga mengajukan Jawabannya tertanggal 24 April 2014, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Tidak jelas dan Kabur)

Bahwa sebagaimana dalil yang diuraikan dalam posita gugatannya halaman 9 angka 5, Penggugat mempermasalahkan tanah seluas 600 M<sup>2</sup> dan 425 M<sup>2</sup> yang telah diterbitkan Sertipikat No.4925 dan 4926. Namun di sisi lain, Penggugat menyebutkan Sertipikat No.2925 dan 2926. Bahwa selain itu, Penggugat sebagaimana petitum gugatannya halaman 13 angka 6 yang intinya menyatakan : bahwa Sertifikat No.2925 tahun 2005 dan Sertifikat No.2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan :

Bahwa dari uraian-uraian Penggugat tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur dikarenakan : tidak disebut secara utuh mengenai haknya, letak tanah, luas tanah dan batas-batasnya. Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;



2. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 13 angka 6 yang intinya menyatakan : bahwa Sertifikat No.2925 tahun 2005 dan Sertifikat No.2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan ;

Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas, intinya mengenai keabsahan dan prosedur penerbitan sertipikat yang mana harus diuji kebenarannya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan oleh Badan Peradilan Umum;

Hal tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 1 butir 10 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 jo. Pasal 4 Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“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 di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku “.

Oleh karenanya TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERGUGAT VII menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh TERGUGAT VII ;
2. Bahwa TERGUGAT VII mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara ;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan dari gugatan Penggugat adalah terkait Sertipikat No.2925 tahun 2005 dan Sertipikat No.2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan karena berada diatas tanah milik Penggugat berdasarkan Girik C 803 Persil No.55 Blok D atas nama

Hal 59 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bapak MUDAS Bin HASAN, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi Jalan Batan 1) Rt.005/Rw.002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;

Bahwa TERGUGAT VII tidak akan menanggapi panjang lebar dikarenakan yang menjadi obyek gugatan yang dilayangkan oleh Penggugat tersebut tidak jelas dan kabur. Selain itu, tidak jelas pula apakah yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah Sertipikat 4925 dan 4926 atau 2925 dan 2926. Kalaupun sudah ada sertipikat-sertipikat di atas tanah aquo, hal ini perlu TERGUGAT VII jelaskan bahwa dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat yang dimohon oleh pemohon, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dimana sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis (surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah). Adapun keberadaan sertipikat merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. oleh karenanya sudah seharusnya gugatan penggugat sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak ;

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengabulkan Permohonan TERGUGAT VII agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi TERGUGAT VII seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

#### DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Membebankan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Penggugat ;
- Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya ( Ex Aequo Et Bono ) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat menyampaikan Repliknya tertanggal 5 Juni 2014 dan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI, menyampaikan Dupliknya tertanggal 26 Juni 2014 sedangkan Tergugat VII menyampaikan Dupliknya tertanggal 17 Juli 2014 ;

60



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah menyampaikan surat-surat bukti berupa foto copy yang telah dibubuhi meterai secukupnya dan selanjutnya disesuaikan dengan aslinya maupun yang tidak ada aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Fotocopy Akta Notaris No.1 Tanggal 1 Mei 2002 tentang Pengikat Jual Beli atas Tanah Hak Milik Girik C 803 Persit No.55 Blok D II seluas 893 m2 (delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi ; (sesuai dengan asli)
2. Bukti P-2 : Fotocopy Akta Notaris No.1 Tanggal 14 Juni 2002 tentang Pengikatan Jual Beli atas tanah Hak Milik Adat Kohir C Nomor 803 Persil 55 Blok D II seluas 780 m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi) (sesuai dengan aslinya)
3. Bukti P-3 : Fotocopy Surat Keterangan No.10/N/IX/2002 tanggal 30 September 2002 Yang dibuat oleh TERGUGAT II
4. Bukti P-4 : Fotocopy Surat Pernyataan tanggal 9 Mei 2001. Dibuat oleh TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan Mainah Binti Mad
5. Bukti P-5 : Fotocopy Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim Tanggal 3 April 2003
6. Bukti P-6 : Fotocopy Kuitansi pembayaran tanggal 3 April 2003
7. Bukti P-7.1 : Fotocopy kwiitansi
8. Bukti P-7.2 : Fotocopy Kwitansi
9. Bukti P-7.3 : Fotocopy Kwitansi
10. Bukti P-7.4 : Fotocopy Kwitansi ;
11. Bukti P-7.5 : Fotocopy Slip Setoran
12. Bukti P-7.6 : Fotocopy Kwitansi
13. Bukti P-7.7 : Fotocopy Slip Setoran
14. Bukti P-7.8 : Fotocopy Kwitansi
15. Bukti P-7.9 : Fotocopy Slip Setoran
16. Bukti P-7.10 : Fotocopy Slip Setoran
17. Bukti P-8 : Fotocopy Tanda Terima berkas dari PENGGUGAT kepada TERGUGAT II tanggal 30 September 2002
18. Bukti P-9 : Fotocopy Tanda Terima berkas dari TERGUGAT V kepada TERGUGAT II tanggal 28 Agustus 2002
19. Bukti P-10 : Fotocopy Tanda Terima berkas dari Effendi Bin Hamim Bin Nasan alias Pepen kepada TERGUGAT II tanggal 18 September 2003
20. Bukti P-11.1 : Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli sebidang tanah Tanggal 11 Maret 2005 ;

Hal 61 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bukti P-11.2 : Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli tanah Tanggal 4 Mei 2007
22. Bukti P-11.3 : Fotocopy Girik 803
23. Bukti P-12 : Fotocopy Kwitansi pembayaran biaya pembuatan 2 Akta Jual Beli tanggal 30 September 2002
24. Bukti P-13 : Fotocopy Tanda terima pembayaran pengukuran tanah seluas 783 m2 tanggal 16 September 2002
25. Bukti P-14 : Fotocopy Tanda terima pembayaran tanggal 29 Mei 2003
26. Bukti P-15 : Fotocopy Kwitansi tanggal 2 Oktober 2003
27. Bukti P-16 : Fotocopy Kwitansi tanggal 14 Juni 2002,
28. Bukti P-17 : Fotocopy Tanda terima Tanggal 20 Juli 2004
29. Bukti P-18 : Fotocopy Surat Pernyataan Pinjaman Dana Tertanggal 9 Mei 2005
30. Bukti P-19.1 : Fotocopy Tanda terima Dokumen dari BPN Jakarta Selatan tanggal 12 Maret 2007
31. Bukti P-19.2 : Fotocopy Surat Perintah setor biaya pemblokiran Tanggal 12 Maret 2007
32. Bukti P-19.3 : Fotocopy Kwitansi biaya pemblokiran Tanggal 12 Maret 2007
33. Bukti P-20 : Fotocopy Somasi kepada TERGUGAT II Tanggal 12 Maret 2007
34. Bukti P-21 : Fotocopy Surat kepada BPN Jakarta Selatan Tanggal 12 Maret 2007 Tentang permohonan pemblokiran atas tanah
35. Bukti P-22 : Fotocopy Untuk menguatkan bukti P-18
36. Bukti P-23 : Fotocopy Surat Pernjanjian Tanggal 3 September 2003
37. Bukti P-24 : Fotocopy Surat pernyataan Tanggal 28 Juli 2004
38. Bukti P-25 : Fotocopy Akta Notaris nomor 6 Tanggal 18 Juli 2008 Tentang Pernyataan dan Pengakuan
39. Bukti P-26 : Fotocopy Slip setoran Pembayaran
40. Bukti P-27 : Fotocopy Tanda terima dari TERGUGAT II
41. Bukti P-28 : Fotocopy Surat Pernyataan TERGUGAT V tanggal 2 Maret 2007
42. Bukti P-29 : Fotocopy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil penyidikan (SP2HP) Tanggal 30 Maret 2012



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

43. Bukti P-30 : Fotocopy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi pada Girik C 803 Persil No. 55 Blok D. II seluas 893 m2 Bukti Copy dari Copy yang di legalisir
44. Bukti P-31 : Surat pertama dari Penggugat kepada Tergugat II
45. Bukti P-32 : Surat kedua dari Penggugat kepada Tergugat II
46. Bukti P-33 : Tanda Bukti Laporan ke kepolisian Dengan lampirannya
47. Bukti P-34 : Surat Tanda Penerimaan Laporan ke Kepolisian
48. Bukti P-35 : Surat Pemberitahuan Penanganan Perkara
49. Bukti P-36 : Tanda Bukti laporan Polisi No. TBL/426/XI2014/PMJ/ Ditreskrim Tanggal 19 November 2014
50. Bukti P-37 : Surat Perintah Bongkar (SPB) Tgl 05 April 2006 Dari Kepala Suku Dinas Penataan & Pengawasan Bangunan Wilayah Kota Madya Jakarta Selatan
51. Bukti P-38 : Surat Perintah Bongkar (SPB) Tgl 05 April 2006 Dari Kepala Suku Dinas Penataan & Pengawasan Bangunan Wilayah Kota Madya Jakarta Selatan
52. Bukti P-39 : Bukti Surat Pengajuan Pemblokiran Penggugat 20 Juni 2014
53. Bukti P-40 : Surat Perintah Bongkar (SPB) Dari Kepala Suku Dinas Penataan & Pengawasan Bangunan Wilayah Kota Madya Jakarta Selatan.

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat telah mengajukan bukti saksi, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu :

1. **SAKSI DATOEK BANDARO** : dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah Ketua Pembina Yayasan YAPSI;
- Bahwa saksi tahu tanah yang disengketakan terletak di Jl Batan Rt. 05/02 Lebak Bulus ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas tanahnya :
- Sebelah Timur : Lebak Bulus
- Sebelah Barat : tanah Kuburan ;
- Sebelah Selatan : gang kubur ;
- Sebelah Utara : tanah milik Ibu Ike Dewi ;
- Bahwa sebelah tanah wakaf ada bangunan sekolah karena tidak ada jalan
- Bahwa tahun 2007 dibeli 100 meter yang pertama ;
- Bahwa kemudian beli lagi sebidang tanah seluas 600 meter ;

Hal 63 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu masih berbentuk girik dibeli dari Mudas bin Nasan Alm;
- Bahwa sebagian besar dibeli oleh Yayasan dan sudah dibangun Asrama dan mesjid ;
- Bahwa permasalahan yang saksi ketahui tanah tersebut ada sengketa dari tahun 2007 sampai dengan sekarang ;
- Bahwa tanah yang dibeli oleh Yayasan sudah punya sertifikat ;
- Bahwa saksi mengetahui keadaan tanah tersebut di kasih pintu pagar dan ditutup namun bisa dilihat ;
- Bahwa diatas tanah tersebut tidak ada kegiatan apa-apa hanya untuk papasan orang lain ;
- Bahwa saksi menerangkan Penggugat pernah tinggal didaerah situ selama kurang lebih 2 tahun sejak tahun 2005 sampai dengan tahun 2007 ;
- Bahwa saksi tidak tahu ada perjanjian dengan Tergugat III
- Bahwa Ibu Ika tinggal selama 2 (dua) tahun ;
- Bahwa Penggugat beli tanah a quo pertanian pada tanggal 27 Maret 2004 dan Mei 2005 setelah itu pada bulan Mei 2006 ;
- Bahwa waktu beli masih berupa girik ;
- Bahwa setahu saksi Ibu Ika tinggal didaerah situ pada tahun 2007 namun setelah itu pindah ;

**2 SAKSI MUROJIH BA:** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Penggugat tidak ada hubungan keluarga ;
- Bahwa saksi kenal dengan Saleh Ukon tetapi tidak ada hubungan saudara ;
- Bahwa saksi mengetahui masalah tanah perkara di gang Kubur jalan Batan Lebak Bulus Rt. 5 ;
- Bahwa lokasi rumah dengan tanah sengketa saksi kira-kira 100 meter ;
- Bahwa tanah itu yang punya adalah Ibu Ike Dewi kurang lebih 2000 meter dan dibebaskan oleh Ibu Ike tahun 2002 ;
- Bahwa waktu itu ada beberapa rumah, rumah sudah dihancurkan ;
- Bahwa tanah sudah dibebaskan tahun 2002, dan saksi mengontrak di tanah Ibu Ike ;
- Bahwa tanah dibebaskan dan ada 1 (satu) yang tidak dibebaskan ;
- Bahwa Mudas adalah bapak M Saleh Ukon ;
- Bahwa Mutamah adalah anaknya ;

64

**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

- Bahwa saksi tidak tahu Penggugat beli berapa tanah tersebut ;
- Bahwa Mudas mempunyai anak 3 (tiga) orang ;
- Bahwa waktu itu saksi disuruh tinggal ke belakang karena didepan mau dibangun rumah Bayu ;
- Bahwa sekarang di tanah tersebut telah dibangun ruko permanen oleh Tergugat III dan Tergugat IV ;
- Bahwa setahu saksi tanah itu pernah dijual sebagian namun saksi tidak tahu apakah kepada Yayasan Yapsi ;

**3 SAKSI AFRY KUNJASSON** : dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi adalah teman Keponakan Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah tinggal disana ;
- Bahwa Jln. Lebak bulus raya tadinya sebelumnya jalan Batan ;
- Bahwa tanah sengketa tersebut adalah milik Ibu Ike ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas dan dibeli Penggugat darimana ;
- Bahwa diatas tanah tersebut ada bangunan rumah berupa ruko ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah tersebut pernah dijual ;
- Bahwa ketika tinggal disana Penggugat yang membiayai tagihan listrik, sedangkan telpon belum terpasang ;
- Bahwa yang dibelakang punya gudang adalah milik Pak Ukon ;
- Bahwa saksi pernah mengantarkan Ibu Ike ke Walikota Jakarta Selatan ;
- Bahwa benar tanah dan 4 bangunan rumah yang saksi tempati untuk dijaga adalah tanah ex Mudas Bin Nasan dan sekarang milik Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah ke BPN untuk memblokir sertifikat atas nama Tergugat IV ;

Menimbang, bahwa dalam meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat-I telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya maupun yang tidak ada aslinya , sebagai berikut

1. Bukti T-I.1 : Fotocopy Surat Pernyataan Pinjaman Dana Tertanggal 9 Mei 2005
2. Bukti T-I.2 : Fotocopy Peta Bidang Tanah Pengukuran dilakukan tanggal 27 Desember 2005
3. Bukti T-I.3 : Fotocopy Surat Pernyataan Tertanggal 18 Agustus 2005

Hal 65 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T-I.4 : Fotocopy Peta Bidang Tanah Pengukuran dilakukan tanggal 9 Februari 2006
5. Bukti T-I.5 : Fotocopy Surat Keterangan nomor:3/N/IV/20 06 Tertanggal 6 April 2006
6. Bukti T-I.6 : Fotocopy Pernyataan tanggal 5 Nopember 2007 ;
7. Bukti T-I.7.1 : Fotocopy Tanda terima ;
8. Bukti T-I.7.2 : Fotocopy Tanda terima ;

Menimbang, bahwa Tergugat I dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi-saksi;

Menimbang, bahwa dalam meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat-II telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya maupun yang tidak ada aslinya , sebagai berikut

1. Bukti T II-1 : Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM No. C-211.HT.03.02- TH.2001 tanggal 6 April 2001 tentang Pengangkatan Notaris (Copy)
2. Bukti T II-2 : Keputusan Kepada Badan Pertanahan Nasional No. 22 - IX - 2001 tanggal 31 Desember 2001 Tentang Pengangkatan Kembali 34 (tiga puluh empat) Orang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya (Copy)
3. Bukti T II-3 a : Akta Jual Beli No. 19/2005 tanggal 21 Oktober 2005 dibuat dihadapan Tergugat II:
  - b. Akta Jual Beli No. 20/2006 tanggal 30 November 2005 dibuat dihadapan Tergugat II;
  - c. Akta Jual Beli No. 6/2006 tanggal 19 April 2006 dibuat dihadapan Tergugat II. Copy
4. Bukti T II-4 : Surat Ketetapan Padjuk Hasil Bumi Lebak Bulus, Kebayoran, Jakarta Selatan An. Mudas bin Nasam. Copy
5. Bukti T II-5 : Surat Ketetapan No. S Tap/ 1468 / XII/2012/Distreskrim tanggal 18 Desember 2012 tentang Penghentian Penyidikan.(Copy)
6. Bukti T.II-6 : Keputusan Menteri Hukum dan HAM No. AHU.43.AH.02.04-Tahun 2013 tanggal 29 Nopember 2013 tentang Pemberhentian Notaris dan Penunjukkan Pemegang Protokol Notaris (Copy)

Menimbang, bahwa Tergugat II dipersidangan menyatakan tidak mengajukan bukti saksi-saksi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam meneguhkan dalil jawabannya, kuasa hukum Tergugat-III dan Tergugat-IV telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya maupun yang tidak ada aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti T III, TIV- 1: Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005 dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, Tergugat III dan IV sebagai Pembeli (Pihak Kedua) dengan Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Penjual (Pihak Pertama) Hak Milik atas sebagian tanah Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 seluas kurang lebih 600 M2 (enam ratus meter persegi) (sesuai dengan aslinya)
2. Bukti TIII.TIV-2 : Sertifikat Hak Milik No. 4925/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 592 M2 yang dikeluarkan BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) atas nama Tergugat IV (sesuai dengan aslinya)
3. Bukti TIII,TIV-3 : Surat Keterangan Kelurahan Lebak Bulus No. 24/1.711.01/2005 tanggal 14 Nopember 2005 (copy)
4. Bukti TIII, TIV-4 : Surat Pernyataan dari Tergugat III qq Tergugat IV tertanggal 14 Nopember 2005 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Lebak Bulus (copy)
5. Bukti TIII, TIV-5 : Izin Mendirikan Bangunan di Jl. Lebak Bulus Raya, Rt/Rw: 005/002 Kel. Lebak Bulus, kec. Cilandak, Wil. Jakarta Selatan, pemberian Izin mendirikan Bangunan kepada Damayanti (Tergugat IV) yang ditetapkan tanggal 31-08- 2006 (sesuai dengan aslinya)
6. Bukti TIII, TIV-6 : Lampiran Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor : 08677/IMB/2006 Tanggal 31-08-2006 (sesuai dengan aslinya)
7. Bukti TIII, TIV-7 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 NOP : 31.71.020.001.008- 0015.0 di Jl. Kubur No 33 Rt.002 RW.05 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan, Nama Wajib Pajak Damayanti (Tergugat IV), Luas objek Pajak 592 M2 (sesuai dengan aslinya)
8. Bukti TIII, TIV-8 : Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005 dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, Tergugat III dan IV sebagai Pembeli (Pihak Kedua) dengan Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Penjual (Pihak Pertama) Hak Milik atas sebagian dari sebidang tanah Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 seluas kurang lebih 425 M2 (empat ratus dua puluh lima meter persegi) (sesuai dengan aslinya)

Hal 67 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T III, T IV-9 : Sertifikat Hak Milik No. 4926/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 420 M2 yang dikeluarkan BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) atas nama Tergugat IV (sesuai dengan aslinya)
10. Bukti T III, T IV-10 : Surat Keterangan Kelurahan Lebak Bulus No. 26/1.711.01/2005 tanggal 5 Desember 2005
11. Bukti T III, T IV-11 : Surat Pernyataan dari Tergugat III qq Tergugat IV tertanggal 5 Desember 2005 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Lebak Bulus
12. Bukti T III, T IV-12 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 NOP : 31.71.020.001.008-0389.0 di Jl. Lebak Bulus Raya No 31 RT.005 RW.02 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan, Nama Wajib Pajak : Damayanti (Tergugat IV), Luas objek Pajak 420 M2
13. Bukti T III, T IV-13 : Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, Tergugat III dan IV sebagai Pembeli (Pihak Kedua) dengan Tergugat V dan Tergugat VI sebagai Penjual ( Pihak Pertama) Hak Milik atas sebagian tanah Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 seluas kurang lebih 282, 5 m2 (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi)
14. Bukti T III, T IV- 14 : Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 M2 yang dikeluarkan BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) atas nama Tergugat IV
15. Bukti T III, T IV-15 : Surat Keterangan Kelurahan Lebak Bulus No. 13/1.711.01/2006 tanggal 2 Mei 2006
16. Bukti T III, T IV-16 : Surat Pernyataan dari Tergugat III qq Tergugat IV tertanggal 2 Mei 2006 yang diketahui dan ditandatangani oleh Lurah Lebak Bulus
17. Bukti T III, T IV-17 : Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2014 NOP :31.71.020.001.008-0013.0 di Jl Lebak Bulus Raya No 32 RT.005 RW.02 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan, Nama Wajib Pajak : Damayanti (Tergugat IV)
18. Bukti T III, T IV-18 : Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun 2005 dengan No.SPPT(NOP) 31.71.020.001.008-0015.0 dengan letak objek pajak Jl Kubur 31 RT 005 RW 02 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan atas nama Saleh Ukon
19. Bukti T III, T IV-19 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi Lebak Bulus, Nama wadajib pajak Mudas bin Nasam No. 803



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti T III, T IV-20 : Foto Bangunan dari objek tanah milik Tergugat III qq Tergugat IV, yang terletak di Lebak Bulus Raya No 31 RT.005 RW.02 Lebak Bulus Cilandak Jakarta Selatan
21. Bukti T III, T IV-21 : Surat Keterangan Domisili Perusahaan Nomor 0016/1.824.1/08 tertanggal 17 Januari 2008
22. Bukti T III, TIV-22 : Surat Keputusan Kepala Dinas Pendapatan Daerah Nomor : 3574/2008 tentang Pengukuhan Sebagai Wajib Pajak tanggal 03 September 2008
23. Bukti T III, TIV-23 : Surat Keterangan Terdaftar No.: PEM00 1 85/ WPJ.04/KP.0903/200 8 (Departemen Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DJP Jakarta Selatan Kantor Pelayanan Pajak Pratama jakarta Cilandak) tanggal 24 Januari 2008
24. Bukti T III, TIV-24 : Surat Pernyataan Waris M Soleh Ukon (Tergugat V) yang juga diterangkan dan ditandatangani Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 8 April 2003 No. 19/War/ Ket.Waris/Hkm/ 2003/PN.Jkt.Sel
25. Bukti T III, T IV-25 : Surat dari Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Propinsi DKI Jakarta Nomor : 947/7-31- 74-300/UI/2011 tanggal 23- 6-2011;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat-III dan Tergugat-IV telah mengajukan bukti saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut :

**SAKSI Ir. DONY BAWOLE**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Aldo (Tergugat III) dan Damayanti (Tergugat IV) dan tidak kenal dengan Ike Dewi, Bayu, Notaris, Ukon, dan Muhtamah,
- Bahwa Saksi adalah kontraktor yang membangun ruko milik Aldo, yang awalnya ruko tersebut akan digunakan sebagai rumah makan.
- Bahwa Saksi tahu luas tanah milik Aldo adalah seluas 1300 m.
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah milik Aldo.
- Sebelah Timur : Jl. Lebak Bulus Raya
- Sebelah Barat : Rumah Edi
- Sebelah Utara : Rumah milik orang Batak (kantor majalah)
- Sebelah Selatan : tanah yang dihuni oleh pemulung.

Hal 69 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi membangun ruko tersebut hanya 90 % saja, karena pengerjaan yang sisanya 10 % (finishing) dikerjakan oleh orang lain atas perintah Pak Aldo (Tergugat III)
- Bahwa Saat membangun ruko milik Aldo awal tahun 2006 dan selesai tahun 2007, saksi memperkejakan 7 orang tukang. Dan saat itu tanah milik Aldo sudah dalam keadaan kosong dan banyak puing-puing bangunan, yang tersisa hanya 1 rumah saja yaitu milik Pepen yang juga sudah dimiliki oleh Aldo (Aldo pernah bercerita kepada saksi), kemudian Pepen membongkar sendiri rumahnya.
- Bahwa Saat pembangunan ruko berjalan dua bulan pembangunan sempat diberhentikan sementara karena mendapat teguran dari orang kecamatan karena belum ada ijin membangun, namun hal tersebut segera diurus oleh Aldo sehingga pembangunan ruko dapat dilanjutkan kembali.
- Bahwa Selama pembangunan ruko tersebut tidak ada pihak lain yang mengaku-ngaku tanah itu miliknya.
- Bahwa Saksi tidak tahu Aldo memperoleh tanah itu dari siapa.

**2.SAKSI SAKRI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Aldo (Tergugat III) dan Damayanti (Tergugat IV) dan tidak kenal dengan Ike Dewi, Bayu, Notaris, Ukon, dan Muhtamah dan juga pemulung.
- Bahwa Saksi adalah security/satpam yang bekerja pada Aldo di restoran Bakul Mama milik Aldo dan Damayanti, sejak Januari 2008 sampai dengan awal 2009.
- Bahwa Jumlah karyawan yang bekerja di Restoran Bakul Mama ada 7 orang.
- Bahwa Saksi tahu luas tanah milik Aldo adalah seluas 1300 M2, karena Aldo sendiri pernah memberitahukan langsung ke saksi.
- Bahwa Saksi tahu batas-batas tanah milik Aldo, yaitu:
- Sebelah depan : Jl. Lebak Bulus Raya
- Sebelah belakang : Rumah Edi
- Sebelah kiri : Rumah milik orang Batak (kantor majalah)
- Sebelah kanan : tanah yang dihuni oleh pemulung.
- Bahwa Saat bekerja sebagai security, saksi yang membayar iuran kebersihan yang uangnya berasal dari Pak Aldo.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Selama saksi bekerja sebagai security tidak ada pihak lain yang mengaku-ngaku tanah itu miliknya.
- Bahwa Saksi tidak tahu Aldo memperoleh tanah itu dari siapa.

**3.SAKSI ASMARA DEWI**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa pekerjaan saksi adalah pengurusan sertifikat;
- Bahwa pekerjaan saksi mengurus sertifikat sejak tahun 2000
- Bahwa notaris muniro sudah PPAT
- Bahwa mengenai pengurusan sertifikat bahwa saksi ditugaskan oleh notaris muniro;
- Bahwa lokasi tanah tersebut berada di daerah lebak bulus;
- Bahwa saksi mengurus sertifikat sampe tiga kali;
- Bahwa batas-batas tanah tersebut adalah
- Timur (sebelah depan) : Jl. Lebak Bulus
- Barat (sebelah kiri) : Kantor majalah
- Kanan : Jalan Kuburan
- Belakang : Rumah penduduk
- Bahwa saksi membawa BPN ke lokasi untuk mengukur tanah tersebut
- Bahwa dalam pengukuran ke lokasi (effendi hanim)
- Bahwa mengenai batas-batas ditunjuk oleh pak pepen
- Bahwa mengenai 600 m2 didalam lokasi tersebut sudah ada puing-puing
- Bahwa mengenai 420 m2 didalam lokasi tersebut sudah ada puing-puing;
- Bahwa mengenai 282 m2 didalam lokasi tersebut sudah ada puing-puing
- Bahwa pengurusan sertifikat tersebut tersebut dasarnya AJB dari Aldo dan Ukon;
- Bahwa sertifikat tersebut atas nama damayanti (Tergugat IV), yang dimana Aldo (Tergugat III) sebagai penerima kuasa;
- Bahwa saksi mendapatkan berkas dari notaris muniro;
- Bahwa berkas dalam pengurusan sertifikat yaitu AJB, KK (kartu keluarga) Damayanti, Kuasa, Aldo;
- Bahwa surat tanah tersebut dasarnya adalah girik;
- Bahwa saksi hanya mendengar dari Bu muniroh bahwa surat tanah tersebut diblokir;
- Bahwa saksi diperkenalkan sama Bayu (Tergugat I) oleh notaris Muniro

Hal 71 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Menimbang, bahwa selanjutnya dalam meneguhkan dalil jawaban, kuasa Tergugat-V dan Tergugat-VI telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya maupun yang tidak ada aslinya, sebagai berikut :

1. Bukti T.V + T.VI -1 : Surat Pengantar tertanggal 17 April 1974, yang dikeluarkan oleh Camat Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. Bukti T.V + T.VI – 2 : Surat Keterangan No. 601/30/74, tanggal 27 Agustus 1974, dikeluarkan oleh Lurah Lebak Bulus, Jakarta Selatan
3. Bukti T.V + T.VI-3 : Surat Keterangan Nomor RIS-280/WPJ.03/KI.2404/1978, tertanggal 2 Mei 1978.
4. Bukti T.V+T.VI – 4 : Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi pada Girik C 803 Persil No. 55 Blok D. II atas nama MUDAS bin NASAN
5. Bukti T.V+T.VI – 5 : Surat Pernyataan tertanggal 23 Nopember 1995
6. Bukti T.V+T.VI-6 : Surat Pernyataan/Keterangan Waris, tertanggal 22 Agustus 2000
7. Bukti T.V+T.VI-7 : Surat Pernyataan, tertanggal 9 Mei 2001
8. Bukti T.V+T.VI-8 : Surat Keterangan No.03/1.711.03/ 2002 tanggal 21 Pebruari 2002
9. Bukti T.V+T.VI-9 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tanggal 1 Mei 2002, Notaris Muniro Salim Siregar, SH
10. Bukti T.V+T.VI-10 : Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 1, tanggal 14 Juni 2002, Notaris Muniro Salim Siregar, SH
11. Bukti T.V+T.VI-11 : Surat Keterangan Nomor : 10/N/IX/2002 tanggal 30 September 2002, Notaris Ny. Muniro Salim Siregar, SH.
12. Bukti T.V+T.VI–12 : Tanda Terima tertanggal 28 Agustus 2002
13. Bukti T.V+T.VI– 13 : Surat Perjanjian tertanggal 3 September 2003
14. Bukti T.V+T.VI– 14 : Surat Pernyataan tertanggal 28 Juli 2004
15. Bukti T.V+T.VI– 15 : Akta Pernyataan Nomor 06, tanggal 18 Juli 2008, dibuat oleh dan dihadapan Notaris Wan Sellya Wirda Harahap, SH;

Menimbang, bahwa selain bukti surat Tergugat-V dan Tergugat-VI telah mengajukan bukti saksi-saksi yang telah memberikan keterangan telah disumpah sebagai berikut:

1. **SAKSI MOCH GOZALI** ; dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
  - Bahwa waktu dijual ahli waris setuju dan menerima ;
  - Bahwa saksi tinggal di Lebak Bulus ;

72



- Bahwa waktu tanah tersebut dijual masih ada rumah ;
- Bahwa tiap hari saksi lewat ditanah yang dijual tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menempati tanah tersebut sekarang ;
- Bahwa Ahli Warisnya ada 13 (tiga belas) orang ;
- Bahwa saksi juga pernah menanda tangani fatwa waris ;
- Bahwa waktu menanda tangani saksi tidak tahu ada Ibu Ike atau tidak ;
- Bahwa saksi terima uang dari Ibu Ike waktu jual beli ;

2. **SAKSI ZAENAL AZHARY**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa yang menjual tanah adalah Pak Soleh dan dijual ke Ibu Ike;
- Bahwa saksi tidak tahu seharga berapa tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah mungkin kira-kira  $\pm$  2.000 M2 ;
- Bahwa yang hadir waktu tanah dijual adalah Sdr. Zainal ;
- Bahwa waktu dijual tanah itu ada bangunannya ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang menguasai sekarang tanah tersebut ;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut ada Bangunan Ruko ;
- Bahwa seingat saksi tanah tersebut dijual tahun 2002, setelah itu saksi tidak tahu lagi ;
- Bahwa saksi tidak tahu Pak Soleh menjual tanah tersebut ke orang lain lagi ;
- Bahwa waktu dijual tanah itu para ahli waris sudah setuju dan menerima ;
- Bahwa saksi tinggal di Lebak Bulus ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam meneguhkan dalil jawabannya, Tergugat-VII telah mengajukan bukti surat berupa foto copy yang telah diberi meterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan bukti aslinya, sebagai berikut

1. Bukti TVII-1 : Sertifikat Hak Milik No. 4925/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 592 M2 yang dikeluarkan BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) atas nama Tergugat IV (sesuai dengan aslinya)
2. Bukti TVII-2 : Sertifikat Hak Milik No. 4926/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 420 M2 yang dikeluarkan BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) atas nama Tergugat IV (sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T VII-3 : Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 M2 yang dikeluarkan BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) atas nama Tergugat IV (sesuai dengan aslinya) ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang terhadap obyek yang disengketakan Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat di jalan lebak Bulus Raya No. 133 Jakarta Selatan sebagaimana tersebut dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat yaitu Berita acara sidang tanggal 27 Nopember 2014

Menimbang, bahwa terhadap permohonan sita jaminan baik yang disampaikan dalam surat gugatan dan surat permohonan sita jaminan tanggal 15 Desember 2014, Majelis Hakim telah mengabukan permohonan tersebut dengan Penetapan nomor 726/PDT.G/2013/PN.JKT.Sel, tanggal 22 Desember 2014 dan telah dilaksanakan sesuai dengan Berita Acara Sita jaminan (*conservatoir Beslag*) pada hari Jumat tanggal 09 Januari 2015 terhadap Tanah Obyek Sengketa berupa Satu hamparan yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya ,RT.005 RW.002 Kelurahan Lebak Bulus, Kec.Cilandak Jakarta Selatan terdiri dari 3 ( tiga ) sertifikat hak milik atas nama Tergugat –IV yakni :

1. Sertifikat Hak Milik no.4925 jo. Akte Jual Beli no.19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005, seluas 592 m2 ( lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di Kampung Kapuk, yang pada saat Gugatan ini diajukan menjadi jalan Kubur,RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec.Cilandak ( Kebayoran ), Kota Madya Jakarta Selatan
2. Sertifikat Hak Milik no.4926 jo. Akte Jual Beli no.20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005, seluas 420 ( empat ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Kampung Kapuk, yang pada saat Gugatan ini diajukan menjadi jalan Kubur,RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec.Cilandak ( Kebayoran ), Kota Madya Jakarta Selatan,
3. Sertifikat Hak Milik no.5305 jo. Akte Jual Beli no.6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006, seluas 282 m2 ( dua ratusdelapan puluh dua meter persegi) yang terletak di Kampung Kapuk, yang pada saat Gugatan ini diajukan menjadi jalan Kubur,RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec.Cilandak ( Kebayoran ), Kota Madya Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Kuasa Tergugat-I, Tergugat-II, kuasa Tergugat-III dan Tergugat-IV, kuasa Tergugat-V dan Tergugat-VI dan Tergugat-VII masing masing telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 8 Januari 2015 sedangkan Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 15 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pihak menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi ke persidangan dan mohon putusan ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang tercatat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dalam putusan ini ;

## TENTANG HUKUMNYA ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya, Penggugat telah mengajukan permohonan Dalam Provisi yang intinya agar Majelis Hakim

- Melarang TERGUGAT III dan TERGUGAT IV melakukan segala kegiatan baik didalam maupun disekitar tanah-tanah sengketa milik PENGGUGAT dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi ini Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai terurai di bawah ini;

Menimbang, bahwa tuntutan yang diajukan oleh Penggugat dalam Provisi tersebut pada intinya permohonan Penggugat tersebut materinya sudah menyangkut pokok perkara dalam gugatan Penggugat yang mana Penggugat mendalilkan tanah obyek terperkara / obyek sengketa yang dikuasai Tergugat III dan Tergugat-IV adalah milik Penggugat yang telah dimohonkan kepada Majelis Hakim untuk dinyatakan sebagai milik sah dari Penggugat dan akan ditentukan dalam putusan akhir, Majelis Hakim berpendapat sesuai dengan buku II edisi 2007 Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan Mahkamah Agung yang dimaksud Putusan Provisi adalah putusan sementara yang dijatuhkan oleh hakim yang mendahului putusan akhir dan tidak boleh menyangkut pokok perkara oleh karena itu permohonan provisi Penggugat tersebut bukan materi dalam permohonan provisi oleh karenanya permohonan provisi Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

### DALAM EKSEPSI;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat pihak Tergugat-II telah mengajukan tangkisan / eksepsinya yang pada pokoknya sebagai berikut :

### TERGUGAT II

**Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*)**

Hal 75 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



11. Posita Gugatan tersebut tidak relevan dengan Petitum dugatan dan/atau tidak mendukung Petitum Gugatan (Vide: Putusan Mahkamah Agung tanggal 8 Desember 1982 No. 1075 K/Sip/1982= dalam perkara perdata antara Bachid Marzuk melawan Achmad Marzuk dan Faray bin Surur Alamri).
12. Bahwa dalam gugatan, Penggugat menuntut agar pengadilan menghukum Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat namun disini lain Penggugat sama sekali tidak menyinggung mengenal tuntutan ini. Dengan demikian terjadi posita gugatan yang tidak relevan dan tidak mendukung petitum gugatan.
13. Bahwa Disamping itu, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, No. 492 K/Sip/1970, tanggal 16 Desember 1970, menyatakan bahwa jika suatu tuntutan tidak jelas atau tidak sempurna (*obscur libel*), maka hal tersebut dapat mengakibatkan tidak diterimanya tuntutan tersebut.
14. Bahwa Putusan Mahkamah Agung tersebut sejalan dengan Doktrin Hukum (Pendapat Ahli) Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Edisi Keempat, Penerbit Liberty Yogyakarta, Tahun 1993, halaman 41 yang menyatakan; "Demikian pula gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain, yang disebut "Obscur Libel" (gugatan yang tidak jelas dan tidak dapat dijawab dengan mudah oleh pihak tergugat sehingga menyebabkan ditolaknya gugatan) berakibat tidak dapat diterimanya gugatan tersebut"
15. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, majelis hakim yang terhormat sependapat dengan Tergugat II bahwa gugatan kabur dan tidak jelas, sekaligus menerima dan mengabulkan *exceptio obscurum libellum* yang diajukan oleh Tergugat II dan menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*)

## TERGUGAT III DAN TERGUGAT-IV

### A.EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT

1. Bahwa hal yang dipersoalkan dalam gugatan Penggugat, tertanggal 10 Desember 2013 dan perubahan gugatannya, perihal Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, yang mana Penggugat mengklaim dengan mengada-ada dan tanpa dasar hukum obyek tanah yang telah diperoleh Tergugat IV dari Tergugat V dan Tergugat VI secara sah sesuai dengan peraturan



dan Hukum yang berlaku, diantaranya Undang-Undang Pokok Agraria (UU No. 5 tahun 1960), Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2. Bahwa Penggugat di dalam Petitumnya poin 6 halaman 13 yang berisi sebagai berikut : “Menyatakan bahwa Sertifikat No. 2925 Tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 Tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan” ;

3. Bahwa Sertifikat No. 2925 dan sertifikat no. 2926 di atas yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara hal ini berdasarkan Undang-undang No. 51 tahun 2009 tentang perubahan Kedua Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 1 angka 9, yang berbunyi sebagai berikut :

“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang di keluarkan oleh Badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Sertifikat Tanah merupakan Keputusan tata Usaha Negara, berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 140 K/TUN/2000, tgl. 11 Februari, yang menyebutkan sebagai berikut :

“ Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara declaratoir “;

4. Bahwa Penggugat di dalam positanya poin 10 hal. 10 menyebutkan “Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan No. 2926 tahun 2005 oleh Tergugat VII, sebenarnya Penggugat sudah berkeberatan.... sehingga yang menjadi obyek Penggugat di dalam gugatan a quo adalah wewenang Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa gugatan yang diajukan oleh Penggugat, oleh Sertifikat Hak Atas tanah diterbitkan oleh Tergugat VII merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara;

5. Sertifikat Hak Atas Tanah adalah suatu produk Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional yang merupakan Badan Tata Usaha Negara, seperti yang dimuat di dalam Pasal 1 angka 8 UU No. 51 Tahun 2009, yang memuat ketentuan : “Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-

Hal 77 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



- undangan yang berlaku". Sehingga gugatan dari Penggugat yang dalam petitumnya menginginkan pembatalan suatu sertifikat, adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksanya;
6. Bahwa sertifikat dikeluarkan Badan pertanahan Nasional adalah penetapan tertulis (Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009), karena jelas Sertifikat dilihat dari isi dan bentuknya adalah tertulis dan di daftar di BPN;
  7. Bahwa Sertifikat dikeluarkan oleh BPN, dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk mengeluarkan Sertifikat a quo (Pasal 1 angka 9 UU No. 51 tahun 2009);
  8. Bahwa menurut Utrecht Sertifikat merupakan bentuk keputusan yang bersifat penetapan. (*beschiking*), Beschiking adalah suatu perbuatan hukum publik yang bersegi satu yang dilakukan oleh alat-alat pemerintah berdasarkan suatu keadaan istimewa;
  9. Bahwa untuk perkara ini, karena berkaitan dengan Sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Tata Usaha Negara yaitu Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan juga Penggugat baik di dalam posita berkeberatan dengan tindakan administratif BPN Jakarta Selatan (Tergugat VII) dan di dalam petitumnya meminta pembatalan sertifikat, maka sudah semestinya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan MENYATAKAN tidak berwenang mengadili tindakan pemerintah dari badan pemerintah, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 468 K/Sip/1971 tanggal 25-7-1973, yang memuat ketentuan sebagai berikut : "Pengadilan negeri adalah tidak berwenang mengadili tindakan pemerintah dari badan pemerintah" dan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 32/ K/Sip/1978 tgl. 31-3-1981, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : "Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan surat hak milik yang dikeluarkan oleh instansi lain";
  10. Bahwa berdasarkan uraian di atas, persoalan yang menjadi dasar gugatan tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, melainkan Pengadilan Tata Usaha Negara yang berwenang untuk memeriksa perkara Perdata No. 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 47 Undang-undang No. 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Perubahan atas undang-undang No. 5 tahun 1986 Jo. Undang-undang No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang menyebutkan : "Pengadilan bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara"; Pasal 1 butir



7 UU No. 5/1986 jo UU No. 9/2004 Jo UU No. 51/2009 : "Pengadilan adalah Pengadilan Tata Usaha Negara dan/atau Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara di lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara"; Sehingga Jika perkara a quo tetap dilanjutkan, maka berkemungkinan besar menjadi tumpang tindih tentang kewenangan absolut Pengadilan untuk memeriksa dan mengadili, sehingga sangat menyulitkan dikemudian hari dalam pelaksanaannya, maka sudah sepatutnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo untuk dinyatakan tidak dapat diterima;

## **B. EKSEPSI PLURIUM LITIS CONSORTIUM (EKSEPSI KURANG PIHAK)**

1. Bahwa gugatan Penggugat ADALAH KURANG PIHAK sehingga sudah semestinyalah gugatan dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA, oleh karena Penggugat TIDAK MENARIK dan bahkan tidak menjelaskan tentang pemilik Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005 yang menurut Penggugat dikeluarkan oleh Tergugat VII, sebaagaimana di dalam Petitemnya poin 6 halaman 13 yang berisi sebagai berikut : "Menyatakan bahwa Sertipikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertipikat No. 2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh Tergugat VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan"; Demikian pula di dalam Posita Penggugat poin 10 hal. 10 menyebutkan "Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat No. 2925 Tahun 2005 dan No. 2926 Tahun 2005 oleh Tergugat VII, sebenarnya Penggugat sudah berkeberatan ;
2. Sehingga dengan dalam dalil gugatan Penggugat dan dalam petitem dan positanya yang memasukkan perihal Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005, tanpa memberikan penjelasan dan tanpa menarik sebagai pihak pemilik sertifikat-sertifikat a quo adalah jelas gugatannya KURANG PIHAK;
3. Bahwa gugatan Penggugat adalah KURANG PIHAK dan adalah patut, wajar serta adil untuk dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya, hal ini sejalan dengan pendapat Ahli Hukum M. Yahya Harahap, S.H. di dalam bukunya Hukum Acara Perdata, menerangkan Gugatan Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) Pihak yang bertindak sebagai penggugat atau yang ditarik sebagai tergugat Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai penggugat atau ditarik sebagai tergugat, Oleh karena itu, gugatan mengandung error in persona dalam bentuk *plurium litis consortium*, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 112) Bahwa tentang AKIBAT hukum kesalahan Pihak

Hal 79 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



mempunyai akibat hukum Gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil. Akibat lebih lanjut, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 113);

5. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat yang jelas KURANG PIHAK, berdasarkan pendapat ahli hukum M. Yahya Harahap, S.H, di atas, maka adalah wajar dan adil Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);
5. Bahwa gugatan Penggugat yang kurang pihak tersebut haruslah dinyatakan untuk tidak dapat diterima, hal ini sejalan dengan Yurisprudensi sebagai berikut :Putusan Mahkamah Agung RI No.78 K/Sip/1972, tanggal 11 November 1975, yang menyatakan :” Gugatan kurang pihak atau kekarangan formil, tidak lengkap harus dinyatakan tidak dapat diterima “
6. Bahwa Penggugat pada positanya poin 1 halaman 2, Penggugat mengklaim dirinya pemilik atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.566 m2 yang masih status hak milik adat, bukti Girik C 803 persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi jalan Batan I) RT. 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan kemudian pada batas sebelah barat, diberi keterangan oleh Penggugat yaitu berbatasan dengan Girik yang awalnya milik Tergugat V, kemudian dijual kepada Ahli waris yang dikenal dengan nama Pepet dan Edi, oleh karenanya sernestinya Pepet dan Edi juga ditarik sebagai pihak di dalam perkara ini, Selain itu pada poin 7 halarnan 5 gugatan, dikatakan oleh Penggugat, adanya jual beli kepada Yayasan YAPSI seluas 780 M2, setelah diukur kembali ternyata hanya seluas 680 m2, adanya jual beli tanah antara Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah). Ny. Ade Pimpinan Yapsi dan Tn. Datuk Pengurus YAPSI, dengan Tergugat V dan Tergugat VI yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH, sehingga, semestinya Yayasan YAPSI dan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH juga ditarik sebagai pihak di dalam gugatan ini.
7. Bahwa pada petitum gugatan Penggugat poin 2 halaman 13, Penggugat menginginkan sebagai pemilik dari keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik persil No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus,



Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan; Maka berdasarkan penuturan Penggugat sendiri bahwa tanah Girik persil No. C 803 a quo juga telah dijual kepada Pepet dan Edi, kemudian Yayasan YAPSI dengan luas 780 M2 setelah diukur kembali seluas 680 m2, maka selain tidak jelas tanah mana, yang diklaim Penggugat sebagai miliknya, Pepet dan Edi, Yayasan YAPSI dan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH juga harus ditarik sebagai Tergugat, tidak hanya bertumpu pada Tergugat III dan Tergugat IV belaka, dalam hal ini Tergugat III dan Tergugat IV meragukan dan mempertanyakan itikad Penggugat, mengajukan gugatan ini, dan Penggugat mendasarkan gugalanya dengan itikad yang tidak baik "te kwader throw";

8. Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 365 K/Pdt/ 1984, tanggal 31 Agustus 1985 yang menyatakan : "Gugatan harus menggugat semua orang yang terlibat" maka gugatan Penggugat yang jelas-jelas KURANG PIHAK tersebut, maka sudah semestinyalah dan adalah wajar serta adil Tergugat III dan Tergugat IV memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);

### C. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (GUGATAN PENGGUGAT KABUR)

3. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*), maka haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), Penggugat tidak menjelaskan siapa pemilik sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan No. 2926 tahun 2005, sebagaimana yang didalilkan Penggugat pada poin 10 halaman 10 dan petitumnya poin 6 halaman 13, tidak dijelaskan letak tanah sertifikat-sertifikat a quo dimana beserta batas-batasnya, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas/kabur;
4. Bahwa oleh karena atas sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2005 di atas, tidak disebutkan luas tanah, beserta batas-batasnya, maka gugatan Penggugat tidak jelas (*obscuur libel*), sehingga adalah patut Yang Mulia Majelis Hakim menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*), hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, yaitu :a.Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975, tgl. 17 April 1979, yang memuat kaidah sebagai berikut : "Jika dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak luas atau batas-batas tanah sengketa, maka gugatan tidak dapat diterima", b.Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391 K/Sip/1975 tgl 26-41979, yang memuat kaidah sebagai berikut : "Karena

Hal 81 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



dari gugatan penggugat tidak jelas batas-batasnya dusun sengketa yang digugat, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima”;

3. Bahwa hak Penggugat atas tanah sengketa tidak jelas, dan diutarakan sendiri oleh Penggugat pada poin 7 halaman 5, yaitu adanya jual beli atas tanah seluas 780 M2 yang setelah diukur kembali adalah seluas 680 m2, yang diklaim milik Penggugat, akan tetapi dijelaskan sendiri oleh Penggugat bahwa jual beli adalah antara Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah), Ny. Ade Pimpinan Yayasan dan Tn Datuk Pengurus YAPSI, dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH, sehingga terlihat bahwa atas tanah hak milik adat, Girik C 803 persil No. 55 Blok D seluas 2566 m2, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan memang bukan haknya (Penggugat), memang Penggugat bukanlah pemilik atas tanah a quo oleh karena Penggugat bukanlah pemilik dan tidak ada hak atas tanah a quo, maka gugatannya menjadi kabur/obscuur dan gugatan ini hanya akal-akalan dari Penggugat saja;
4. Bahwa begitu pula dengan hak Penggugat atas tanah pada sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2005 yang dimaksud baik dalam posita dan petitumnya di atas, tidak dijelaskan mengenai perolehannya dan hubungannya dengan Penggugat, dengan tidak jelasnya luas tanah yang diklaim Penggugat di dalam gugatannya, menunjukkan bahwa Penggugat hanya berspekulasi saja, mengada-ada (*helemaal opgemaakt*) tidak tahu tanah mana yang didakwa miliknya, siapa pemegang atas hak atas tanah pada sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2005 aquo, jadi hanya asal-asalan saja/perkiraan. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka jelas-jelas gugatan Penggugat harus ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*), hal ini sejalan dengan :Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 565 K/Sip/1973 tgl. 21- 8-1974, yang memuat ketentuan :”Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena dasar gugatan tidak sempurna, dalam hal ini karena hak penggugat atas tanah sengketa tidak jelas”;
5. Bahwa Penggugat mengatakan sebagai pemilik atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.566 m2 dengan Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi jalan Batan I) RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (poin 1 gugatan halaman 2) dan dalam petitumnya poin 2 halaman 13 menginginkan sebagai pemilik



atas tanah-tanah sengketa yang termasuk keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok B. II Kohir No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, tanpa menjelaskan dan menyebutkan seluas berapakah yang diklaim miliknya (Penggugat), kemudian pada petitum 7 mengatakan "Menghukum Tergugat III untuk membongkar pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m2 ... milik Penggugat ", Hal ini juga menambah kabur gugatannya, sudah tau tanah bukan sengketa mengapa dijadikan dalil seluas 475 m2 pada gugatannya, dan tanah itu, pun tidak dimiliki oleh Tergugat III dan Tergugat IV, dan tentang pagar itu Tergugat III dan Tergugat IV tidak tau menahu, maka patut dipertanyakan sebenarnya Penggugat mengetahui luas yang didakwa miliknya atau asal saja untuk mencari keberuntungan, dengan mengajukan gugatan ini;

6. Bahwa gugatan Penggugat kabur/obscuur libel, Penggugat menginginkan sebagai pemilik dari tanah sengketa yang termasuk keseluruhan tanah Hak Millk, Adat Girik Persil a quo dengan tidak dapat menyebut dengan pasti berapa luas yang diklaim itu pada petitum dan berdasarkan penuturan Penggugat sendiri pada poin 7 halaman 5, Yayasan YAPSI telah memperoleh tanah aquo seluas 680 m2 dan penuturan Penggugat sendiri pada poin 5 total yang dikuasai Tergugat III dan Tergugpt IV seluas 1.307.5 m2, sehingga yang manakah, dan yang luas berapakah yang diklaim oleh Penggugat tersebut, semakin tidak jelas yang mana tanahnya, dan langsung saja menginginkan tanah-tanah sengketa dari keseluruhan luas pada Girik Persil No. 55 Blok B. II Kohir No. C 803 a quo, hal ini sangatlah tidak jelas, membingungkan/debus atau kabur tentang luas tanah yang diklaim Penggugat di dalam Gugatannya tersebut; dengan demikian gugatan Penggugat kabur/obscuur libel sehingga, gugatan Penggugat demi hukum harus dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard); Hal ini sangat berkesesuaian dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 586 K/Pdt/2000 tanggal putusan 23 Mei 2000, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :Kaidah Hukum :”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”;
7. Bahwa Gugatan Penggugat baik posita dan petitumnya jelas obscuur/kabur dan tak terbantahkan lagi, bahwa gugatan Penggugat dengan petitumnya yang tidak jelas yaitu tidak jelas mengklaim tanah sebagai

Hal 83 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



miliknya seluas berapa, tidak jelas/ tidak menjelaskan dalam posita dan petitumnya siapa pemilik sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan sertifikat no. 2926 tahun 2005 tanah tersebut terletak di mana dan seluas berapa, memasukkan luas tanah bukan sengketa seluas 475 m2 dalam petitumnya, yang mana Tergugat III dan Tergugat IV juga tidak tau siapa pemiliknya, apalagi pagar tersebut siapa yang membuat juga tidak tahu, bahwa Gugatan dengan petitum yang tidak jelas haruslah dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana Yurisprudensi Putusan MA No. 582 K/ Sip/1973 tgl. 18-12-1975 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :”karena petitum gugatan adalah tidak jelas gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”;

8. Bahwa Gugatan Penggugat adalah kabur/obscur, oleh karena Penggugat dalam gugatannya mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi didasarkan pada Akta Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Ahli Waris Mudas Bin Nasan (poin 2 halaman 2 dan 3 gugatan), dengan adanya perjanjian, maka semestinya gugatannya adalah wanprestasi. Dan terlihat dengan tidak adanya penyerahan obyek tanah (levering) dari Tergugat V dan Tergugat VI kepada Penggugat. Sehingga Penggugat dalam gugatannya mencampuradukkan antara wanprestasi dengan PMH, hal ini tidak dibenarkan dan menjadikan gugatannya kabur/obscur;
9. Bahwa pada dasarnya tidak sama antara wanprestasi dengan PMH ditinjau dari sumber, bentuk, maupun wujudnya. Oleh karena itu, dalam merumuskan posita atau dalil gugatan :Tidak dibenarkan mencampuradukkan wanprestasi dengan PMH dalam gugatan, dianggap keliru merumuskan dalil PMH dalam gugatan Jika yang terjadi, in konkreto secara realistis adalah wanprestasi;

Maka berdasarkan hal sebagaimana diuraikan di atas, Penggugat yang telah menerangkan adanya perjanjian (jual beli) dengan Tergugat V, dan Tergugat VI (Ahli Waris Mudas Bin Nasan) dan dengan tidak adanya penyerahan obyek tanah dari Tergugat V dan Tergugat VI kepada Penggugat, maka gugatannya semestinya adalah wanprestasi terhadap Tergugat V dan Tergugat VI, dengan demikian gugatan Penggugat tentang Perbuatan Melawan Hukum ini adalah pencampuradukkan antara PMH dengan wanprestasi, sehingga gugatannya menjadi tidak jelas/ kabur/obscur libel dan dapat melanggar tata tertib beracara, maka adalah pantas dan adil Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk menjatuhkan putusan menyatakan tidak dapat



diterima gugatan Penggugat untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard/NO*);

10. Bahwa Gugatan Penggugat, jelas Obscur dan tidak berdasar sama sekali, dasar gugatan Penggugat tersebut adalah jauh dari sempurna, surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). (M. Yahya Harahap, S.H., Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 448). Berdasarkan Pasal 8 Rv, pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duideljik en bepaalde conclusie*);

11. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, gugatan Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar atau beralasan hukum (*non persona standi in iudicio*), maka Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menyatakan gugatan Penggugat ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelelijk verklaard/No*);

#### **D. EKSEPSI ERROR IN PERSONA (ORANG YANG DITARIK SEBAGAI TERGUGAT KELIRU)**

4. Bahwa setelah Tergugat III dan Tergugat IV membaca, mencermati serta mempelajari secara seksama isi gugatan Penggugat, dimana Penggugat merasa melakukan Jual Beli dengan Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan (Poin 2 gugatan halaman 2);

5. Bahwa berdasarkan Pasal 1340 KUH Perdata yang menyatakan : "Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya". Maka jelas Tergugat III dan Tergugat IV bukanlah selaku Pihak dalam jual beli antara Penggugat dan Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 1 Mei 2002, Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 Tanggal 14 Juni 2002 (poin 2 hihatannya halaman 2 dan 3), sehingga ditariknya Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara a quo adalah kekeliruan hukum, maka sudah patut secara hukum gugatan Penggugat untuk ditolak dan atau setidak-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

6. Oleh karena sebagaimana yang dimuat di dalam Gugatan Penggugat tersebut, jika Penggugat merasa dirugikan oleh Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan, maka tidak ada relevansinya dengan menarik Tergugat III dan Tergugat IV dalam perkara a quo, berdasarkan

Hal 85 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1270/K/Pdt/1991, menyatakan .. "gugatan yang menarik Tergugat I dan Tergugat II yang tidak ikut menandatangani Perjanjian adalah keliru dan harus dinyatakan tidak dapat diterima". Berdasarkanurisprudensi tersebut adalah patut secara hukum gugatan Penggugat ditolak (*ontzegd*) atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);

Berdasarkan argumentasi hukum di atas, adalah patut berdasarkan hukum dan rasa keadilan Tergugat III dan Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);

## **TERGUGAT VII**

### **3. Gugatan Penggugat Obscuur Libel (Tidak jelas dan Kabur)**

Bahwa sebagaimana dalil yang diuraikan dalam posita gugatannya halaman 9 angka 5, Penggugat mempermasalahkan tanah seluas 600 M<sup>2</sup> dan 425 M<sup>2</sup> yang telah diterbitkan Sertipikat No.4925 dan 4926. Namun di sisi lain, Penggugat menyebutkan Sertipikat No.2925 dan 2926. Bahwa selain itu, Penggugat sebagaimana petitum gugatannya halaman 13 angka 6 yang intinya menyatakan : bahwa Sertifikat No.2925 tahun 2005 dan Sertifikat No.2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan :

Bahwa dari uraian-uraian Penggugat tersebut mengakibatkan gugatan tidak jelas dan kabur dikarenakan : tidak disebut secara utuh mengenai haknya, letak tanah, luas tanah dan batas-batasnya. Oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

### **4. PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MEMERIKSA DAN MENGADILI PERKARA INI (EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT)**

Bahwa sebagaimana yang dikemukakan oleh Penggugat dalam petitum gugatannya halaman 13 angka 6 yang intinya menyatakan : bahwa Sertifikat No.2925 tahun 2005 dan Sertifikat No.2926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum karena tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dibatalkan ;



Bahwa dalil Penggugat tersebut di atas, intinya mengenai keabsahan dan prosedur penerbitan sertifikat yang mana harus diuji kebenarannya, sehingga harus terlebih dahulu diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu : Badan Peradilan Tata Usaha Negara dan bukan oleh Badan Peradilan Umum;

Hal tersebut secara jelas diatur dalam Pasal 1 butir 10 Undang-Undang RI No. 51 Tahun 2009 jo. Pasal 4 Undang-Undang RI No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan :

“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 di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku “.

Oleh karenanya TERGUGAT VII mohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar berkenan mempertimbangkan untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini ;

Menimbang, bahwa atas dalil Eksepsi dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VII, pihak Penggugat menyatakan tetap berpegang pada kebenaran dalil gugatannya dan repliknya;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Eksepsi dalam jawaban Eksepsi Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VII, serta replik Penggugat terhadap Eksepsi tersebut , Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi dari Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat –VII mengenai Kompetensi absolut tersebut diatas Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Sela pada tanggal 21 Agustus 2014 yang menyatakan sebagai berikut :

1. Menolak Eksepsi Kompetensi absolut TERGUGAT II TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VII tersebut
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara Perdata No.726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel., tersebut;
3. Memerintahkan kepada PENGGUGAT, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV dan TERGUGAT VII untuk melanjutkan pemeriksaan perkara a quo;
4. Menanggihkan biaya perkara hingga putusan akhir di jatuhkan ;

Hal 87 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Eksepsi selebihnya dari Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VII dapat disimpulkan adalah mengenai Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Exceptio Obscurum Libellum*) / Gugatan Penggugat Obscur Libel (Tidak jelas dan Kabur) / eksepsi obscur libel (gugatan penggugat kabur) Gugatan Penggugat kurang pihak / eksepsi plurium litis consortium (eksepsi kurang pihak) gugatan Penggugat error in persona (orang yang ditarik sebagai tergugat keliru);

Menimbang, bahwa dalil-dalil Eksepsi yang diajukan oleh tersebut, menurut Hukum Acara Perdata termasuk dalil Eksepsi di luar Eksepsi tentang Kewenangan, oleh karena itu sesuai dengan pasal 136 HIR, Eksepsi tersebut diputus dalam putusan akhir ini;

Menimbang, bahwa Eksepsi yang diajukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV, berkaitan dengan Gugatan Penggugat kurang pihak / eksepsi plurium litis consortium (eksepsi kurang pihak) Yang menurut Tergugat tidak dimasukkannya Pepet, Edi, Yayasan YAPSI dan Notaris /PPAT Wan Sellya Wirha Harahap, SH, sebagai pihak perkara ini, setelah mencermati gugatan Penggugat dalam perkara ini gugatan Penggugat ditujukan kepada TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, TERGUGAT VII untuk menjadi terang terhadap tindakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, TERGUGAT VII yang mengeluarkan Sertifikat Hak Milik No. 4925, Sertifikat Hak Milik No. 4926 dan Sertifikat Hak Milik No. 5305 sedangkan Pepet, Edi, Yayasan YAPSI dan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH, tidak terlibat dalam perkara a quo, sehingga tidak harus digugat hal tersebut sesuai dengan Yurisprudensi tetap MA-RI yang telah menggariskan kaidah hukum siapa saja orang orang yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat –vide MA-RI no.305K/Sip/1071 dengan demikian eksepsi Tergugat Tergugat tentang gugatan kurang pihak harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*obscur libel*) dalam hal ini PENGGUGAT telah menyampaikan kesalahan pengetikan pada Sertifikat No. 2925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 2926 tahun 2005 yang sebenarnya adalah Sertifikat No. 4925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 4926 tahun 2005, atas nama TERGUGAT IV, dengan pembetulan tersebut diperbolehkan dan tidak bertentangan dan menyimpang dari kejadian materiil yang diuraikan dalam surat gugatan Penggugat, perubahan tersebut dikarenakan salah ketik tidak mengakibatkan perubahan mendasar dari posita



gugatan Penggugat, Tergugat Tergugat tidak dirugikan dalam membela kepentingannya dan Majelis Hakim membacanya sebagai dalil tetap, dan perubahan disampaikan sebelum para Tergugat memberikan Jawaban sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang tanggal 03 April 2014, yang dimaksud dalam Gugatan a quo sertifikat 2925 tahun 2005 dan 2926 tahun 2005 adalah Sertifikat No. 4925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 4926 tahun 2005 sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan Penggugat dan Repliknya dimana TERGUGAT III dan TERGUGAT IV telah membangun pagar diatas tanah sengketa untuk membatasi tanah milik PENGGUGAT dengan tanah objek sengketa yang dikuasai Tergugat III dan Tergugat IV dan pagar yang dibangun tersebut juga mengelilingi tanah milik PENGGUGAT seluas 475 m2 (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) yang bukan objek sengketa yang terletak disebelah Selatan yang tidak menjadi objek sengketa dengan tanah yang dikuasai oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV secara melawan hukum yang sekarang menjadi objek sengketa terletak disebelah Utara, sehingga pagar yang dibangun oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tersebut menurut Penggugat merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), sehingga pagar tersebut harus di bongkar, baik terhadap penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV maupun perbuatan mendirikan pagar adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV diatas tanah milik PENGGUGAT, setelah dipelajari dan diteliti dengan seksama, maka Surat Gugatan Penggugat sudah cukup jelas gugatan telah menjelaskan dan menyebutkan posita (*Fundamentum petendi*) dan Petitum (tuntutan), antara keduanya terdapat persesuaian dan tidak terjadi penyimpangan satu sama lain sehingga materi gugatan tidak kabur (*obscur libel*) sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat dengan demikian Eksepsi Tergugat Tergugat tentang gugatan Kabur atau Obscur libel tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi gugatan Penggugat Error in Persona atau keliru (orang yang ditarik sebagai tergugat keliru) untuk menentukan siapa-siapa saja yang akan digugat adalah Hak PENGGUGAT yang mana pihak-pihak tersebut dianggap mempunyai peran dan atau hubungan dengan pembuktian atau penyebab kerugian bagi PENGGUGAT, hal ini sesuai dengan *Yurisprudensi Nomor : 1816/K/Pdt/1989* objek sengketa yang dikuasai TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dalam perkara a quo didalilkan sebagai perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dengan cara menguasai tanah sengketa milik PENGGUGAT dan sudah tepat oleh Penggugat gugatan diajukan kepada

Hal 89 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat-III dan Tergugat-IV yang secara nyata (*feitelijk*) telah menguasai tanah obyek sengketa dan bukan Gugatan Wanprestasi terhadap perjanjian Jual Beli tanah antara PENGGUGAT dengan Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan sebagaimana yang disampaikan oleh Tergugat-III dan Tergugat-IV oleh karena itu Eksepsi TERGUGAT III dan TERGUGAT IV gugatan Penggugat Error in Persona atau keliru (orang yang ditarik sebagai tergugat keliru) ini dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi yang diajukan baik oleh Tergugat II dan Tergugat-III, Tergugat-IV serta Tergugat VII harus dinyatakan ditolak;

## **DALAM POKOK PERKARA:**

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

Menimbang, bahwa dari peristiwa jawab menjawab tersebut dapatlah diketahui, yang menjadi pokok persoalan dalam perkara ini adalah tanah Obyek Sengketa berupa Satu hamparan yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya, Kelurahan Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan terdiri dari 3 (tiga) sertifikat hak milik atas nama Tergugat –IV yakni :

1. Sertifikat Hak Milik no.4925 seluas 592 m2 ( lima ratus sembilan puluh dua meter persegi) yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec.Cilandak Jakarta Selatan
2. Sertifikat Hak Milik no.4926 seluas 420m2 ( empat ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec.Cilandak ( Kebayoran ), Kota Madya Jakarta Selatan,
3. Sertifikat Hak Milik no.5305 seluas 282 m2 yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya, RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec.Cilandak (Kebayoran ), Kota Madya Jakarta Selatan,

Yang menurut Penggugat adalah sebagian tanah miliknya dari pembelian tanah milik Tergugat-V dan Tergugat-VI sedangkan menurut Tergugat-III dan Tergugat-IV adalah miliknya dari pembelian tanahnya dari Tergugat-V dan Tergugat-VI yang kesemuanya dalam proses jual belinya antara Penggugat sebagai pembeli dengan Tergugat-V dan Tergugat-VI selaku penjual, dan proses jual belinya Tergugat-III dan Tergugat-IV sebagai pembeli dengan Tergugat-V dan Tergugat-VI sebagai penjual dilaksanakan dihadapan Tergugat-II ( Notaris/PP );

90



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat dalam gugatannya kepada Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV, Tergugat-V, Tergugat-VI dan Tergugat-VII pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

3. Bahwa PENGGUGAT adalah pemilik atas sebidang tanah dengan luas kurang lebih 2.566 m<sup>2</sup> bukti Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak. Mudas Bin Nasan, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi jalan Batan I) RT 005/RW 002. Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat Gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jl. Lebak Bulus Raya No. 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Lebak Bulus Raya.
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Girik yang awalnya milik TERGUGAT V kemudian di jual kepada Ahli waris yang dikenal dengan nama Pepet & Edi & juga berbatasan dengan rumah milik Keluarga H. Mubin ; (Pada waktu gugatan ini di ajukan menjadi milik Ny. Mari Suhartini dan bersebelahan dengan rumah milik Keluarga H. Mubin) ;
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rumah milik Keluarga H. Mubin Pada waktu Gugatan ini di ajukan menjadi bangunan Ruko milik Tn. Sahat Silaban ;
  - Sebelah Selatan perbatasan dengan Gang Kubur (Pada waktu, gugatan ini di ajukan menjadi Jl Batan I) ;
4. Bahwa PENGGUGAT miliki tanah tersebut berasal dari pembelian dari Para Ahli Waris Bapak Mudas Bin Nasan yaitu, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta Mainah Binti Mad (gugatan ini diajukan sudah Almarhum) yang disaksikan oleh Effendi bin Hamin (Gugatan ini diajukan sudah Almarhum), Zainal Bin Muhamad Bin H. Nasan, Mochamad Ghozali Bin H Firdaus Bin Nasan oleh dan dihadapan TERGUGAT II, ;
5. Bahwa untuk urusan pensertifikatan atas tanah yang sudah PENGGUGAT miliki keatas nama PENGGUGAT, maka atas petunjuk TERGUGAT II sebagai Notaris (pada waktu itu belum PPAT) maka PENGGUGAT percayakan kepada TERGUGAT II, karena PENGGUGAT berkeyakinan TERGUGAT II tentunya lebih mengerti, mengetahui dan berpengalaman serta memiliki hubungan kerja dengan Badan Pertanahan Jakarta Selatan (TERGUGAT VII).
6. Bahwa selanjutnya TERGUGAT V baik yang diserahkan sendiri maupun yang diserahkan oleh Zainal Bin Mochamad Bin Nasan maupun Effendi

Hal 91 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



Bin Hamim Bin Nasan, menyerahkan seluruh Surat/Dokumen terkait Jual Beli kepada TERGUGAT II selaku Notaris (Pada waktu itu belum PPAT) sebagaimana bukti tanda terima yang ditandatangani masing-masing yang diterima dengan menggunakan blangko dan kop Notaris Ny. Muniro Salim Siregar,SH,M.Kn,(TERGUGAT II) ;

7. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001, tentang pengalihan sebidang tanah dengan luas kira-kira 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dari TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, yang mana diketahui oleh Lurah Lebak Bulus.
8. Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim yang menerangkan bahwa telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C 803, yang terletak di Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dengan harga Rp. 340.000.000,- (tiga ratus empat puluh juta rupiah) antara PENGGUGAT selaku Pembeli dengan Tn. Effendi bin Hanim selaku Penjual, Terhadap luas tanah tersebut setelah dilakukan pengukuran ternyata terdapat kelebihan luas tanah 46.5 m<sup>2</sup> dan atas kelebihan tanah tersebut telah dibayar lunas oleh PENGGUGAT, berdasarkan bukti kwitansi pembayaran tanggal 3 April 2003, surat mana yang telah didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu, oleh TERGUGAT II pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/N/V/2003.
9. Bahwa pelunasan telah dilakukan Penggugat dengan bukti yang dibuat Tergugat II berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 untuk tanah seluas ± 893 m<sup>2</sup> dan untuk tanah seluas ± 783 m<sup>2</sup> yang keduanya terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Lebak Lubus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.;
10. Bahwa untuk mempertegas Jual Beli tersebut diatas semua transaksi tanah seluas 2.566 m<sup>2</sup> dengan batas-batasnya diatas antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT V, TERGUGAT VI dan Mainah Binti Mad (Almarhum) maupun Mochamad Ghozali Bin H. Firdaus Bin Nasan, Zainal Bin Mochamad Bin Nasan serta Effendi Bin Hamim Bin Nasan (Almarhum) yang dilakukan oleh dan dihadapan TERGUGAT II adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.



11. Bahwa terbukti selanjutnya PENGGUGAT sebagai pemilik tanah yang sah maka PENGGUGAT melakukan Jual Beli dengan melepaskan sebagian tanah milik PENGGUGAT kepada Yayasan YAPSI seluas 780 M2, tetapi kemudian setelah diukur kembali ternyata hanya seluas 680 m2, secara jual beli menurut Undang-Undang yang berlaku yang di tandatangani antara pembeli yang di wakili yaitu Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah), Ny. Ade Pimpinan Yapsi dan Tn. Datuk Pengurus YAPSI, dengan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang di saksi dan di tandatangani oleh PENGGUGAT serta Lurah Lebak Bulus Akbar Supria Panca, MBA yang dilakukan oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Wan Sellya Wirda Harahap, SH ;
12. Bahwa kemudian untuk pengurusan pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tanah atas nama PENGGUGAT maka segala persyaratan kelengkapan dalam proses ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Selatan, PENGGUGAT dan TERGUGAT V, TERGUGAT VI, percayakan pengurusannya kepada TERGUGAT II, untuk keperluan itu, semua biaya diserahkan kepada TERGUGAT II, berdasar kwitansi penerimaan ;
13. Bahwa pada tanggal 9 Mei 2005 ada perjanjian (yang kemudian diperbaharui menjadi tanggal 18 Agustus 2005), antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III sepakat untuk mengikatkan diri dalam Perjanjian Peminjaman Dana, oleh karena Tergugat-I belum membayar tanggungannya kepada Tergugat-III, TERGUGAT I memberikan tanah milik PENGGUGAT di Lebak Bulus kepada TERGUGAT III seluas 1.300 m2 (seribu tiga ratus meter persegi). Dan PENGGUGAT sudah mengetahui hal tersebut, TERGUGAT I wajib bertanggung jawab dalam Perkara ini karena TERGUGAT I telah melakukan Perbuatan atas dasar Perbuatan Melawan Hukum dengan TERGUGAT III, telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT, karena tanpa seizin dari PENGGUGAT, tanah milik PENGGUGAT telah menjadi objek dalam perjanjian diantara TERGUGAT I dan TERGUGAT III, oleh karena itu dapat dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.
14. Bahwa pada tahun 2005, tanpa sepengetahuan dan tanpa seizin PENGGUGAT, para TERGUGAT yakni, TERGUGAT II, TERGUGAT III bersama TERGUGAT IV, TERGUGAT V dan TERGUGAT VI, melakukan transaksi jual beli atas sebagian tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir No. C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan milik PENGGUGAT, dimana TERGUGAT V dan

Hal 93 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

**Disclaimer**

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



TERGUGAT VI selaku Penjual dengan TERGUGAT III dan TERGUGAT IV selaku Pembeli, sebagaimana dijelaskan sebagai berikut

- 1) Tanah seluas 425 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh meter persegi) dengan Sertifikat No. 4926 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII dan Akta Jual Belinya dibuat oleh TERGUGAT II (Ny. Muniro Salim Siregar,SH), sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No.20 Tahun 2005, tanggal 30 November 2005. (Tanah sengketa I);
- 2) Tanah seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) dengan sertifikat No. 4925 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII yang dilakukan dihadapan TERGUGAT II (Ny. Muniro Salim Siregar,SH), sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli 19 Tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005; (Tanah sengketa II)
- 3) Tanah seluas 282,5 M<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) (belum Sertifikat) yang dilakukan dihadapan TERGUGAT II sebagaimana Tercantum dalam Akta Jual Beli No 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 ; (Tanah sengketa III)

Bahwa total tanah yang di kuasai TERGUGAT III dan TERGUGAT IV seluas 1.307,5 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh koma lima meter persegi);

15. Bahwa Perbuatan Para TERGUGAT telah melanggar hak subjektif PENGUGAT, dan khusus TERGUGAT II telah melanggar kewajiban hukumnya (sesuai kode etik profesi Notaris) untuk melindungi PENGUGAT. Karena itu pula perbuatan TERGUGAT II menggunakan surat atau dokumen tanah sengketa yang ada dalam penguasannya atas kepercayaan PENGUGAT dan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI serta Effendi Hanim (Gugatan ini diajukan sudah Almarhum), dapat dikategorikan dalam tindak pidana Penggelapan dalam jabatan, TERGUGAT II juga dapat diduga melakukan pemalsuan surat/akta otentik ;

16. Bahwa karena perjanjian yang dilakukan oleh Para TERGUGAT yang tidak melibatkan PENGUGAT sebagai pemilik Tanah yang sah maka Perjanjian tersebut bertentangan dengan Pasal 1338 ayat (3) "suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik" , perbuatan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI menjual tanah sengketa kepada TERGUGAT III dan TERGUGAT IV tanpa sepengetahuan dan tanpa ijin dan atau tanpa melibatkan PENGUGAT selaku pihak dalam jual-beli tersebut dihadapan TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daat*). Dan karenanya jual beli yang terjadi antara TERGUGAT V dan TERGUGAT VI yang menjual tanah sengketa kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT III dan TERGUGAT IV yang dituangkan dalam Akta Jual Beli No 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No 20 tahun 2005 dan Akta Jual Beli No 6 tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya.

17. Bahwa dalam proses penerbitan sertifikat No. 4925 tahun 2005 dan No. 4926 tahun 2005 oleh TERGUGAT VII, sebenarnya PENGGUGAT sudah keberatan terhadap TERGUGAT II, TERGUGAT III dan TERGUGAT VII, baik secara lisan ketika menghadap maupun secara tertulis melalui surat kepada TERGUGAT VII, akan tetapi TERGUGAT VII tidak peduli dan tetap saja menerbitkan sertifikat diatas keatas nama TERGUGAT IV yang kemudian baru terblokir tanggal 12 Maret 2007,

18. Bahwa TERGUGAT III telah membangun Pagar mengelilingi Tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m2 (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT, TERGUGAT IV telah membangun Ruko di dalam area tanah sengketa milik PENGGUGAT, TERGUGAT III untuk segera membongkar Pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m2 (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT dan TERGUGAT IV untuk segera membongkar Bangunan Ruko di dalam area tanah sengketa milik PENGGUGAT.

Menimbang, bahwa Tergugat I dalam jawabannya pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut :

- a. Bahwa Tergugat mengakui Obyek Sengketa benar milik PENGGUGAT karena secara hukum dan nyata-nyata TERGUGAT I tidak berhak untuk melakukan proses pemindahan hak kepada siapapun tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT dan Obyek Sengketa saat ini dikuasai oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV;
- b. Bahwa TERGUGAT I membenarkan terkait kesepakatan yang dilakukan TERGUGAT I dengan TERGUGAT III yaitu saat melakukan proses jual-beli Obyek Sengketa dibawah tekanan dan tidak bebas karena itu dengan sangat terpaksa TERGUGAT I melakukan perbuatan tersebut
- c. Bahwa TERGUGAT I membenarkan terkait dengan persyaratan yang memberatkan TERGUGAT I dalam kesepakatan dengan TERGUGAT III dan membenarkan TERGUGAT I dan TERGUGAT III melanggar hak subyektif PENGGUGAT, untuk itu TERGUGAT I

Hal 95 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



akan bertanggung jawab atas tindakannya dengan cara akan memberikan pengembalian hutang kepada TERGUGAT III karena permasalahan yang terjadi adalah adanya hutang piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT III;

- d. Bahwa perbuatan melawan hukum yang didalilkan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT I hal tersebut TERGUGAT I tidak menyanggah perbuatan tersebut karena ketika proses peralihan hak milik yang dilakukan oleh TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dihadapan TERGUGAT II adalah dibawah tekanan sehingga tidak dapat berpikir secara bebas;

Menimbang, bahwa Tergugat-II telah mengajukan jawabannya pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat dan Tergugat V serta Tergugat VI datang ke kantor Tergugat untuk membuat akta Pengikatan Perjanjian Jual-Beli ("PPJB") atas sebidang tanah Hak Milik Adat Kohir C No. 803 Persil 55 Blok D II yang terletak di Kel. Lebak Bulus, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan. PPJB ini dibuat dalam dua akta yaitu:
  - a. Akta No. 1 tanggal 1 Mei 2002 untuk tanah seluas 893 m2 (delapan ratus sembilan puluh tiga meter persegi); dan
  - b. Akta No. 1 tanggal 14 Juni 2002 untuk tanah seluas 780 m2 (tujuh ratus delapan puluh meter persegi).

Kedua transaksi tersebut di atas belum lunas dibayar oleh Penggugat.

2. Bahwa pada tanggal 30 September 2002 Penggugat beserta Tergugat V dan Tergugat VI datang lagi ke kantor Tergugat II dan mereka menyatakan kepada Tergugat II bahwa kedua transaksi yang dibuatkan PPJB telah lunas dibayar oleh Penggugat. Berdasarkan hal tersebut, Tergugat II membuat Surat Keterangan yang menyatakan transaksi pengikatan jual beli tersebut telah lunas tertanggal 30 September 2002 dengan No. 10/N/IX/2002. Pihak-pihak yang terlibat transaksi belum membuat Akta Jual Beli karena Penggugat belum mempunyai dana untuk membayar pajak-pajak yang timbul atas transaksi tersebut.
3. Bahwa sekitar bulan September tahun 2005, Penggugat menelpon Tergugat II untuk memberi informasi serta menyatakan bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat I. Karena merasa sudah kenal dekat dengan Penggugat Juga maupun Tergugat I yang notabene merupakan ibu dan anak, maka Tergugat II mempercayai informasi tersebut meskipun belum ada keterangan tertulis. Pada waktu itu sebenarnya Tergugat II



berkeinginan untuk menelepon kembali Penggugat guna meminta konfirmasi kembali, namun menurut keterangan Tergugat I, Penggugat sedang sakit dan uang penjualan akan digunakan untuk keperluan berobat Penggugat.

4. Bahwa karena Tergugat II mendapat informasi mengenai penyerahan tanah tersebut, maka Tergugat II membantu proses jual beli tanah yang menjadi objek sengketa ini antara Tergugat V dengan Tergugat III yang mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat IV. Dalam proses jual-beli ini Tergugat I bertindak sebagai pihak yang menentukan bagian tanah yang akan dijual serta pihak yang menerima uang hasil penjualan.
5. Bahwa Transaksi antara Tergugat I, Tergugat III (yang mendapat kuasa dari Tergugat IV), Tergugat V serta Tergugat VI dibuat dalam tiga kali transaksi berdasarkan kebutuhan dari Tergugat I, masing-masing yaitu:
  - a. Transaksi pertama pada tanggal 21 Oktober 2005 dengan objek jual beli tanah seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) seharga Rp. 549.000.000,- (lima ratus empat puluh sembilan juta rupiah);
  - b. Transaksi kedua pada tanggal 30 November 2005 dengan objek jual beli tanah seluas 425 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh lima meter persegi) seharga Rp. 389.300.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah); dan
  - c. Transaksi ketiga pada tanggal 19 April 2006 dengan objek jual beli tanah seluas 282,5 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) seharga Rp. 291.540.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah). Tergugat II Hanya Menjalankan Tugas Sebagai Notaris Sekaligus Pejabat Pembuat Akta Notaris ("PPAT") Dengan Demikian Tidak Ada Unsur Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Tergugat II.
6. Bahwa apa yang Tergugat II lakukan terkait dengan transaksi jual beli tanah yang melibatkan Penggugat, Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V dan Tergugat VI adalah semata-mata melaksanakan tugas sebagai Notaris/PPAT berdasarkan perundang-undangan yang berlaku. Tergugat II sama sekali tidak mendapatkan keuntungan materi dari transaksi ini selain fee sebagai Notaris/PPAT yang memang sudah menjadi hak dan juga diatur oleh ketentuan hukum.
7. Bahwa dalam transaksi tersebut, sebagai Notaris Tergugat II juga telah mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 16 (Kewajiban Notaris) serta Pasal 17 (Larangan Notaris) Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Hal 97 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



8. Bahwa sebagai seorang PPAT, Tergugat II juga telah memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PP No. 37 Tahun 1998").
9. Bahwa Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menyebutkan:  
"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu".
10. Bahwa dalam transaksi tanah tersebut, sebagai seorang PPAT Tergugat II juga telah mematuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 45 (Kewajiban PPAT) Peraturan Kepala Badan Pertanahan RI No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
11. Bahwa dari dalil-dalil serta bukti-bukti yang akan Tergugat II sampaikan pada saat pembuktian, terbukti Tergugat II hanya melaksanakan tanggung jawab serta kewajibannya sebagai Notaris/PPAT yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Tidak ada keuntungan materi melebihi apa yang menjadi hak dari Tergugat II. Dengan demikian tidak ada unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat II sebagaimana disebut dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerduta").
12. Bahwa Tergugat-II membantah dalil dari Penggugat dalam huruf 6 Gugatan Penggugat yang menyatakan kalau Tergugat II diduga melakukan tindak pidana penggelapan dalam jabatan serta tindak pidana pemalsuan. Terkait dengan permasalahan ini sudah ada Surat Ketetapan No. S.Tap/1468/XII/2012/Ditreskrimum tanggal 18 Desember 2002 tentang Penghentian Penyidikan yang dikeluarkan oleh Ditreskrimum Polda Metro Jaya. Berdasarkan surat ketetapan ini, penyidik Polda Metro Jaya telah menghentikan penyidikan atas laporan polisi yang dibuat oleh Penggugat dengan alasan demi hukum.

Menimbang, bahwa Tergugat-III dan Tergugat-IV dalam hal menanggapi dalam pokok perkara gugatan Penggugat telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mengklaim atas tanah seluas kurang lebih 2.566 m2 dengan Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin



Nasan, tanpa ada Sertifikat atas nama Penggugat sebagai Pemegang hak atas tanah, bahwa Gugatan Penggugat didasarkan pada itikad tidak baik "te kwader throw", sehingga Tergugat III dan Tergugat IV sangat meragukan dan mempertanyakan itikad baik Penggugat dalam pengajuan gugatan a quo,;

2. Bahwa Tergugat IV sebagai PEMBELI yang baik harus dilindungi HUKUM, bahwa Penggugat mengklaim dengan mengada-ada tanpa dasar hukum obyek tanah yang telah diperoleh Tergugat IV atas tanah dari Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII dari Tergugat V dan Tergugat VI secara sah sesuai dengan peraturan dan hukum yang berlaku, berdasarkan Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005 yang dibuat dihadapan Ny. Muniro Salim Siregar, SH (Tergugat II) sebagai **PPAT** yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. **4925/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 592 M2** atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. **4926/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 420 M2 atas nama Tergugat IV** sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII (ic. BPN Jakarta Selatan), dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, yang kemudian diterbitkan **Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 m2;**
3. Bahwa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan Tergugat II sebagai PPAT di atas yang dilakukan oleh Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan VI di atas dilindungi hukum dan undang-undang, oleh karena peralihan tanah dengan jual beli haruslah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana diamanatkan dalam **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah**, yang memuat ketentuan sebagai berikut :
4. Bahwa Tergugat IV adalah pemegang hak atas tanah yang sah, terhadap tanah yang telah diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli dibuat dihadapan PPAT (Tergugat II) dari Tergugat V dan Tergugat VI, yang berasal dari Persil Nomor 55 Blok DII Kahir C 803, yang telah didaftarkan dan kemudian diterbitkan oleh Tergugat VII (ic. BPN Jakarta Selatan) Sertifiat Hak Milik No. 4925, Sertifikat Hak Milik No. 4926 dan Sertifikat Hak Milik No. 5305, Sertifikat Hak Milik yang dimiliki Tergugat IV upaya kepemilikan Penggugat atas tanah aquo, adalah mengada-ada, tidak berdasar sama

Hal 99 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



sekali, dan jual beli yang dilakukan Penggugat dengan Para Ahli Waris Mudas Bin Nasan (poin 2 huruf a dan b gugatan halaman 2), kemudian hanya dengan surat pernyataan sebagaimana poin 2 gugatan huruf c, d, dan e hal ini adalah jual beli tanah yang tidak diakui dan diatur oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena jual beli tanah yang benar sesuai dengan **PP No. 24 tahun 1997** adalah dihadapan PPAT;

5. Bahwa jual beli atas tanah yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat V, Tergugat VI serta Mainah Binti Mad (Alm) sebagaimana poin 2 gugatan huruf a dan b, kemudian ditambah surat pernyataan pada poin c, surat pernyataan pengalihan tanah dari Tergugat V dan Tergugat VI, surat pernyataan dari Tn. Effendi bin Hanim pada poin d dan e, adalah penyerahan tanah yang tidak diatur di dalam peraturan perundang-undangan, dan TIDAK SAH, dan kiranya juga telah dijelaskan sendiri oleh Penggugat di dalam gugatannya poin 7 halaman 5, tentang adanya jual beli tanah seluas 780 m2, yang setelah diukur seluas 680 m2 antara Yayasan YAPSI yang diwakili Ketua Yayasan YAPSI (Ny. Siti Aisyah), Ny. Ade Pimpinan Yapsi dan Tn Datuk pengurus YAPSI sebagai pembeli dengan Tergugat V dan Tergugat VI, sehingga pada saat itu pun Pemilik atas tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir No. C 803 a quo adalah milik Tergugat V dan Tergugat VI, Penggugat yang menyatakan sebagai pemilik tanah yang sah adalah tidak berdasar dan kontradiksi dengan penjelasannya dan perbuatan jual beli itu sendiri;
6. Bahwa Tergugat IV adalah pembeli yang beritikad baik, dengan melakukan jual beli dihadapan PPAT, sehingga telah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan jual beli tanah hanya boleh dilakukan dengan akta PPAT, Tergugat IV yang memperoleh tanah berdasarkan Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan PPAT dan telah diterbitkan Sertifikat telah memperoleh perlindungan hukum yang pasti berdasarkan peraturan perundang-undangan (UUPA, PP No. 24 tahun 1997), dan juga sejalan Yurisprudensi Putusan MA No. 3045 K/Pdt/1991, yang memuat kaidah hukum sebagai berikut :
7. Bahwa Tergugat IV yang telah memperoleh tanah dari Tergugat V dan Tergugat VI berdasarkan Akta Jual Beli di atas, yang berasal dari Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII, yang dilakukan dihadapan PPAT, telah memperoleh Sertifikat Hak Milik sebagaimana diterangkan di atas, sehingga kepemilikan tanah Tergugat IV telah dijamin oleh peraturan perundang-undangan telah memberikan **kepastian hukum** bagi pemegang hak atas tanah dan **dilindungi hukum** dari tindakan



sewenang-wenang dari siapapun, bahwa Sertifikat hak-hak atas tanah berlaku sebagai alat bukti yang kuat sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasan Pasal 31 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (LN Tahun 1997 Nomor 59, TLN Nomor 3696); Sehingga klaim Penggugat yang merasa memiliki hak atas tanah pada gugatannya haruslah ditolak, dikarenakan tidak adanya Sertifikat yang dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dari Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan, klaim atas tanah tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan;

8. Bahwa adapun Perjanjian Peminjaman Dana sebagaimana disebutkan oleh Penggugat pada huruf B halaman 6 gugatan, yang disebutkan antara Tergugat I dan Tergugat III, adalah tidak ada relevansinya dengan Jual Beli yang dilakukan oleh Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI. Penggugat bukanlah pemilik atas tanah a quo, klaim Penggugat tersebut tidak berdasar, bertentangan dengan hukum (UUPA, PP No. 24 tahun 1997) dan sembarangan. Oleh karena Tanah Girik dari Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII yang diperoleh Tergugat IV dari Tergugat V dan Tergugat VI (Ahli Waris Mudas Bin Nasan) berdasarkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT, semula adalah atas nama Mudas Bin Nasan (ahli waris dari Nasan bin Nailin),
9. Bahwa sebagaimana uraian dan keterangan dari instansi yang berwenang di atas, Penggugat bukanlah Pemilik dari tanah C.803 persil 55 Blok D.II a quo, Jual Beli dihadapan PPAT antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI, adalah telah sah dan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku hal ini sejalan dengan **Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997**, bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT, sehingga oleh karena Penggugat tidak ada hak apapun atas tanah a quo, tidak ada sertifikat atas nama Penggugat pada tanah a quo, maka jual beli atas tanah yang telah diperoleh Tergugat IV tidak ada urusannya dengan Penggugat;
10. Bahwa Tergugat III tidak pernah meminta Tergugat I untuk membangun 3 (tiga) buah Ruko 2 Lantai, sebagaimana pada gugatan halaman 7, dan Tergugat III tidak pernah memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), terlihat dalil-

Hal 101 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



dalil ini tidak masuk akal dan tidak ada relevansinya, karena apa urusannya dengan tanah yang telah dibeli Tergugat IV dari Tergugat V dan Tergugat VI yang memang bukanlah milik Penggugat;

11. Berdasarkan dasar-dasar hukum di atas, Penggugat bukanlah pemilik/pemegang hak atas tanah pada Girik C 803 Persil No. 55 Blok D, atas nama Bapak Mudas Bin Nasan sebagaimana didalilkan pada gugatannya, dan atas Perjanjian Peminjaman Dana sebagaimana didalilkannya pada gugatan adalah mengada-ada dan sebenarnya tidak ada relevansinya, karena jual beli dilakukan antara Tergugat III qq Tergugat IV dengan ahli waris Mudas Bin Nasan yaitu Tergugat V dan Tergugat VI, bukan dengan Penggugat yang memang bukanlah pemilik tanah bersangkutan;
12. Bahwa Perjanjian (Akta Jual Beli) yang dilakukan Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI adalah sah dan dilindungi hukum, karena untuk jual beli tanah haruslah dihadapan PPAT (dan pastinya langsung dengan pemilik tanah) karena Penggugat bukanlah pemegang hak atas tanah yang sah, maka jual beli itu pun dapat dilakukan langsung dengan pemegang hak atas tanah yaitu Tergugat V dan Tergugat VI (Ahli Waris Mudas Bin Nasan),
13. Bahwa jual beli antara Penggugat dengan Tergugat V dan Tergugat VI, kemudian dengan surat pernyataan-surat pernyataan sebagaimana dalilnya dalam gugatan poin 2 halaman 2 dan 3, adalah jual beli tanah yang tidak diakui dalam peraturan perundang-undangan (**UUPA, PP No. 24 tahun 1997**), sehingga tidak mendapat perlindungan hukum. Jual beli itupun tidak disertai dengan **penyerahan (levering)**, Bahwa dengan tidak adanya penyerahan (*levering*), maka jual beli Penggugat dengan Tergugat V dan VI pun tidak diakui oleh KUH Perdata (B.W.),  
Dengan demikian jual beli antara Tergugat III dan Tergugat IV dengan Tergugat V dan Tergugat VI TELAH SAH DAN MEYAKINKAN dengan diterbitkannya Sertifikat dan sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, Undang-Undang Pokok Agraria dan TELAH DILAKUKAN PENYERAHAN (LEVERING) sehingga sesuai berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Tergugat III dan Tergugat IV layak dan pantas mendapatkan PERLINDUNGAN HUKUM;
14. Bahwa Penggugat tengah berupaya melakukan langkah-langkah yang tidak bertanggung jawab dan semena-mena, dengan mencoba melakukan pemblokiran tanah dan upaya yang tidak bertanggung jawab dan semena-mena dari Penggugat tersebut telah ditolak oleh Badan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Nasional Jakarta Selatan (Tergugat VII) dengan surat nomor 947/7-31-74-300/UI/2011 tanggal 23-6-2011 yang intinya menyatakan blokir dari Ny. Ike Dewi Helmi telah hapus berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 pasal 126. Dengan demikian terpatahkan dalil Penggugat pada poin 10 halaman 10 yang mengatakan sertifikat atas nama tergugat IV terblokir tanggal 12 Maret 2007, dengan penjelasan di atas tidak pernah ada blokir atas sertifikat atas nama Tergugat IV, Penggugat merekayasa belaka. Dan Penggugat tidak menjelaskan perihal siapa pemilik sertifikat no. 2925 tahun 2005 dan no. 2926 tahun 2006 pada poin 10 halaman 10, TIDAK JELAS apa maksud mencantumkan sertifikat-sertifikat a quo;

15. Bahwa Penggugat terlihat tidak mengetahui seluas berapa tanah yang menurutnya miliknya tersebut dalam menyusun gugatan, dan tidak jelas luas berapakah yang diinginkannya/dimilikinya jika ada ?, karena memasukkan tanah bukan sengketa seluas 475 m<sup>2</sup> (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) dalam gugatannya poin 11 halaman 10, sudah tau tanah bukan sengketa dimasukkan dalam gugatan, dan tentang pagar yang mengelilingi bukan Tergugat III yang membangun, karena bukan milik Tergugat IV qq Tergugat III, kalau memang Penggugat pemilik yang sah tentunya dapat membongkar sendiri, karena tanah yang dimaksud bukan tanah Tergugat IV;
16. Bahwa sebagai Pemegang Hak Atas Tanah yang sah dengan Sertifikat Hak Milik No. 4925/Kel. Lebak Bulus atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII; Sertifikat Hak Milik No. 4926/Kel. Lebak Bulus atas nama Tergugat IV sebagai pemegang hak yang sah yang dikeluarkan Tergugat VII (ic. BPN Jakarta Selatan) dan Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus yang dikeluarkan oleh Tergugat VII, lalu apa dasarnya Penggugat melarang-larang Tergugat IV membangun di atas tanah sahnya tersebut dalam gugatannya poin 12 halaman 11, Tergugat IV membangun di atas tanahnya sendiri dan tidak ada yang dirugikan tentang hal tersebut, kemudian Penggugat melarang-larang dengan seenaknya dan mengatakan miliknya tanpa dasar yang jelas;
17. Bahwa Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 dengan tanah seluas 282 M<sup>2</sup> belum disertifikasi (pada poin 5 angka 3 halaman 9 dan poin 13 halaman 11), tanah tersebut telah bersertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. yang dikeluarkan oleh Tergugat VII atas nama Tergugat IV,

Hal 103 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.

#### Disclaimer

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



Menimbang, bahwa Tergugat-V dan Tergugat-VI dalam hal menanggapi dalam pokok perkara gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Tergugat V dan Tergugat VI beserta Alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) adalah ahli waris dari alm. Mudas bin Nasan dan adalah selaku ahli waris atas harta waris sebidang tanah dengan luas  $\pm$  2.566 m<sup>2</sup> yang masih status tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi Jalan Batan I) RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas, sebagai berikut :

Timur : Jalan Lebak Bulus Raya;  
Barat : Tanah Edi;  
Utara : H. Mubin  
Selatan : Gang Kubur

2. Bahwa selanjutnya tanah hak milik adat tersebut dijual Tergugat V dan Tergugat VI beserta alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) kepada Penggugat yang disaksikan oleh Effendi bin Hamin (alm), Zainal bin Muhamad bin H. Nasan, Mochamad Gozali bin H. Firdaus bin Nasan, jual beli mana dilakukan di hadapan **Tergugat II**, sebagaimana dapat dijelaskan dibawah ini :

1. Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002, atas tanah hak milik adat Girik C 803 Persil No. 55 Blok D.II seluas  $\pm$  893 M<sup>2</sup>, dengan harga sebesar Rp. 759.050.000,- (*tujuh ratus lima puluh Sembilan juta lima puluh ribu rupiah*) antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) dan sisanya sebesar Rp. 719.050.000,- (*tujuh ratus sembilan belas juta lima puluh ribu rupiah*) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
2. Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14 Juni 2002 atas tanah seluas  $\pm$  780 M<sup>2</sup>, antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku penjual dengan **Penggugat** selaku pembeli, dengan dengan harga sebesar Rp. 390.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh juta rupiah*), dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) dan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;



3. Bahwa pelunasan telah dilakukan oleh **Penggugat** dengan tanda bukti yang dibuat **Tergugat II** berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 untuk tanah seluas ± 893 m2 dan untuk tanah seluas ± 783 m2 yang keduanya terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Lebak Lubus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.
4. Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001 tentang pengalihan sebidang tanah seluas ± 400 m2 dari **Tergugat V dan Tergugat VI**;
5. Berdasarkan Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C 803 yang terletak di Propinsi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas ± 400 m2 dengan harga Rp. 340.000.000,- (*tiga ratus empat puluh juta rupiah*) antara Tn. Effendi bin Hanim selaku penjual dengan **Penggugat** selaku pembeli dan setelah dilakukan pengukuran terdapat kelebihan luas tanah ± 46.5 m2 dan telah dibayar pula oleh **Penggugat** sebagaimana tertera dalam kuitansi pembayaran tertanggal 3 April 2003, yang kemudian oleh **Tergugat II** didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/N/V/2003;
3. Bahwa benar setelah dilakukan pengikatan jual beli tersebut dibuatlah Akta Jual Beli di hadapan Tergugat II, kemudian Penggugat mengurus hak kepemilikan tanah yang telah dibeli dari Tergugat V, Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) kemudian Tergugat V dan Zainal bin Mochamad bin Nasan maupun Effendi bin Hanim bin Nasan menyerahkan seluruh asli surat/dokumen bukti kepemilikan hak atas tanah adat tersebut kepada Tergugat II.
4. Bahwa dengan telah dilepaskannya hak atas tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat II, maka Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) sudah tidak memiliki hak apapun dan sudah tidak menguasai tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat.
5. Bahwa benar **Tergugat V dan Tergugat VI** menyaksikan adanya transaksi jual beli atas tanah seluas 780 m2 antara Penggugat

Hal 105 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



dengan Yayasan Yapsi yang kemudian dalam hal pengurusannya dan untuk kepentingan hal tersebut semua surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah telah diserahkan kepada **Tergugat II**;

6. Bahwa Tergugat-V dan Tergugat-VI menolak dalil Penggugat pada tahun 2005, tanpa sepengetahuan dan seijin Penggugat Tergugat V dan Tergugat VI melakukan transaksi jual beli atas sebagian tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan milik Penggugat, dimana Tergugat V dan Tergugat VI selaku Penjual dengan Tergugat III dan Tergugat IV selaku Pembeli sebagaimana dijelaskan sebagai berikut :

- a. Tanah seluas 600 m2 dengan sertifikat No. 4925 yang diterbitkan oleh Tergugat VII yang dilakukan dihadapan Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli 19 Tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005. **(Tanah sengketa II)**.
- b. Tanah seluas 425 m2 dengan sertifikat No. 4926 yang diterbitkan oleh Tergugat VII dan Akta Jual Belinya dibuat oleh Tergugat II sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 20 Tahun 2005 tanggal 30 November 2005. **(Tanah sengketa I)**.
- c. Tanah seluas 282,5 m2 (belum bersertifikat) yang dilakukan dihadapan Tergugat II (Ny. Muniro Salim Siregar, SH) sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli No. 6 Tahun 2006 tanggal 19 April 2006. **(Tanah sengketa III)**.

Bahwa total tanah yang dikuasai Tergugat III dan Tergugat IV seluas 1.307,5 m2. Sedangkan senyatanya Tergugat V dan Tergugat VI tidak mengenal siapa Tergugat III dan Tergugat IV tersebut apalagi melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III maupun dengan Tergugat IV di hadapan Tergugat II., Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah bin Mad (Alm) hanya satu kali melakukan transaksi jual beli atas tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan kepada **Penggugat** sebagaimana termaktub dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan Surat Pernyataan, yaitu :

7. Bahwa Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002, atas tanah hak milik adat Girik C 803 Persil No. 55 Blok D.II seluas ± 893



M2, dengan harga sebesar Rp. 759.050.000,- (*tujuh ratus lima puluh Sembilan juta lima puluh ribu rupiah*) antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) dan sisanya sebesar Rp. 719.050.000,- (*tujuh ratus sembilan belas juta lima puluh ribu rupiah*) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;

8. Bawah Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14 Juni 2002 atas tanah seluas  $\pm$  780 M2, antara Tergugat V, Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli, dengan dengan harga sebesar Rp. 390.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh juta rupiah*), dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) sebelum akta ini ditandatangani sebagai bukti penerimaan uang dan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) akan dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;

9. Bahwa pelunasan telah dilakukan Penggugat dengan bukti yang dibuat Tergugat II berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 untuk tanah seluas  $\pm$  893 m2 dan untuk tanah seluas  $\pm$  783 m2 yang keduanya terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Lebak Lubus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.;

10. Berdasarkan Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001 tentang pengalihan sebidang tanah seluas  $\pm$  400 m2 dari Tergugat V dan Tergugat VI,

11. Berdasarkan Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C 803 yang terletak di Propinsi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas  $\pm$  400 m2 dengan harga Rp. 340.000.000,- (*tiga ratus empat puluh juta rupiah*) antara Tn. Effendi bin Hanim selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli dan setelah dilakukan pengukuran terdapat kelebihan luas tanah  $\pm$  46.5 m2 dan telah dibayar pula oleh Penggugat sebagaimana tertera dalam kwitansi pembayaran tertanggal 3 April 2003, yang kemudian oleh Tergugat II didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/N/V/2003;

Hal 107 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



12. Berdasarkan alasan tersebut diatas jelas dan membuktikan bahwasanya Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) hanya melakukan 1 (satu) kali transaksi jual beli obyek sengketa I, obyek sengketa II dan obyek sengketa III kepada Penggugat pada tahun 2002 yang dibuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli, transaksi mana dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat II. Setelah disepakati transaksi kemudian seluruh asli surat/dokumen kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat V dan Tergugat VI serahkan kepada Penggugat dan diserahkan kepada Tergugat II untuk memproses peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut menjadi atas nama Penggugat.
13. Bahwa terhadap dalil tersebut diatas, perlu ditegaskan disini bahwasanya Tergugat V dan Tergugat VI tidak melanggar hak subyektif **Penggugat** apalagi mengesampingkan hak-hak Penggugat di hadapan Tergugat II karena TIDAK ADA KEHADIRAN Tergugat V dan Tergugat VI di kantor Tergugat II untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut, karena Tergugat V dan Tergugat VI tidak melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III dan Tergugat IV sebagaimana dimaksud oleh Penggugat. Selain itu pula Tergugat V dan Tergugat VI TIDAK ADA melakukan perjanjian apapun bentuknya di hadapan Tergugat II ;
14. Bahwa terjadinya transaksi jual beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005, dan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 adalah BUKAN transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (Alm) dengan pihak Tergugat III dan Tergugat IV KARENA tidak ada transaksi jual beli atas tanah sengketa yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad termasuk kepada Tergugat III dan Tergugat IV, karena selain itu tidak mengenal Tergugat III dan Tergugat IV. Bahwa atas dasar uraian alasan tersebut diatas, maka tidak beralasan hukum Penggugat mendalilkan Tergugat V dan Tergugat VI telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatig daad*). Mengingat Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) telah melepaskan haknya dengan HANYA menjual tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan tidak lain kepada Penggugat pada tahun 2002



15. Tergugat V dan Tergugat VI menyerahkan semua asli surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat II, artinya dengan selesainya transaksi jual beli antara Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad pada tahun 2002 dan penyerahan semua asli surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah tersebut kepada Tergugat II untuk kepentingan peralihan hak kepemilikan (sertifikasi tanah) menjadi ke atas nama Penggugat ;

16. Bahwa dengan telah menyerahkan seluruh asli surat/dokumen hak kepemilikan tanah kepada Penggugat yang kemudian diterima Tergugat II, maka Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad sudah tidak memegang asli surat/dokumen kepemilikan tanah tersebut, hal dapat dibuktikan dengan **tanda terima yang dibuat oleh Tergugat II tertanggal 28 Agustus 2002**. Sehingga Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad sudah tidak melakukan transaksi jual beli tanah dimaksud dengan pihak manapun termasuk dengan Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II, hal inipun dapat Tergugat V dan Tergugat VI buktikan dengan adanya Surat Keterangan tertanggal 30 September 2002 yang dibuat oleh Tergugat II. Jika benar telah terjadi transaksi jual beli tanah tersebut apakah mungkin Tergugat III dan Tergugat IV bersedia membeli tanah tersebut sementara Tergugat V dan Tergugat VI tidak memiliki asli surat/dokumen bukti kepemilikan atas tanah dan tidak menguasai tanah. Jelas sangat tidak masuk akal transaksi tersebut dan patut dipertanyakan kepada Tergugat III dan Tergugat IV bagaimana ceritanya bisa memegang bukti Akta Jual Beli atas tanah tersebut (transaksi jual beli antara Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat III dan Tergugat IV) patut pula dipertanyakan kepada Tergugat II selaku pejabat pembuat akta jual beli atas tanah tersebut. TIDAK ADA perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad terhadap tanah sengketa milik Penggugat,

Menimbang, bahwa Tergugat-VII dalam hal menanggapi dalam pokok perkara gugatan Penggugat tersebut telah mengajukan sanggahannya dalam jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa TERGUGAT VII dalam melakukan proses penerbitan Sertipikat yang dimohon oleh pemohon sertifikat, telah dilakukan menurut mekanisme maupun tata cara sesuai prosedur yang berlaku serta



dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan,

2. Bahwa dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 4925/Kel. Lebak Bulus ,Sertifikat Hak Milik No. 4926/Kel. Lebak Bulus dan Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus yang dikeluarkan oleh Tergugat VII sebelumnya telah dilakukan pemeriksaan dengan sangat teliti, baik mengenai data yuridis ( surat-surat bukti perolehan tanah) maupun data fisik (Surat Ukur : Letak, luas dan batas-batas tanah);
3. Bahwa keberadaan ketiga sertipikat tersebut merupakan tanda bukti hak sebagai ketentuan pasal 19 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Jo. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan dalil dalil yang disampaikan kuasa Tergugat-III dan Tergugat-IV tanah sengketa adalah miliknya dari pembelian tanah Tergugat-V dan Tergugat-VI yang selaku penjual, dan proses jual belinya Tergugat-III dan Tergugat-IV sebagai pembeli dengan Tergugat-V dan Tergugat-VI sebagai penjual dilaksanakan dihadapan Tergugat-II ( Notaris/ PP ) dan menurut Tergugat-III dan Tergugat-IV sebagai pembeli yang beretiket baik dan harus mendapat perlindungan hukum dan pengakuan Penggugat tanah obyek sengketa adalah miliknya tanpa ada sertifikat atas nama Penggugat sebagai Pemegang hak atas tanah, gugatan Penggugat didasarkan pada itikad tidak baik ;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa bukti surat P-1 sampai dengan bukti P-40 dan 3 orang saksi yakni saksi 1.Datoek Bandaro , 2. Saksi Murojih BA, 3. Saksi Afry Kunjasson ;

Menimbang, bahwa dalam meneguhkan dalil sanggahannya Tergugat-I telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.I-1 sampai dengan bukti T.I.7.2. tanpa mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa dalam meneguhkan dalil sanggahannya Tergugat-II telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.II-1 sampai dengan bukti T.II-6 tanpa mengajukan bukti saksi ;

Menimbang, bahwa Tergugat III dan Tergugat-IV dalam meneguhkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda bukti T.III.IV-1 sampai dengan bukti surat T.III.IV-25, dan mengajukan 3 orang saksi yakni saksi ke-1 Ir.Dony Bawole, saksike-2 Sakry dan saksi ke-3 Asmara Dewi ;

Menimbang, bahwa Tergugat-V dan Tergugat VI telah mengajukan bukti surat berupa bukti T.V.VI-1 sampai dengan bukti TV.VI-15 dan mengajukan 2



alat bukti saksi yakni saksi ke-1, Moh Gozali dan saksi ke-2 Zaenal Azhary ;

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan Jawaban dari Kuasa Tergugat-I, Kuasa Tergugat-II, Kuasa Tergugat-V, dan Tergugat-VI terdapat dalil yang tidak disangkal keberadaannya dan diakui keberadaannya tersebut adalah sebagai berikut :

1. Bahwa benar Tergugat V dan Tergugat VI serta Alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) adalah ahli waris dari alm. Mudas bin Nasan dan adalah selaku ahli waris atas harta waris sebidang tanah dengan luas  $\pm$  2.566 m<sup>2</sup> yang masih status tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok DII, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di –Jalan Lebak Bulus Raya RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan
2. Bahwa tanah hak milik adat tersebut dijual Tergugat V dan Tergugat VI serta alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) kepada Penggugat yang disaksikan oleh Effendi bin Hamin (alm), Zainal bin Muhamad bin H. Nasan, Mochamad Gozali bin H. Firdaus bin Nasan, jual beli mana dilakukan di hadapan **Tergugat II**, dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002, atas tanah hak milik adat Girik C 803 Persil No. 55 Blok D.II seluas  $\pm$  893 M<sup>2</sup>, dengan harga sebesar Rp. 759.050.000,- (*tujuh ratus lima puluh Sembilan juta lima puluh ribu rupiah*) antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) dan sisanya sebesar Rp. 719.050.000,- (*tujuh ratus sembilan belas juta lima puluh ribu rupiah*) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
3. Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI serta alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) menjual kepada Penggugat dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14 Juni 2002 atas tanah seluas  $\pm$  780 M<sup>2</sup>, antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku penjual dengan **Penggugat** selaku pembeli, dengan dengan harga sebesar Rp. 390.000.000,- (*tiga ratus sembilan puluh juta rupiah*), dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) dan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli;
4. Bahwa pelunasan telah dilakukan oleh **Penggugat** dengan tanda bukti yang dibuat **Tergugat II** berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 atas sebagian dari sebidang tanah Hak



Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 untuk tanah seluas  $\pm$  893 m<sup>2</sup> dan untuk tanah seluas  $\pm$  780 m<sup>2</sup> yang keduanya terletak di Provinsi DKI Jakarta, Kelurahan Lebak Lubus, Kecamatan Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan.

5. Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001 tentang pengalihan sebidang tanah seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> dari **Tergugat V dan Tergugat VI** dan surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C 803 yang terletak di Propinsi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas  $\pm$  400 m<sup>2</sup> dengan harga Rp. 340.000.000,- (*tiga ratus empat puluh juta rupiah*) antara Tn. Effendi bin Hanim selaku penjual dengan **Penggugat** selaku pembeli dan setelah dilakukan pengukuran terdapat kelebihan luas tanah  $\pm$  46.5 m<sup>2</sup> dan telah dibayar pula oleh **Penggugat** sebagaimana tertera dalam kuitansi pembayaran tertanggal 3 April 2003, yang kemudian oleh **Tergugat II** didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/N/V/2003;
6. Bahwa benar setelah dilakukan pengikatan jual beli tersebut di hadapan Tergugat II, kemudian Penggugat mengurus hak kepemilikan tanah yang telah dibeli dari Tergugat V, Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) kemudian Tergugat V dan Zainal bin Mochamad bin Nasan maupun Effendi bin Hanim bin Nasan menyerahkan seluruh asli surat/dokumen bukti kepemilikan hak atas tanah adat tersebut kepada Tergugat II selanjutnya untuk dibuat Akta Jual Beli
7. Bahwa dengan telah dilepaskannya hak atas tanah tersebut kepada Penggugat dengan cara jual beli yang dilakukan dihadapan Tergugat II, maka Tergugat V dan Tergugat VI beserta Mainah binti Mad (alm) sudah tidak memiliki hak apapun dan sudah tidak menguasai tanah yang telah dijualnya kepada Penggugat dan benar **Tergugat V dan Tergugat VI** menyaksikan adanya transaksi jual beli atas tanah seluas 780 m<sup>2</sup> antara Penggugat dengan Yayasan Yapsi yang kemudian dalam hal pengurusannya dan untuk kepentingan hal tersebut semua surat/dokumen kepemilikan hak atas tanah telah diserahkan kepada **Tergugat II**;
8. Bahwa tanah hak milik Penggugat yang diperoleh dari pembelian dengan dasar Akta Pengikatan Jual Beli No. 1, tanggal 1 Mei 2002, atas tanah hak milik adat Girik C 803 Persil No. 55 Blok D.II seluas  $\pm$  893 M<sup>2</sup>, antara Tergugat V, Tergugat VI dan Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli, dan Akta Pengikatan Jual Beli No. 1 tanggal 14



Juni 2002 atas tanah seluas  $\pm$  780 M2, antara Tergugat V, Tergugat VI serta Mainah binti Mad (alm) selaku Penjual dengan Penggugat selaku pembeli, dengan pembayaran sebesar Rp. 40.000.000,- (*empat puluh juta rupiah*) sebelum akta ini ditandatangani sebagai bukti penerimaan uang dan sisanya sebesar Rp. 350.000.000,- (*tiga ratus lima puluh juta rupiah*) akan dilunasi pada saat penandatanganan Akta Jual Beli,

9. Bahwa pelunasan telah dilakukan Penggugat dengan bukti yang dibuat Tergugat II berupa Surat Pelunasan membayar LUNAS tertanggal 30 September 2002 atas sebagian dari sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir Nomor C 803 untuk tanah seluas  $\pm$  893 m2 dan untuk tanah seluas  $\pm$  780 m2 yang keduanya terletak di Kelurahan Lebak Lubus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dan
10. Bahwa Surat Pernyataan tertanggal 9 Mei 2001 tentang pengalihan sebidang tanah seluas  $\pm$  400 m2 dari Tergugat V dan Tergugat VI, dan Surat Pernyataan Tn. Effendi bin Hanim telah terjadi jual beli atas sebidang tanah Hak Milik Adat Persil Nomor 55 Blok D II Kohir C 803 yang terletak di Propinsi DKI Jakarta Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Cilandak, Kelurahan Lebak Bulus, seluas  $\pm$  400 m2 dengan harga Rp. 340.000.000,- (*tiga ratus empat puluh juta rupiah*) antara Tn. Effendi bin Hanim selaku Penjual dengan Penggugat selaku Pembeli dan setelah dilakukan pengukuran terdapat kelebihan luas tanah  $\pm$  46.5 m2 dan telah dibayar pula oleh Penggugat sebagaimana tertera dalam kwitansi pembayaran tertanggal 3 April 2003, yang kemudian oleh Tergugat II didaftarkan dalam buku pendaftaran yang diadakan khusus untuk itu pada tanggal 26 Mei 2003 dengan No. 18/N/V/2003;
11. Bahwa Tergugat V dan Tergugat VI serta Mainah binti Mad (alm) dengan Penggugat dalam melakukan proses jual beli pada tahun 2002 dalam Akta Pengikatan Jual Beli transaksi mana dilakukan oleh dan dihadapan Tergugat II ( notaris/PPAT) dan disepakati seluruh asli surat/dokumen kepemilikan tanah tersebut oleh Tergugat V dan Tergugat VI serahkan kepada Penggugat dan selanjutnya diserahkan terimakan kepada Tergugat II untuk memproses peralihan hak kepemilikan atas tanah tersebut dengan akte jual beli menjadi atas nama Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari dalil yang tidak disangkal dan diakui oleh Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugata-IV selanjutnya disebutkan bukti Pengakuan menurut Hukum Acara Perdata Pengakuan tersebut merupakan Alat Bukti yang sempurna, mengikat dan menentukan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 174, Pasal 175 dan Pasal 176 HIR, dan Pasal 311,

Hal 113 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 312 dan Pasal 313 R.Bg serta Pasal 1923- Pasal 1928 KUHPerdara yang mana Pengakuan yang pada intinya Tergugat V dan Tergugat VI serta Alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) adalah ahli waris dari alm. Mudas bin Nasan dan adalah selaku ahli waris atas harta waris sebidang tanah dengan luas  $\pm 2.566$  m<sup>2</sup> yang masih status tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi Jalan Batan I) RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, tanah hak milik adat tersebut dijual Tergugat V dan Tergugat VI serta alm. Mainah binti Mad (ibu kandung Tergugat V dan Tergugat VI) kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari Pengakuan Tergugat-I, Tergugat-II, Tergugat-III dan Tergugata-IV tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan adalah milik Penggugat selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah tanah obyek sengketa adalah bagian dari tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di jl. Lebak bulus raya RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan sebagai tanah hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat-I dan Tergugat-II dan Tergugat-V dan Tergugat VI mengakui bahwa tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi Jalan Lebak Bulus Raya) RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan adalah milik Penggugat yang diperoleh oleh pembelian dari Tergugat-V dan Tergugat-VI proses jual beli dihadapan Tergugat-II selaku Notaris/PPAT dihubungkan bukti dari Tergugat-III dan Tergugat-IV yaitu bukti T.III.IV-1, T.III.IV-8, T.III.IV-13 dan apabila dihubungkan dengan jawaban Tergugat II dalam jawabannya membantu proses jual beli tanah yang menjadi objek sengketa ini antara Tergugat V dengan Tergugat III yang mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat IV yang mana dalam proses jual-beli ini Tergugat I bertindak sebagai pihak yang menentukan bagian tanah yang akan dijual serta pihak yang menerima uang hasil penjualan, transaksi antara Tergugat I, Tergugat III (yang mendapat kuasa dari Tergugat IV), Tergugat V serta Tergugat VI dibuat dalam tiga kali transaksi berdasarkan kebutuhan dari Tergugat I, masing-masing yaitu Transaksi pertama pada tanggal 21 Oktober 2005 (bukti bukti T.III.IV-1) dengan objek jual beli tanah seluas 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi) seharga Rp. 549.000.000,- (lima



ratus empat puluh sembilan juta rupiah), Transaksi kedua pada tanggal 30 November 2005 (bukti T.III.IV-8) dengan objek jual beli tanah seluas 425 m<sup>2</sup> (empat ratus dua puluh lima meter persegi) seharga Rp. 389.300.000,- (tiga ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus ribu rupiah) dan Transaksi ketiga pada tanggal 19 April 2006 (bukti T.III.IV-13) dengan objek jual beli tanah seluas 282,5 m<sup>2</sup> (dua ratus delapan puluh dua koma lima meter persegi) seharga Rp. 291.540.000,- (dua ratus sembilan puluh satu juta lima ratus empat puluh ribu rupiah) benar tanah obyek sengketa tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D II Kohir C 803, di Jl. Batan I (dulunya Jl. Kubur) Lebak Bulus, Cilandak, Jakarta Selatan dan tanah Obyek Sengketa sekarang berupa Satu hamparan yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya RT.005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus, Kec. Cilandak Jakarta Selatan terdiri dari 3 (tiga) sertifikat terdiri Tanah seluas 425 m<sup>2</sup> dengan sertifikat No. 4926 yang diterbitkan oleh Tergugat VII, Tanah seluas 600 m<sup>2</sup> dengan sertifikat No. 4925 yang diterbitkan oleh Tergugat VII, Tanah seluas 282,5 m<sup>2</sup> dengan Sertifikat Hak Milik No. 5305 yang diterbitkan oleh Tergugat-VII, total tanah yang dikuasai Tergugat III dan Tergugat IV seluas 1.307,5 m<sup>2</sup>; yang terletak di jalan Lebak Bulus Raya, RT 005/RW 002, Kelurahan Lebak Bulus Kec. Cilandak (Kebayoran), Kota Madya Jakarta Selatan adalah milik Peggugat;

Menimbang, bahwa terhadap tanah obyek sengketa baik Peggugat dan Tergugat-III dan Tergugat IV memperoleh dari pembelian dari Tergugat-V dan Tergugat-VI yang mana jual belinya dilakukan dihadapan Tergugat-II (Notaris/PPAT) yang mana Tergugat-V dan Tergugat-VI selaku penjual tidak pernah menjual kepada Tergugat-III dan Tergugat-IV dan hanya menjual kepada Peggugat Majelis akan mempertimbangkan jual beli yang layak mendapatkan perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa setelah Majelis meneliti bukti yang diajukan Peggugat berupa surat P-1 sampai dengan bukti P-40 dihubungkan dengan saksi yang diajukan tiga orang saksi 1. Datoek Bandaro, saksi 2. Murojih BA, saksi 3. Afry Kunjasson Peggugat sebagai pemilik atas proses perolehan hak dari Tergugat-V dan Tergugat-VI pada tahun 2001 dan tahun 2002, dan Tergugat-III dan Tergugat-IV berdasarkan bukti yang diajukan bukti T.III.IV-1 sampai dengan bukti T.III.IV-25 dan dihubungkan dengan saksi Tergugat=III dan Tergugat-IV terdiri 3 orang saksi yakni saksi ke-1 Ir. Dony Bawole, saksi ke-2 Sakry dan saksi ke-3 Asmara Dewi **proses jual belinya** dari Tergugat-V dan Tergugat-VI terjadi pada tahun 2005 sehingga demi hukum Peggugat lebih dahulu proses jual belinya dengan Tergugat-V dan Tergugat-VI;



Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat memperoleh tanah obyek sengketa dari Tergugat-V dan Tergugat-VI dari penjual yang mempunyai hak sebagaimana pengakuan Tergugat-V dan Tergugat-VI telah menjual kepada Penggugat, sehingga tanah tersebut sah sebagai pemiliknyanya berupa tanah hak milik adat tercatat pada Girik C Nomor 803 Persil 55 Blok D, atas nama MUDAS bin NASAN, yang terletak di Gang Kubur (sekarang menjadi Jalan Lebak Bulus Raya) RT. 005, RW. 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan demikian untuk **petitum ke-2** tersebut harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa proses jual beli Tergugat IV sebagai PEMBELI atas tanah dari Girik C No. 803 Persil Nomor 55 Blok DII dari Tergugat V dan Tergugat VI, berdasarkan Akta Jual Beli No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005 yang dibuat oleh Tergugat II sebagai **PPAT** yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. **4925/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 592 M2** atas nama Tergugat IV dikeluarkan Tergugat VII dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. **4926/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 420 M2 atas nama Tergugat IV** yang dikeluarkan Tergugat VII (ic. BPN Jakarta Selatan), dan berdasarkan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT, yang kemudian diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tanah seluas 282 m2 yang mana atas dasar penunjukan oleh Tergugat-I tidak mempunyai hak atas tanah tersebut, akan tetapi Tergugat V dan Tergugat-VI telah menyatakan tidak pernah menjual kepada Tergugat-III dan Tergugat-IV dan hanya menjual satu kali kepada Penggugat dengan demikian perolehan hak berdasarkan akte jual No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005, Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT jual belinya dilakukan oleh penjual yang tidak mempunyai hak ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut diatas berdasarkan hukum sahnya jual beli disamping harus dilakukan dengan terang dan tunai serta dilakukan oleh penjual yang memiliki hak atas tanah tersebut, dengan demikian akte jual No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005, Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT jual belinya dilakukan oleh penjual yang tidak mempunyai hak dan harus dinyatakan menurut hukum Cacat Hukum dan tidak Sah dengan demikian Tergugat-III dan Tergugat-IV tidak berhak atas tanah obyek sengketa tersebut dengan demikian



untuk petitum akte jual No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005 ,Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005 ,Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 yang dibuat dihadapan Tergugat II sebagai PPAT untuk itu petitum gugatan Penggugat dalam **petitum ke-5** patut dikabulkan dengan menyatakan adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;

Menimbang, bahwa Penerbitan sertifikat atas dasar akte jual No. 19 tahun 2005 tanggal 21 Oktober 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 tanggal 30 Nopember 2005, Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 tanggal 19 April 2006 maka Sertifikat Hak Milik No. **4925/Kel. Lebak Bulus**, Sertifikat Hak Milik No. **4926/Kel. Lebak Bulus** Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus karena berasal dari akte jual beli yang cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum dengan demikian Sertifikat Hak Milik No. **4925/Kel. Lebak Bulus**, Sertifikat Hak Milik No. **4926/Kel. Lebak Bulus** Sertifikat Hak Milik No. 5305/Kel. Lebak Bulus tidak mempunyai kekuatan hukum yang memikat maka **petitum ke 6 gugatan Penggugat** harus dikabulkan ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas yang mana proses jual beli tanah yang menjadi objek sengketa ini antara Tergugat V dengan Tergugat III yang mendapatkan Surat Kuasa dari Tergugat IV yang mana dalam proses jual-beli ini Tergugat I bertindak sebagai pihak yang menentukan bagian tanah yang akan dijual serta pihak yang menerima uang hasil penjualan, transaksi antara Tergugat I, Tergugat III (yang mendapat kuasa dari Tergugat IV), yang melibatkan Tergugat V serta Tergugat VI dalam akte tersebut dibuat dalam tiga kali transaksi namun Tergugat-V dan Tergugat-VI menyangkali dan tidak ada bukti dengan demikian Perbuatan Tergugat-I,Tergugat-III telah melanggar hak subjektif Penggugat maka Tergugat-I dan Tergugat-III dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum dan perjanjian yang dilakukan perjanjian jual beli yang dilakukan antara lain melibatkan Tergugat-I, TERGUGAT III dihadapan TERGUGAT II adalah orang yang tidak mempunyai hak dan telah melakukan perjanjian yang dibuat tersebut untuk itu **petitum ke-3** perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melanggar hak subjektif PENGGUGAT sehingga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum **beralasan dikabulkan** ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum ke-3 dikabulkan dimana perjanjian Jual Beli yang dilakukan Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat III dan Tergugat IV di hadapan Tergugat II telah dinyatakan melanggar hak subjektif Penggugat, sehingga dinyatakan Perbuatan Melawan Hukum maka dengan demikian cukup beralasan petitum ke 4 dikabulkan menyatakan bahwa



perjanjian jual beli yang dilakukan antara Tergugat V dan Tergugat VI dengan Tergugat III dan Tergugat IV dihadapan Tergugat II telah melanggar hak subjektif Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa tersebut, sedangkan Tergugat-III dan Tergugat-IV telah menguasai dan menduduki tanah obyek sengketa maka cukup alasan menghukum TERGUGAT III untuk segera membongkar Pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m2 (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT maka dengan demikian patut dan beralasan hukum **petitum 7** dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum 7 dikabulkan maka dengan demikian beralasan agar menghukum TERGUGAT IV untuk segera membongkar Bangunan Ruko di dalam area tanah sengketa milik PENGGUGAT sehingga **petitum 8** cukup beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa memperhatikan posita gugatan Penggugat dalam poin ke-13 memohon kepada Tergugat-III dan Tergugugat-IV serta Tergugat-II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat maka berdasar hukum untuk memerintahkan Tergugat-III dan Terguga-IV yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang dan dihubungkan dengan petitum ke-8 yang dikabulkan terdapat hubungan terkait dengan posita gugatan Penggugat tsb ;

Menimbang, bahwa meskipun dalam petitum tidak diuraikan lagi permintaannya sebagaimana diuraikan dalam positanya dan dihubungkan dengan petitum ke-8 berkaitan dan berhubungan erat dan dalam memberikan putusan yang benar benar menyelesaikan perkara secara tuntas yang mana dalam posita gugatan Penggugat dalam poin ke-13 memohon kepada Tergugat-III dan Tergugugat-IV serta Tergugat-II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa tentang diktum putusan melebihi tuntutan Majelis Hakim berdasar dari kaidah hukum Yurisprudensi putusan MA-RI yang menyatakan demi terwujudnya kepastian hukum terhadap perkara perdata yang diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Negeri, maka Yudex fakti diperbolehkan memberi putusan melebihi dari petitum gugatan Penggugat sepanjang diktum yang satu dengan satu berkaitan dan berhubungan erat denga diktum lainnya sebagai kesatuan sehingga dapat memberikan putusan benar benar menyelesaikan perkara tersebut secara tuntas ( MA nomer 499/Sip/1970



tanggal 4 Pebruari 1970 dan dan syarat diktum melebihi petitum putusan MA no.556 K/Sip/1071 tanggal 8 Januari 1972) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas meskipun dalam petitum tidak diuariakan lagi permintaannya dan dihubungkan dengan petitum ke-8 berkaitan dan berhubungan erat dan dalam memberikan putusan yang benar benar menyelesaikan perkara secara tuntas yang mana dalam posita gugatan Penggugat dalam poin ke-13 memohon kepada Tergugat-III dan Tergugat-IV serta Tergugat-II untuk menyerahkan tanah obyek sengketa kepada Penggugat maka berdasar hukum untuk memerintahkan Tergugat-III dan Terguga-IV yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang yang akan tercantum dalam amar putusan nanti ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan ganti kerugian sebesar Rp. 25.325.000.000,- (dua puluh lima milyar tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) akan tetapi pihak Panggugat tidak juga mengajukan bukti rincian seberapa besar kerugian, maka **petitum ke-9** harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini penggugat mohon uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 2.000.000,- (dua juta rupiah) perhari oleh karena terhadap perkara ini walaupun putusan perkara ini sudah berkekuatan hukum tetap, maka terhadapnya akan selalu dapat dilaksanakan eksekusinya secara riil dengan melalui tahapan-tahapan sebagaimana ditentukan dalam hukum acara perdata yang berlaku, maka untuk **petitum ke-10** harus ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat agar dikabulkan permohonan sita jaminan terhadap obyek sengketa yang mana obyek sengketa telah dikuasai oleh Tergugat-III dan Tergugat-IV ternyata ada fakta adanya kekawatiran obyek sengketa untuk dialihkan maka permohonan sita jaminan dapat dikabulkan dan berdasarkan Berita Cara Sita Jaminan tanggal 09 Januari 2015 telah dilaksanakan/diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) dan sehingga Sita Jamaian dinyatakan sah dan berharga , maka dengan **petitum ke-11** Penggugat beralasan dikabulkan ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan putusan serta merta yang diminta Penggugat, Majelis Hakim tidak dapat mengabulkannya karena tuntutan tersebut belum memenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 180 ayat (1) Herzien Inlandsch Reglement ("HIR"), Pasal 54 dan Pasal 57 Reglement Op De Rechtsvordering ("Rv), dan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uitvoerbaar bij voorraad) dan Provisionil, serta SEMA No. 4 Tahun 2001 untuk **petitum ke 12** harus ditolak;

Hal 119 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka gugatan Penggugat dapat dikabulkan sebagian; dan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat berhasil membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat Tergugat yang menyangkal tidak dapat membuktikan dalilnya oleh karenanya sesuai hukum Penggugat dipihak yang menang dan Tergugat Tergugat di pihak yang kalah dengan demikian Para Tergugat dibebani untuk membayar biaya Perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Mengingat, Undang-undang No. 4 tahun 2004, Undang-undang No. 2 tahun 1986 jo. Undang-undang No. 8 tahun 2004, dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan ;

## MENGADILI:

### DALAM PROVISI:

- Menyatakan Permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima ;

### DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat-II, Tergugat-III, Tergugat-IV dan Tergugat-VII

### DALAM POKOK PERKARA

14. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk sebagian ;
15. Menyatakan bahwa menurut hukum PENGGUGAT adalah pemilik sah atas tanah-tanah sengketa yang termasuk bagian dari keseluruhan tanah Hak Milik Adat Girik Persil No. 55 Blok D. II Kohir No. C 803, Jl. Batan, RT 005/RW 02, Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan (yang pada saat Gugatan ini diajukan alamatnya menjadi Jl. Lebak Bulus Raya No. 33 Kelurahan Lebak Bulus, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan ;
16. Menyatakan perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT III telah melanggar hak subyektif PENGGUGAT sehingga dinyatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum.



17. Menyatakan bahwa perjanjian jual beli yang dilakukan TERGUGAT V dan TERGUGAT VI bersama TERGUGAT III dan TERGUGAT IV dihadapan TERGUGAT II adalah Perbuatan Melawan Hukum.
18. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No 19 tahun 2005, Akta Jual Beli No. 20 tahun 2005 dan Akta Jual Beli No. 6 tahun 2006 adalah cacat hukum, baik mengenai subjeknya maupun objeknya sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
19. Menyatakan bahwa Sertifikat No. 4925 tahun 2005 dan Sertifikat No. 4926 tahun 2005 yang diterbitkan oleh TERGUGAT VII cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat ;
20. Menghukum TERGUGAT III untuk segera membongkar Pagar yang mengelilingi tanah bukan sengketa dalam perkara ini seluas 475 m2 (empat ratus tujuh puluh lima meter persegi) milik PENGGUGAT.
21. Menghukum TERGUGAT IV untuk segera membongkar Bangunan Ruko di dalam area tanah sengketa milik PENGGUGAT.
22. Menghukum Tergugat-III dan Tergugat-IV yang menguasai obyek sengketa untuk menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong tanpa beban bila perlu dengan bantuan aparat yang berwenang
23. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakan oleh juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sesuai Berita Acara penyitaan yang bersangkutan dalam perkara ini;
24. Menghukum Para TERGUGAT secara bersama-sama membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 4.216.000,- (empat juta dua ratus enam belas ribu rupiah)
25. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya,

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari : SENIN tanggal 12 Pebruari 2015, oleh kami LENDRIATY JANIS,SH SH., MH., selaku Hakim Ketua, PUDJI TRI RAHADI SH, dan MUHAMMAD RAZZAD SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari SELASA, TANGGAL 17 Pebruari 2015 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh PUDJI TRI RAHADI SH dan I KETUT TIRTA,SH.MH Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh S U T I W I Panitera Pengganti dan dihadiri oleh kuasa PENGGUGAT, kuasa TERGUGAT I, kuasa

Hal 121 dari 122 hal Putusan Nomor : 726/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Sel.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT II, kuasa TERGUGAT III dan kuasa TERGUGAT IV dan tanpa hadirnya Tergugat VII ;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

**PUDJI TRI RAHADI, SH**

**LENDRIATY JANIS, SH, MH**

**I KETUT TIRTA, SH.MH**

PANITERA PENGGANTI

**SUTIWI**

Biaya – biaya :		
ATK	Rp.	75.000,-
Pendaftaran	Rp.	30.000,-
Materai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
Panggilan	Rp.	1.300.000,-
Sita Jaminan	Rp.	1.800.000,-
Pemeriksaan Setempat	Rp.	1.000.000,-
<b>Jumlah</b>	<b>Rp.</b>	<b>4.216.000,-</b>