



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT. SEL.

### **DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata, dalam tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

- **Tn. H. ZAINUDDIN**, beralamat di Kalibata Selatan Rt. 005 Rw.004 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan;
- **Ny. HALIMAH**, beralamat di Bojong Bintara No.14 Rt. 006 Rw. 009 Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Bekasi;
- **Ny. MAS'AIN**, beralamat di Kalibata Selatan Rt.006 Rw. 004 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
- **Tn. AHMAD SUKRI**, beralamat Kalibata Selatan Rt.006 Rw.004 Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan;
- **Tn. IDRUS**, beralamat di Jalan PLN Duren Tiga, Rt.006 Rw.001, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;

Dalam hal ini bertindak sebagai ahli waris dari Almarhum MAT ZEN Bin KOLING berdasarkan Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Maret 2009 yang diketahui dan disahkan oleh Lurah Kalibata Nomor : Reg : 19/1-755.29 tanggal 16 Maret 2009 dan Camat Pancoran Nomor Reg.: 60/1.755.29 tanggal 17 Maret 2009 yang berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 Pebruari 2012, memilih domisili hukumnya di kantor Kuasa Hukum UNANG MANSYUR, SH & PARTNERS Advokat dan Legal Consultans, yang dalam hal ini diwakili oleh UNANG MANSYUR, SH., JM. SUTARMAN, SH., JAJA SETIADIJAYA, SH., dan ISMAR ZAINI, SH. Yang beralamat di Gedung Panin Bank Lantai 8 Jalan Jenderal Sudirman No.1 Jakarta Pusat, yang selanjutnya disebut sebagai----- PENGUGAT;

### **M e l a w a n**

**ABDUL KOHAR**, yang beralamat di Jalan Maun Rt.006 Rw.002 Kelurahan Kalibata Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

#### 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

- Pengadilan Negeri Tersebut ;
- Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;
- Telah mendengar keterangan kedua belah pihak yang berperkara;
- Telah melihat dan memeriksa bukti surat dari kedua belah pihak yang berperkara;
- Telah mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 27 pebuari 2012, yang telah di daftarkan di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah Register Nomor : 114/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, tanggal 27 Pebruari 2012 telah mengajukan gugatan kepada Tergugat dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut;

01. Bahwa, PENGGUGAT adalah Para Ahli Waris Almarhum MAT ZEN Bin KOLING sebagaimana dijelaskan dalam Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Maret 2009 yang diketahui dan disahkan oleh Lurah Kalibata Nomor Reg : 19/1-755.29 tanggal 16 Maret 2009 serta diketahui dan disahkan oleh Camat Pancoran Nomor Reg : 60/1.755.29 tanggal 17 Maret 2009 (vide : Bukti P – 1 ) ;
02. Bahwa, Almarhum MAT ZEN Bin KOLING merupakan salah satu Ahli Waris dari Almarhum KOLING berdasarkan Kutipan Surat Penetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum KOLING Nomor : 342/C/1972 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 10 Maret 1994 (vide : Bukti P – 2 ) ;
03. Bahwa, Almarhum KOLING meninggal pada tahun 1968 dan Almarhum MAT ZEN Bin KOLING meninggal pada tahun 1973, semasa hidupnya mereka memiliki dan/atau menguasai serta mengurus secara terus menerus/turun temurun sejak tahun 1910 atas sebidang tanah Eigendom Verponding semula luasnya  $\pm$  143.130 M2 berdasarkan Akte Eigendom Verponding Nomor : 6369 atas nama Rapia CS, Surat Hak Nomor : 529 tanggal 19 Mei 1910, yang kemudian terkena ketentuan Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 1958 sehingga luasnya menjadi berkurang yakni hanya  $\pm$  1500 M2 yang sekarang terletak dan setempat dikenal Jalan Kalibata Utara RT:005 RW:002 (dahulu RT:001 RW:02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan (selanjutnya disebut dengan “Tanah Sengketa”), dengan batas-batas :
  - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan H. Maun ;
  - sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman Umum/Naseum Manallah

### 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

dahulu Tanah H. Madjit ;

- sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan Setapak ;
- sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin

Bukti : P – 3 : Akte Eigendom Verponding Nomor : 6369 Surat Hak Nomor : 529 tanggal 19 Mei 1910 ;

Bukti : P – 4 : Berita Acara Penyerahan yang dibuat oleh Jurusita Luar Biasa Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 24 Agustus 1960 ;

Bukti : P – 5 : Surat Pernyataan dari Almarhum MAT ZEN b KOLING tanggal 14 Maret 1980 ;

04. Bahwa, bidang tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Agraria (Sekarang Kantor Pertanahan) Daerah Khusus Ibukota Jakarta berdasarkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3929 tanggal 25 September 1972 dan telah tercatat pula pada Kantor Pajak & Pendapatan Jakarta Nomor : 114/IV/SKPT/72 tanggal 19 April 1972 ;

Bukti P – 6 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3929 tanggal 25 September 1972 ;

Bukti P – 7 : Surat Keterangan Verponding Tanah dari Kantor Pajak & Pendapatan Jakarta Nomor : 114/IV/SKPT/72 tanggal 19 April 1972;

05. Bahwa, kepemilikan bidang tanah tersebut telah beralih kepada PENGUGAT selaku Ahli Waris Almarhum MAT ZEN bin KOLING sejak tahun 1973 sepeninggalnya Almarhum MAT ZEN bin KOLING vide : Bukti P – 2 ;

Bahwa, baik Almarhum KOLING maupun Almarhum MAT ZEN bin KOLING semasa hidupnya tidak pernah melepaskan haknya atau mengalihkan hak dan kepemilikan kepada pihak manapun atas bidang tanah tersebut baik sebagian atau seluruhnya, demikian halnya dengan PENGUGAT ;

Akan tetapi secara mengejutkan tiba-tiba TERGUGAT mengklaim bahwa sebagian bidang tanah tersebut yaitu seluas  $\pm 789$  M2 sebagai miliknya, bahkan TERGUGAT melakukan penguasaan fisik atas tanah tersebut secara sepihak dan melawan hukum tanpa sepengetahuan dan seijin PENGUGAT selaku pemiliknya yang sah ;

Bahkan berdasarkan bukti-bukti yang dimiliki PENGUGAT, bahwa TERGUGAT memperoleh tanah tersebut berdasarkan Surat Pengoperan Tanah Hak Usaha Garapan tanpa tanggal dan tahun dari Pihak Lain yang nama-namanya tidak tercantum dalam Akte Eigenom Verponding 6369 (vide : P – 3) atau Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3929 tanggal 25 September 1972 (vide : P – 6) yang terjadi pada saat usia TERGUGAT masih 12 Tahun atau dibawah umur *dus* tidak cakap menurut hukum

Hal.3 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan perikatan ; Hal mana menambah sebab perbuatan TERGUGAT sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) dalam memperoleh tanah obyek gugatan *a quo* ;

Bukti P – 8 : Surat Pengoperan Tanah Hak Usaha Garapan tanpa tanggal dan tahun ;

Oleh karena itu, Surat Pengoperan Tanah Hak Usaha Garapan tanpa tanggal dan tahun tersebut harus dinyatakan cacat hukum atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum ;

06. Bahwa, perbuatan TERGUGAT yang mengklaim sebagai pemilik bidang tanah sengketa tersebut tanpa alas hak serta penguasaannya secara sepihak tanpa sepengetahuan dan seijin PENGGUGAT sebagai pemiliknya yang sah, padahal baik PENGGUGAT atau Almarhum MAT ZEN Bin KOLING atau Almrahum KOLING tidak pernah melepaskan hak dan kepemilikan tanah tersebut kepada pihak manapun, *dus* perbuatan TERGUGAT tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata ;
07. Bahwa, akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT tersebut maka PENGGUGAT menderita kerugian baik materiil maupun in-materiil ; Adapun kerugian materiil yang diderita PENGGUGAT adalah nilai ekonomi atas bidang tanah yang rampas/diklaim oleh TERGUGAT seluas  $\pm$  789 M2 dikalikan Rp. 2.000.000,- (harga tanah per-m2) yakni sebesar Rp. 1.578.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) ; Sedangkan kerugian in-materiil sebenarnya tidak dapat dinilai dengan uang karena menyangkut nama baik keluarga besar PENGGUGAT di masyarakat, akan tetapi untuk mengkonkritkan tuntutan tidak berlebihan kiranya apabila PENGGUGAT menuntut ganti rugi kepada TERGUGAT senilai Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ; sehingga total ganti kerugian yang harus dibayar TERGUGAT kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.578.000.000,- (tiga milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) ;
08. Bahwa, berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan di atas sangat beralasan dan berdasar hukum apabila TERGUGAT terlebih dahulu dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT ;
09. Bahwa, oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrecht Matigedaad*) yang mengakibatkan kerugian bagi PENGGUGAT baik materiil maupun in-materiil maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum membayar ganti rugi

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp. 3.578.000.000,- (tiga milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang terdiri atas :

- a Kerugian materiil sebesar Rp. 1.578.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) ;
- b Kerugian in-materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;

10. Bahwa, berdasarkan hal hal yang diuraikan di atas telah jelas terbukti bahwa PENGGUGAT adalah pemilik yang sah dan satu-satunya atas obyek gugatan *a quo* akan tetapi TERGUGAT secara sepihak telah menguasainya, oleh karena itu sangat beralasan apabila TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya diperintahkan untuk menyerahkan secara langsung dan sekaligus tanah obyek sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT dalam keadaan kosong dan bersih dari segala beban di atasnya ;

11. Bahwa, oleh karena itu pula beralasan dan sah menurut hukum apabila PENGGUGAT mohon diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap bidang tanah PENGGUGAT yang dikuasai TERGUGAT yaitu sebidang tanah Eigendom Verponding seluas  $\pm$  789 M2 (lebih kurang tujuh ratus delapan puluh sembilan meter persegi) yang terletak dan setempat dikenal Jalan Kalibata Utara RT:005 RW:002 (dahulu RT:001 RW:02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan ;

12. Bahwa, untuk menjamin terlaksananya putusan dengan baik maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) perhari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ;

13. Bahwa oleh karena dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT *a quo* didasarkan atas lasan-alasan dan bukti-bukti yang kuat berserta dasar hukumnya , oleh karena itu PENGGUGAT mohon agar Putusan dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Bantahan, Banding ataupun Kasasi ( *uit voer baar bijvoorraad* ) ;

Bahwa, berdasarkan pada hal-hal yang telah dikemukakan di atas PENGGUGAT mohon perkenan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Cq. Hakim Majelis Yang Terhormat menentukan hari sidang, memanggil para pihak, memeriksa dan mengadili serta memutuskan sebagai berikut :

- I. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
- II. Menyatakan dan menetapkan PENGGUGAT sebagai pemilik sah dan satu-satunya atas sebidang tanah Eigendom Verponding seluas  $\pm$  1500 M2 (lebih kurang seribu lima ratus

Hal.5 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meter persegi) berdasarkan Akte Eigendom Verponding Nomor : 6369 yang terletak dan setempat dikenal Jalan Kalibata Utara RT:005 RW:002 (dahulu RT:001 RW:02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan dengan batas-batas :

- sebelah Utara berbatasan dengan Jalan H. Maun ;
- sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman Umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit ;
- sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan Setapak ;
- sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin

- III. Menyatakan Surat Pengoperan Tanah Hak Usaha Garapan tanpa tanggal dan tahun (vide Bukti : P – 8) tidak mempunyai kekuatan hukum ;
- IV. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrecht Matigedaad*) yang merugikan PENGGUGAT ;
- V. Menghukum TERGUGAT membayar ganti rugi secara tunai dan sekaligus kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 3.578.000.000,- (tiga milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) yang terdiri atas :
  - a Kerugian materiil sebesar Rp. 1.578.000.000,- (satu milyar lima ratus tujuh puluh delapan juta rupiah) ;
  - b Kerugian in-materiil sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah) ;
- VI. Menghukum TERGUGAT atau siapapun yang mendapatkan hak daripadanya diperintahkan untuk menyerahkan secara langsung dan sekaligus tanah obyek sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT dalam keadaan utuh dan bersih dari segala beban di atasnya ;
- VII. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) yang telah diletakkan ;
- VIII. Menghukum TERGUGAT membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per-hari atas keterlambatan melaksanakan isi putusan ;
- IX. Menyatakan Putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Bantahan ataupun Kasasi ( *uit voer baar bijvoorraad* ) ;
- X. Menyatakan TERGUGAT dipihak yang kalah dan dihukum membayar semua biaya perkara.

## ATAU :

Putusan lain yang sesuai dengan rasa keadilan dan kepatutan (*ex aquo et bono*).

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan dari Penggugat telah hadir Kuasanya seperti tersebut diatas, sedangkan untuk Tergugat hadir Kuasanya bernama IR.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TOGAR, M. NERO S.,SH., HULMAN PANJAITAN, SH.MH, ALFRED SIMANJUNTAK, SH. TUMPAL SIMBOLON, SH dan RIDWAN PARAPAT, SH dari Kantor TOGAR M. NERO & PARTNER, yang beralamat di Danau Toba No. 151-152 Bendungan Hilir, Jakarta Pusat dan Jl. Tegal Parang Utara No.3 Mampang Prapatan, Jakarta Selatan, berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2012;

Menimbang bahwa oleh karena kedua belah pihak hadir pada persidangan yang telah ditetapkan, maka sebelum pemeriksaan perkara tersebut dilanjutkan, maka Hakim telah berusaha mendamaikan sesuai ketentuan PERMA No.1 Tahun 2008, dengan menunjuk ANDI RISA JAYA, SH.MHum., Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai Mediator perkara ini, akan tetapi usaha perdamaian yang telah dilakukan oleh Mediator tersebut tidak berhasil (gagal), maka persidangan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat, dan setelah pembacaan gugatan tersebut, Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, selanjutnya Tergugat mengajukan jawabannya tertanggal 15 Mei 2012, dengan mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

## A Dalam Eksepsi

### I. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*exemption plurium litis consortium*) dan *premature*, dengan alasan :

- 1 Bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 1500 M2, yang semula seluas  $\pm$  143.130 M2 berdasarkan Akta Eigendom Verponding Nomor : 6369 atas nama Rapia,Cs surat Hak Nomor : 529 tanggal 19 Mei 1910, namun tidak menentukan secara cermat tanah tanah yang seluruhnya seluas 143.130 M2, dan sesuka hatinya menerangkan telah memiliki sebidang tanah dikenal umum terletak di Jalan Kalibata Utara RT.005/RW.002 (dahulu RT.001/RW.002), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :
  - sebelah Utara berbatasan dengan jalan H. Maun ;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit ;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan setapak ;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin.
- 2 Bahwa Penggugat mengakui bidang tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Agraria (sekarang Kantor Pertanahan) DKI Jakarta berdasarkan Surat Keterangan pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3929, tanggal 25 September 1972 sebagaimana didalilkan Penggugat pada butir 4 (empat) gugatan ;

Hal.7 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa Penggugat mendalilkan tanah tersebut diatas dikuasai fisiknya oleh Tergugat seluas  $\pm$ . 789 M2.
- 4 Bahwa Penggugat keliru menunjuk objek tanah yang saat ini dikuasai Tergugat sebagai tanah milik Penggugat (objek tanah yang disengketakan), dengan alasan Tergugat menguasai tanah tersebut secara turun temurun dan dengan alas hak Sertifikat HGB No. 1438, seluas 603 M2, terletak di Jalan Kalibata utara RT.006/RW.02, Kalibata Jakarta Selatan, atas nama Tergugat sendiri sebagai Pemegang Hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan vide Pasal 4 huruf (a) PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1999 TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN DAN PEMBATALAN KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, yang menyatakan :

Pasal 4 “ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai: huruf (a): pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha”.

- 5 Bahwa dalil gugatan Penggugat dengan titel Perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) mengenai sengketa kepemilikan objek tanah tentang siapa pemilik yang sesungguhnya, sedangkan Penggugat mendalilkan telah mendaftarkan bidang tanah sebagai diakuinya pada Kantor Pertanahan DKI Jakarta (vide dalil gugatan butir 4) sedangkan alas hak Tergugat Sertifikat HGB No. 1438 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, dengan demikian secara yuridis masih terdapat hubungan hukum atas suatu peristiwa hukum antara Penggugat dengan Badan pertanahan Nasionan, juga antara Tergugat dengan Badan Pertanahan Nasional sehingga dengan demikian untuk terwujudnya peradilan yang adil dan untuk terungkapnya fakta yang sesungguhnya berdasarkan prinsip **AUDI ET ALTAREM PARTEM dan PLUVIUM LITIS CONSORTIUM** maka menurut hukum Badan Pertanahan Nasional juga harus di tarik sebagai pihak Tergugat oleh Penggugat dalam perkara aquo, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak, tidak terang dan *premature*, menjadi tidak terpenuhi syarat formil suatu gugatan maka gugatan penggugat tersebut harus lah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijkke Verklaard*), menunjuk Yurisprudensi MARI :

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi MARI No. 1411K/Sip/1978, tanggal 13 Maret 1979, yang khaidah hukumnya menyebutkan “ *pengikut sertaan pihak ketiga dalam suatu proses perdata yang sedang berjalan, ditentukan oleh ada tidaknya permintaan untuk itu dari para pihak atau pihak ketiga diluar perkara yang merasa berkepentingan*”.

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan Tergugat diatas, gugatan Penggugat Kurang Pihak dan *premature*, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## II. Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu (Kadaluwarsa) .

- 1 Bahwa surat gugatan Penggugat sesuai register kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta selatan terdaftar pada tanggal 27 februari 2012, sedangkan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) No. 1438 yang menjadi alas hak Tergugat menguasai fisik tanah dimaksud dalam sertifikat tersebut fisiknya telah dikuasai Tergugat secara turun temurun, dan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan diterbitkan pada tanggal 8 juni 2011.
- 2 Bahwa Penggugat telah mendalilkan secara *ilusioner* memiliki sebidang tanah seluas 1500 M2, yang semula seluas  $\pm$  143.130 M2 berdasarkan Akta Eigendom Verponding Nomor : 6369 atas nama Rapia,Cs surat Hak Nomor : 529 tanggal 19 Mei 1910, Tindakan illusi Penggugat tersebut secara nyata-nyata tampak dan jelas dalam surat gugatannya tidak pernah memberikan gambaran yang jelas dan nyata riwayat tanah seluas 143.130 M2, hanya dengan pernyataan berdasarkan pewarisan dari Mat Zen Bin Koling yang diakui Penggugat telah meninggal pada tahun 1973, bahwa apabila benar *quod non* Tergugat menerima warisan objek tanah yang ditempati Tergugat, maka sejak semula terjadi pewarisan tersebut pada tahun 1973 Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah dimaksud, dan baru tanggal 27 Februari 2012 mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
- 3 Bahwa tenggang waktu Penggugat mengajukan tuntutan hak tersebut sejak terjadi pewarisan dari Alm. Mat Zen Bin Koling tahun 1973 hingga mengajukan gugatan aquo 27 Februari 2012, yaitu 39 tahun telah kadaluwarsa yang ditentukan Pasal 1967 KUHPerdata untuk mengajukan tuntutan hak yaitu 30 tahun, Pasal 1967 “*Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukan suatu alsa hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan pada itikadnya yang buruk*”.

Hal.9 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

### 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

- 4 Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, yang berarti selama kurun waktu tersebut tidak pernah menuntut haknya kepada Tergugat. Dengan demikian Penggugat dengan sendirinya menyingkirkan haknya untuk menuntut dan secara hukum hak Penggugat telah gugur/daluarsa menunjuk Yurisprudensi Putusan MA No.408 K/Sip/1973, kaidah hukumnya menyebutkan " *Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah agung : Karena Para Penggugat-Terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)*".
- 5 Bahwa sangatlah berbahaya dalil Penggugat ini jika dicermati secara seksama dan oleh karenanya mohon perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolaknya sebab jika hal seperti itu dibiarkan akan membawa dampak hukum yang sangat berbahaya, yakni menunjuk dimana saja tanah yang menjadi miliknya, misalnya Monas dan atau gedung Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan berkas Eigendom Verponding yang tidak pernah dimanfaatkan dan dikuasainya secara turun temurun;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan Tergugat diatas, gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, dengan gugurnya hak menuntut Penggugat, gugatan Penggugat sudah sepatutnya dikesampingkan dan dinyatakan tidak diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## III. GUGATAN PENGGUGAT TIDAK JELAS DAN TIDAK LENGKAP (OBSCURE LIBEL), tidak jelas objek sengketa dan *Error in objecto*:

- 1 Bahwa sebagaimana telah diterangkan diatas, Penggugat telah nyata-nyata menerangkan memiliki Sebidang Tanah seluas 1500 M2 eks Verponding 6369 terletak di jalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan, dengan pokok Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam surat Gugatnya tidak jelas mencantumkan baik dalam Posita maupun Petitumnya tentang Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana telah dilakukan oleh Tergugat sehingga dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan Hak yang telah merugikan pihak Penggugat ;
- 2 Bahwa kepemilikan Tanah Tergugat bukanlah 1500 M2, tetapi sebagaimana ternyata dalam SHGB (sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selatan ), terletak di Jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga Selatan No. 66, RT.006. RW.02, Jakarta Selatan, seluas 603M2 yang akan dibuktikan dalam persidangan ini kelak dan satu hal perlu ditegaskan dalam persidangan ini, bahwa Tergugat adalah pemegang Hak yang sempurna secara hukum yang memanfaatkannya serta menggunakannya secara turun temurun dari leluhur Tergugat, oleh karenanya gugatan Penggugat *obscuur libel* karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dari letak dan luas atas object sengketa yang berbeda;

- 3 Bahwa selain dari pada itu jika mencermati Surat Gugat Penggugat tidak jelas, tidak cermat menentukan batas-batas tanah milik Penggugat, yang diklaim Penggugat dikuasai Tergugat. Dalam uraian surat Gugat aquo dan oleh karenanya Surat gugat yang demikian yang tidak secara jelas menguraikan batas-batas tanah kepemilikannya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena telah melanggar ketentuan Yurisprudensi. MARI No. 1149K/Sip/1975, tanggal 17-4-1979 yang kaidah hukumnya menyatakan *“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”*, Yurisprudensi Putusan MARI No. 1391K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, Kaidah hukumnya menyatakan *“Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, Gugatan penggugat tidak dapat diterima’*.
- 4 Bahwa dalam dalil gugatannya butir 2 (dua) Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap dan rinci ahli waris dari Koling, hanya menyebutkan salah satu ahli waris Koling yaitu Mat Zen Bin Koling, dengan mengatakan sebagai **salah satu** ahli waris Koling tentunya ada ahli waris Koling lainnya selain Mat Zen Bin Koling yang tidak disebutkan Penggugat, dengan tidak menyebutkan secara rinci berapa dan siapa saja secara lengkap silsilah para ahli waris Koling lainnya dan keturunannya diluar Mat Zen Bin Koling yang meninggalkan ahli waris yaitu Penggugat (vide dalil gugatan Penggugat butir 2 dan 3). Hal ini membuat gugatan tidak terang peralihan hak tanah karena kewarisan Koling yang didalilkan Penggugat atas tanah Verponding 6369 seluas  $\pm$  143.130 M2, terletak di jalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan, karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi dasar gugatan (*feitelijke grond*) harus dinyatakan tidak dapat diterima, menunjuk Putusan MARI No. 1145K/Pdt/1984.
- 5 Bahwa selain dari pada itu berdasarkan dalil gugatan Penggugat butir 3, ternyata luas, letak dan batas-batas tanah yang diklaim dimiliki Penggugat tidak sama dengan luas,

Hal.11 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

letak dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat. Penggugat menyebutkan memiliki tanah verponding 6369 seluas 1500 M2 eks Verponding 6369 terletak di Jalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan dengan batas-batas, sebagai berikut :

- sebelah Utara berbatasan dengan jalan H. Maun ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan setapak ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin.

Sedangkan luas, letak dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat dengan dasar SHGB No. 1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan yaitu seluas 603 M2, terletak di Jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga Selatan No. 66, RT.006. RW.02, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagaimana ternyata dalam SHGB No. 1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta selatan.

Bahwa dengan perbedaan tersebut membuat gugatan Penggugat *error in objecto* karena objek gugatan Penggugat tidak jelas, menunjuk Putusan MARI No. 81K/Sip/1971.. Oleh karenanya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

- 6 Bahwa berdasarkan argumentasi hukum tersebut diatas gugatan Penggugat tidak jelas tidak terang (*onduidelijk*) memenuhi syarat formil gugatan berdasarkan azas *process doelmatigheid* berpedoman pada Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde concludie*).

Berdasarkan uraian singkat diatas maka dengan ini Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenaan untuk memutuskan : Menerima seluruh EKSEPSI Tergugat tanpa kecuali dan Menolak seluruh dalil Penggugat setidak-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

## B. Dalam Pokok Perkara

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa apa yang diuraikan Tergugat pada bagian eksepsi diatas, Tergugat mohon secara mutatis mutandis dianggap termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;
- 2 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil dan bukti-bukti Penggugat dalam gugatan, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat ;
- 3 Bahwa terhadap dalil-dalil yang ditolak/dibantah kebenarannya oleh Tergugat dibawah ini, maka menurut hukum pembuktian, Penggugat harus membuktikannya, *vide* ketentuan :

Pasal 1865 KUHPerdara “ *Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut*”;

Pasal 283 RBg “*Barang siapa beranggapan mempunyai suatu hak atas suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu*”;

Menunjuk Jurisprudensi MARI No. 162K/Sip/1955, tertanggal 21-11-1956, yang khaidah hukumnya menyebutkan “*pihak yang menyatakan sesuatu yang tidak biasa, harus membuktikan hal yang tidak biasa tersebut*”.

Jurisprudensi MARI No: 540K/Sip/1972 tertnggal 11-9-1975, yang khaidah hukumnya menyebutkan “ *karena Tergugat asal menyangkal, Penggugat asal harus membuktikan dalilnya* “.

- 4 Bahwa sehubungan dalil gugatan Penggugat butir 1, 2, dan 3 Tergugat menolaknya dan memberikan tanggapan sebagai berikut :
  - a Bahwa Penggugat mendalilkan Almarhum Mat Zen bin Koling merupakan **salah satu** ahli waris dari Almarhum Koling. Bahwa pengertian salah satu ahli waris tersebut berarti Almarhum Mat Zen Bin Koling bukan satu-satunya ahli waris dari Koling, Dengan demikian masih terdapat ahli waris Koling lainnya.
  - b Bahwa karenanya Tergugat mensomir Penggugat untuk membuktikan silsilah para ahli waris Koling lainnya dan keturunannya diluar Mat Zen Bin Koling yang meninggalkan ahli waris yaitu Penggugat (*vide* dalil gugatan Penggugat butir 3). Hal ini untuk membuat terang peralihan hak tanah karena kewarisan yang didalilkan Penggugat atas tanah Verponding 6369 seluas  $\pm$  143.130 M2, terletak

Hal.13 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

dijalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan yang ternyata diakui Penggugat berkurang sisanya menjadi 1500 M2 karena ketentuan UU No. 1/1958. (vide dalil gugatan Penggugat butir 3).

- c Bahwa dengan menguraikan peralihan sisa tanah seluas  $\pm$  141.630 M2, menjadi terang objek tanah seluas 1500 M2 yang diakui sebagai milik Penggugat menunjuk tanah yang dikuasai oleh Tergugat. Sedangkan alas hak yang menjadi dasar Tergugat menguasai tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat berdasarkan SHGB 1438, seluas 603 M2 (dan bukan seluas 789 M2, vide dalil gugatan Penggugat butir 5), terletak di Jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga Selatan No. 66, RT.006. RW.02, Jakarta Selatan, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta Selatan tertanggal 8 Juni 2011.

Bahwa hal tersebut menjadi penting karena letak tanah yang diklaim Penggugat dengan dasar verponding 6369 tersebut luas dan letaknya berbeda dengan luas dan letak tanah SHGB 1438, Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan, sebagai alas hak Tergugat menguasai tanah.

- d Bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan berkurangnya luas tanah verponding 6369 menjadi 1500 M2 karena UU No.1/1958, tetapi Penggugat tidak dapat menguraikan alasan secara pasti sisa tanah verponding 6369 tersebut menjadi seluas 1500 M2 sedangkan tanah seluas  $\pm$  141.630 M2 dalam verponding 6369 i tidak jelas kemana peralihannya membuat tidak terang objek tanah verponding 6369.
- e Bahwa dengan memperhatikan ketentuan UU 1/1958, tentang PENGHAPUSAN TANAH TANAH PARTIKELIR, sebagai berikut :

Bagian Menimbang angka 6, menyebutkan “bahwa tanah-tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau perlu diturut sertakan dalam likwidasi tersebut di atas, karena bertentangan dengan maksud dan jiwa dari ketentuan dalam pasal 51 ayat 2 Indische Staatsregeling (S. 1925 - 417) jo pasal 8 Agrarisch Besluit (S. 1870 - 18)”;

Pasal 1 ayat 1 huruf (a), menyebutkan :

Ayat 1. Yang dimaksud dalam Undang-undang ini dengan:

- (a). *"tanah partikelir", ialah tanah "eigendom" di atas mana pemiliknya sebelum Undang-undang ini berlaku, mempunyai hak-hak pertuanan”;*

#### 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

Pasal 1 ayat 2, menyebutkan :

Ayat 2 : *“Tanah eigendom yang luasnya lebih dari 10 bau, yang menjadi milik seseorang atau suatu badan hukum atau milik bersama dari beberapa orang atau beberapa badan hukum, diperlakukan sebagai tanah partikelir”.*

Pasal 3, menyebutkan :

*“Sejak mulai berlakunya Undang-undang ini demi kepentingan umum hak-hak pemilik beserta hak-hak pertuanannya atas semua tanah-tanah partikelir hapus dan tanah-tanah bekas tanah partikelir itu karena hukum seluruhnya serentak menjadi tanah Negara.”.*

Maka verponding 6369 menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh negara, karena luas tanah verponding 6369 melebihi 10 **bau** dimaksud Pasal 1 ayat 2 tersebut diatas, dengan alasan :

pengertian ukuran luas tanah **bau** menurut (*Kamus Besar Bahasa Indonesia Departemen Pendidikan Nasional Departemen pendidikan Nasional Penerbit PT. Gramedia Pustaka Umum, Jakarta, 2008, Halaman 149*), **bau** : satuan ukuran luas tanah sama dengan 7.096 m<sup>2</sup>.

Karenanya  $7.096 \text{ M}^2 \times 10 \text{ bau} = 70.096 \text{ M}^2$ , sedangkan tanah verponding 6369 seluas  $\pm 143.130 \text{ M}^2$  **menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, karenanya alas hak Penggugat memiliki tanah verponding 6369 telah hapus dan selanjutnya tunduk pada ketentuan hukum yang berlaku tentang konversi hak-hak tanah barat.**

5 Bahwa sehubungan dalil gugatan Penggugat butir 4` Tergugat memberikan tanggapan dan penolakan sebagai berikut :

- a Bahwa dalil Penggugat telah mendaftarkan bidang tanah tersebut ke kantor Agraria (kantor Pertanahan DKI Jakarta) berdasarkan Surat keterangan Pendaftaran tanah No, 3929, tanggal 25 September 1972 dan tercatat pada Kantor Pajak & Pendapatan Jakarta Nomor : 114/IV/IV/SKPT/72, tanggal 19 April 1972, apabila benar *quod non* Penggugat memiliki alas hak kepemilikan tanah yang kuat dan benar hal itu tidak membuktikan letak dan alas hak kepemilikan tanah Penggugat terletak diatas tanah milik Tergugat.

Hal.15 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

- b Bahwa SKPT dan pencatatan objek tanah pada kantor pajak bukan merupakan bukti kepemilikan tanah karena bukti kepemilikan tanah adalah sertifikat berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat 1, PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NO. 24 TAHUN 1997, TENTANG PENDAFTARAN TANAH, menyebutkan :

**Pasal 32,** *“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.*

- c Bahwa Penggugat mendalilkan telah mendaftarkan Tanah Penggugat tersebut pada kantor Agraria, seharusnya Penggugat memiliki Sertifikat kepemilikan tanah atas pendaftaran tanahnya tersebut tetapi nyatanya tidak, menunjuk ketentuan tersebut dibawah ini

## **1 PERATURAN MENTERI AGRARIA NOMOR 2 TAHUN 1960 TENTANG PELAKSANAAN KETENTUAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA MENTERI AGRARIA :**

### **Pasal 4**

*Hak-hak eigendom yang setelah jangka waktu 6 bulan tersebut pada pasal 2 lampau pemiliknya tidak datang pada KKPT atau yang pemiliknya tidak dapat membuktikan, bahwa ia berkewarganegaraan Indonesia tunggal, oleh KKPT dicatat pada asli aktanya sebagai dikonversi menjadi hak guna-bangunan, dengan jangka waktu 20 tahun.*

### **Pasal 9**

*(4) Ketentuan-ketentuan dalam ayat 1, 2, dan 3 pasal ini berlaku jika permintaan untuk melakukan balik nama tersebut diajukan kepada KKPT yang bersangkutan di dalam waktu yang ditetapkan dalam pasal 2. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau belum diajukan permintaan baliknya maka hak eigendom yang bersangkutan dicatat sebagai dikonversi menjadi hak guna bangunan.*

#### 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

- 2 PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NOMOR 3 TAHUN 1979 TENTANG KETENTUAN KETENTUAN MENGENAI PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK BARU ATAS TANAH ASAL KONVERSI HAK-HAK BARAT :

Pasal 1.

*Tanah hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai asal konversi Hak Barat yang menurut ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 berakhir masa berlakunya selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980, pada saat berakhirnya hak yang bersangkutan menjadi tanah yang dikuasai langsung oleh Negara dan diselesaikan menurut ketentuanketentuan dalam Keputusan Presiden No. 32 tahun 1979 dan Peraturan ini.*

Pasal 3.

- (2) *Pemohonan yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini wajib diajukan dalam tenggang waktu selambat-lambatnya pada tanggal 24 September 1980.*

Pasal 12.

- (1) *Tanah-tanah bekas hak guna bangunan atau hak pakai asal kotiversi hak Barat yang dimaksud dalam pasal 1 dapat diberikan dengan sesuatu hak baru kepada bekas pemegang haknya jika: a. dipenuhi persyaratan yang ditetapkan dalam pasal 2 dan 3;*
- (2) *Pemberian hak baru sebagai dimaksud dalam ayat (1) pasal ini diselesaikan menurut tata cara yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 5 tahun 1973, dengan ketentuan, bahwa menyimpang dari pasal 5 huruf d Peraturan Menteri Dalam Negeri tersebut, maka untuk melengkapi keterangan yang diperlukan guna mengambil keputusan, Kepala Kantor Agraria Kabupaten/Kotamadya atau pejabat yang ditunjuknya melakukan pemeriksaan setempat, dengan membuat risalah pemeriksaan tanah*

- a Bahwa selain dari pada itu Penggugat tidak pernah menguasai dan atau memfungsikan fungsi sosial atas tanah vide Pasal 6 UU No.5 tahun `1960 tentang

Hal.17 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

Disclaimer

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



Ketentuan Pokok Agraria yang diklaim Penggugat dikuasai Tergugat, bahkan sebaliknya secara nyata Tergugat menguasai fisik dan memanfaatkan fungsi sosial tanah nya secara turun temurun melebihi 50 tahun lamanya, yang sebelumnya secara turun temurun dikuasai orang tua dan nenek Tergugat (alm. Saribenah, vide ketentuan **PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

**Pasal 24**

*Ayat 2 : Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pembuktian hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :*

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

- a Bahwa memperhatikan ketentuan tersebut diatas, dalil Penggugat yang menyatakan mendaftarkan tanah Penggugat pada kantor Agraria, tentunya bila memenuhi ketentuan hukum yang berlaku Penggugat telah menerima sertifikat hak atas tanah, nyatanya Penggugat tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan sertifikat hak atas tanah, tetapi justru mengklaim tanah Tergugat sebagai tanahnya tanpa dapat menunjukkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah.

Dengan ketentuan tersebut diatas, Tanah hak barat yang diakui Penggugat miliki menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, sebagaimana pula ketentuan tersebut dibawah ini :

**PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI NO. 2 TAHUN 1970  
TENTANG PENYELESAIAN KONVERSI HAK-HAK BARAT MENJADI**





**HAK GUNA BANGUNAN DAN HAK GUNA USAHA**

**Pasal 1**

*1. Barangsiapa yang pada tanggal 24 September 1960 mempunyai tanah dengan hak barat yang dikonversi menjadi hak guna bangunan dan hak guna usaha dan hingga berlakunya Peraturan ini belum mempunyai sertifikatnya, diwajibkan sebelum tanggal 24 September 1970 datang pada Kantor Pendaftaran Tanah untuk meminta sertifikat hak yang bersangkutan.*

**Pasal 2**

*1. Jika kewajiban tersebut pada ayat (1) pasal 1 tidak dilaksanakan, maka pemegang haknya dianggap tidak memenuhi syarat sebagai yang ditentukan dalam pasal 30 dan 36 Undang-Undang Pokok Agraria dan hak guna bangunan serta hak guna usaha yang bersangkutan dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September 1961.*

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat tersebut harus ditolak, karena, hak atas tanah hak-hak barat verponding Penggugat telah hapus sesuai ketentuan perundang-undangan`.

- 6 Bahwa dalam posita gugatan Penggugat sama sekali tidak ada mendalilkan secara hukum lokasi tanah verponding 6369 seluas 1500 M2 quod non diakui sebagai milik Penggugat berlokasi diatas tanah yang dikuasai Tergugat vide SHGB 1438 Kalibata, Pancoran Jakarta selatan. Oleh karenanya Tergugat Mensomir Penggugat untuk membuktikan secara hukum lokasi tanah Verponding Penggugat seluas 1500 M2 berlokasi diatas tanah SHBG 1438 atas nama Tergugat ;
- 7 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat butir 5 dan 6, dengan alasan : yang menjadi alas hak dan dasar Tergugat menguasai tanah yang diklaim sebagai milik Penggugat adalah SHGB No. 1438, Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Nasional Kotamadya Jakarta selatan, tanggal 8 Juni 2011, dengan dasar sebagai berikut :
  - a Bahwa dasar penerbitan SHGB 1438 kepada Tergugat sebagai Pemegang Hak, yaitu Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta

Hal.19 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selatan No. 55/HGB/BPN-31.74-2011, tanggal 25 Februari 2011, tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Nama Haji Abdul kohar, atas Tanah Seluas 603 M2, Terletak di Jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga selatan No. 66, RT. 006. RW.02, Kelurahan Kalibata, Kecamatan, Pancoran Kota Adminidtrasi, Jakarta Selatan. Tanah dimaksud merupakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara.

Adapun batas-batas tanah Tergugat vide SHGB No. 1438 adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jl.Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga Selatan dahulu gang Desa Duren Tiga;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Tanah H. Bustami/tanah Makam dahulu Tanah Madjit ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan Jalan Setapak/Gang dahulu gang/ Jalan Maliki ;
- Sebelah barat berbatasan dengan Tanah Abu Zahril Bapril dahulu tanah Djaleha

- b Bahwa bidang tanah tersebut merupakan tanah yang dikuasai fisiknya secara turun temurun dari nenek Tergugat Almarhum Saribenah yang diwariskan kepada 1. orang tua/ibu Tergugat almarhum Asmaya bin Sairi dan kepada 2. Marulah bin Sairi, 3.Djakaria bin Sairi (yang mewaris kepada Madinah bin Djakaria), 4. Saati bin Sairi (yang mewaris kepada Saimin bin Saudin), yang masing-masing 1.Marulah bin Sairi, 2. Madinah bin Djakaria, 3. Saimin bin Saudin ketiganya-pun telah mengoperkan haknya kepada Tergugat sebagaimana surat pengakuan tahun 1963 ;

Bahwa dengan demikian tanah tersebut telah dikuasai oleh Tergugat maupun pewaris Tergugat (alm. Saribenah) jauh sebelum tahun 1963.

- c Bahwa atas dasar permohonan hak Tergugat atas tanah tersebut berikut Surat Rekomendasi Lurah Kalibata tertanggal 18 Juni 2010, No. 69/1.711.1 dan selain telah memenuhi persyaratan sesuai ketentuan hukum berikut telah melunasi Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) (vide Pasal 1 UU No. 20 tahun 2002), kemudian diterbitkan SHGB 1438 oleh kKepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan;

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1, UU NO 20 TAHUN 2000 TENTANG PERUBAHAN ATAS UNDANG-UNDANG NOMOR 21 TAHUN 1997 TENTANG BEA PEROLEHAN HAK ATAS TANAH DAN BANGUNAN, menyebutkan :

## Pasal 1

*Dalam Undang-undang ini, yang dimaksud dengan :*

- 1 *Bea perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan adalah pajak yang dikenakan atas perolehan hak atas tanah dan atau bangunan, yang selanjutnya disebut pajak.*
- 2 *Perolehan hak atas tanah dan atau bangunan adalah perbuatan atau peristiwa hukum yang mengakibatkan diperolehnya hak atas tanah dan atau bangunan oleh orang pribadi atau badan.*

## Pasal 2 ayat 1

*"Yang menjadi objek pajak adalah perolehan hak atas tanah dan atau bangunan".*

- a Bahwa karenanya Tergugat tercatat sebagai wajib pajak atas tanah aquo pada Kantor Pajak Wilayah DJP Jakarta Selatan.
- b Bahwa Tergugat menolak dalil Penggugat yang menyatakan surat Pengoperan Tanah Hak Usaha garapan yang terjadi pada saat usia Tergugat masih 12 tahun belum cakap melakukan perikatan, merupakan dalil yang keliru dan tidak berdasarkan hukum, dengan alasan surat yang dimaksud Penggugat tersebut merupakan surat Pengakuan yang dibuat dan ditanda tangani oleh 1. Marulah bin Sairi, 2. Madinah bin Djakaria, 3. Saimin bin Saudin sebagai pihak yang membuat pengakuan telah cakap dan tidak terhalang oleh hukum untuk membuat pengakuan, sedangkan Tergugat hanya pihak yang menerima isi pengakuan jadi bukan dalam kapasitas sebagai pihak yang melakukan perikatan.
- 8 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat butir 8 dan 10, dengan alasan Tergugat telah secara sah menurut hukum menguasai tanah Tergugat sendiri ternyata dalam SHGB No. 1438, Kalibata, Pancoran, Jakarta selatan, yang kepemilikannya sebagaimana telah diuraikan Tergugat pada butir 7 diatas, oleh karenanya tidak ada Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terhadap Penggugat, karenanya tidak sepatutnya

Hal.21 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

### 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

Tergugat dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum dan tidak sepatutnya pula Tergugat dinyatakan untuk menyerahkan bidang tanah tersebut kepada Penggugat.

- 9 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan penggugat butir 7 dan 9 mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil, dengan alasan :

- a Bahwa karena Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum dalam perkara aquo tanah yang dikuasai dan ditempati Tergugat atas dasar alas hak yang kuat dan benar berdasarkan SHGB No. 1438 sebagaimana diuraikan diatas, karenanya tidak ada kerugian yang ditimbulkan dengan menguasai dan menempati sendiri tanah milik Tergugat.
- b Bahwa karenanya kerugian materiil yang diuraikan Penggugat tidak beralasan dan selain itu nilai kerugian tersebut hanya perkiraan atau reka-reka Penggugat ;
- c Mengenai kerugian immateriil yang didalilkan Penggugat bukan sebagai akibat perbuatan yang nyata-nyata dilakukan oleh Tergugat, selain itu Penggugat tidak membuktikan dalil kerugian tersebut telah terjadi secara nyata, selain itu Tergugat tidak memperinci kerugian dimaksud, menunjuk Yurisprudensi Mahkamah Agung RI :

Jurisprudensi MARI No. 1057K/Sip/1973, tertanggal 25-3-1976, kaidah hukumnya menyebutkan : “ Karena Pembanding I tidak dapat membuktikan adanya kerugian materiil akibat perbuatan Terbanding I, gugatan rekonvensi (ganti rugi karena perbuatan melawanhukum) harus ditolak “.

Jurisprudensi MARI No: 492K/Sip/1970, tertanggal 21 September 1970, No : 616K/Sip/1973, tertanggal 5 Juli 1975, No. 1186K/Sip/1973, tertanggal 4 Mei 1976, yang khaidah hukumnya menyebutkan : “ Kerugian yang dialami Penggugat tidak boleh direka-reka, akan tetapi kerugian tersebut harus diuraikan secara jelas diperinci, uraian kerugian tanpa perincian dianggap kabur “;

Jurisprudensi MARI No. 550K/Sip/1979, tertanggal 3 September 1980, yang khaidah hukumnya menyebutkan “ Petitum tentang ganti kerugian harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak mengadakan perincian mengenai kerugian-kerugian yang dituntut “;

### 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

Jurisprudensi MARI No. 588K/Sip/1983, tertanggal 28 Mei 1984, khaidah hukumnya menyebutkan “*tuntutan Penggugat mengenai ganti rugi, karena tidak disertai dengan bukti-bukti harus ditolak*”.

- d Bahwa dengan demikian gugatan Pengugat mengenai ganti kerugian materiil dan immateriil harus dinyatakan ditolak.

10 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat butir 11, dengan alasan :

- a Penggugat tidak memperinci alasan diajukannya sita jaminan terlebih gugatan Pengugat tidak berdasarkan hukum menyebabkan upaya peletakan sita jaminan adalah suatu tindakan yang keliru, menunjuk SEMA No. 05 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Pasal 1 huruf c, menyebutkan “*agar dalam surat permohonan conservatoir beslag serta surat ketetapan yang mengabulkannya disebut alasan-alasan apa yang menyebabkan coservatoir beslag yang dimohon dan dikabulkan itu, yang berarti sebelum dikeluarkan surat ketetapan yang mengabulkan permohonan conservatoir beslag diadakan penelitian lebih dahulu tentang ada tidaknya alasan yang dikemukakan oleh Pemohon*”, selain itu nilai petitum kerugian materiil Penggugat tidak seimbang dengan nilai tanah dan bangunan yang dimohonkan sita jaminan terdapat perbedaan nilai yang signifikan oleh karenanya permohonan sita jaminan Penggugat harus ditolak, menunjuk SEMA No. 5 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 Pasal 1 huruf (d) “*bahwa nilai benda-benda yang disita haruslah tidak jauh melampaui nilai gugatan*”;
- b Bahwa permohonan *Conservatoir Beslag* (CB) tidak dimohonkan Penggugat dalam Petitum provisi, oleh karenanya Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak dapat mengabulkan permohonan CB Penggugat tersebut, karena merupakan pelanggaran atas hukum acara. Hakim tidak boleh mengabulkan gugatan terhadap hal yang tidak dimohonkan Penggugat (*ultra petita*), Pasal 189 ayat (2) dan (3) RBg/Pasal 178 ayat (2) dan (3), menyebutkan “*ia dilarang memberikan keputusan tentang hal-hal yang tidak dimohon atau memberikan lebih dari yang dimohon*” ;
- c Bahwa Selain itu permohonan CB Penggugat tersebut telah menyentuh Pokok perkara, karenanya harus ditolak :

Hal.23 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menunjuk Jurisprudensi MARI No. 1070K/Sip/1972, tertanggal 7 Mei 1973, No.279K/Sip/1976, tertanggal 5 Juli 1977, yang kaidah hukumnya menyebutkan “*Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak*”.

Bahwa oleh karenanya permohonan *Conservatoir Beslag* (CB) Penggugat harus ditolak ;

11 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat butir 12 mengenai uang paksa (*dwangsoom*), dengan alasan :

- a Bahwa dengan alasan pada butir 11 gugatan Penggugat meminta untuk diletakan sita jaminan (*coservatoir beslag*) terhadap tanah yang dikuasai Tergugat, bahkan Penggugat meminta tuntutan pembayaran ganti kerugian vide posita gugatan butir 7 dan 9 dan Petitum gugatan butir 5, oleh karenanya permohonan Penggugat mengenai *dwangsom*/uang paksa tersebut harus ditolak vide :

Jurisprudensi MARI No. 307K/Sip/1976 tertanggal 7-12-1976, yang kaidah hukumnya menyebutkan “ *tuntutan akan uang paksa harus ditolak dalam hal putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil bila keputusan yang bersangkutan mempunyai kekuatan yang pasti*”,

Jurisprudensi MARI No. 791K/Sip/1972, tertanggal 26-2-1972, yang khaidah hukumnya menyebutkan “ *uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar* ”.

12 Bahwa Tergugat menolak dalil gugatan Penggugat butir 13 mengenai putusan serta merta (*uitvoorbij voorrad*), dengan alasan :

- a Bahwa gugatan Penggugat tersebut sangat tidak berdasar oleh karenanya harus ditolak karena permohonan tersebut tidak memenuhi syarat-syarat untuk dapat diberikan putusan Serta Merta (*uitvoorbij voorrad*) sesuai Pasal 180 (1) HIR dan SEMA No. 3 tahun 2000, SEMA No. 4 tahun 2001, yaitu : gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenarannya tentang isi dan tanda tangannya yang menurut undang-undang tidak mempunyai kekuatan bukti, gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah, gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lain, pokok gugatan mengenai pembagian harta perkawinan setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap, pokok sengketa mengenai *bezitsrecht*.

Bahwa karena permohonan Penggugat mengenai permohonan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorrad*) tidak memenuhi ketentuan sebagaimana disebut diatas maka permohonan penggugat tersebut harus ditolak .

13 Bahwa selain dan selebihnya Tergugat tidak perlu menanggapi dalil-dalil gugatan Penggugat, karena selain tidak berdasarkan aturan hukum, juga tidak ada relevansinya dengan maksud gugatan Penggugat ;

14 Bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasar hukum sebagaimana diuraikan Tergugat diatas, oleh karenanya Tergugat mohon agar gugatan Penggugat ditolak untuk seluruhnya, maka karena Penggugat sebagai pihak yang dikalahkan patut dihukum untuk membayar biaya perkara vide Pasal 181 (1) HIR.

Berdasarkan alasan-alasan hukum penolakan terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat yang diuraikan Tergugat diatas, dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) dan atau menolak seluruh gugatan Penggugat.

## P e t i t u m

### Primer :

#### Dalam eksepsi

- 1 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) ;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara :

Hal.25 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

## Subsider

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang bahwa atas jawaban yang disampaikan oleh Tergugat tersebut, selanjutnya Penggugat menyampaikan Repliknya tertanggal 29 Mei 2012 dan dilanjutkan dengan Duplik Tergugat tertanggal 26 Juni 2012, yang selengkapnya termuat dalam Berita Acara Sidang perkara ini;

Menimbang bahwa untuk memperkuat dalil-dalil gugatannya, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya dan telah dilegalisir dan telah dicocokkan dengan aslinya, bukti mana antara lain berupa;

- 1 BUKTI : P – 1a : Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 12 Maret 2009 yang diketahui dan disahkan oleh Lurah Kalibata Nomor Reg : 19/1-755.29 tanggal 16 Maret 2009 serta diketahui dan disahkan oleh Camat Pancoran Nomor Reg : 60/1.755.29 tanggal 17 Maret 2009 ;
- 2 BUKTI : P – 1b : Surat Pernyataan tentang kematian MAT ZEN Bin KOLING dari Ahli Waris Alm. MAT ZEN Bin KOLING tanggal 11 Maret 2009 ;
- 3 BUKTI : P – 2 : Salinan atau Kutipan Surat Penetapan/Fatwa Ahli Waris Almarhum KOLING Nomor : 342/C/1972 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Jakarta Selatan pada tanggal 10 Maret 1994 ;
- 4 BUKTI : P – 3 : Akte Eigendom Verponding Nomor : 6369 ;
- 5 BUKTI : P – 4 : Ichtsar Penyerahan yang dibuat oleh Jurusita Luar Biasa Pengadilan Negeri Istimewa Jakarta tanggal 24 Agustus 1960;
- 6 BUKTI : P – 5 : Surat Pernyataan dari Almarhum MAT ZEN b KOLING tanggal 14 Maret 1980 ;
- 7 BUKTI : P – 6 : Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3929 tanggal 25 September 1972 ;
- 8 BUKTI : P – 7 : Surat Keterangan Verponding Tanah dari Kantor Pajak & Pendapatan Jakarta Nomor : 114/IV/SKPT/72 tanggal 19 April 1972 ;
- 9 BUKTI : P – 8 : Surat Pengoperan Tanah Hak Usaha Garapan tanggal 1 Oktober 1968

### 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

- 10 BUKTI: P – 9 : Surat Ukur atau SetPlaning Obyek Gugatan dari Dinas Tata Ruang Provinsi DKI Jakarta ;
- 11 BUKTI: P – 10 : Surat Kesaksian dari Sdr. Marzuki tanggal 20 Februari 2009 ;
- 12 BUKTI: P – 11 : Surat Kesaksian dari Sdr. Moh Soleh tanggal 6 Maret 2009 ;
- 13 BUKTI: P – 12 : Surat Tanda Penerimaan Laporan No.Pol : LP/235/K/II/2010/ Res.Jaksel. Tanggal 10 Februari 2010 ;
- 14 BUKTI: P – 13 : Peta Status Tanah DKI Jakarta yang di buat oleh Pimpro Pengembangan Informasi Pertanahan Kabid Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Kantor Wilayah Pertanahan DKI Jakarta ;
- 15 BUKTI: P – 14 : Foto-foto Obyek Gugatan ketika pemasangan plang oleh Ahli Waris MAT ZEN Bin KOLING (ic. Para Penggugat) ;
- 16 BUKTI: P – 15 : Surat dari Penyidik Polres Jakarta Selatan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Selatan No. B/407/II/2010/Res.Jaksel. Tanggal 27 Februari 2010 ;
- 17 BUKTI: P – 16 : Surat Undangan Rapat dari Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 541/-1.758.1 tanggal 24 April 2009 ;
- 18 BUKTI: P – 17 : NOTA DINAS No. 332/-1.758 tanggal 05 Mei 2009 Perihal Laporan Hasil Rapat (vide Bukti : P – 16) ;
- 19 BUKTI: P – 18 : Surat Undangan Peninjauan Lapangan dari Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan No. 964/-1.711 tanggal 03 Juli 2009 ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat dipersidangan Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, antara lain sebagai berikut :

## 1 Saksi KARSUM;

- Bahwa benar saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi tahu Penggugat dan Tergugat bersengketa mengenai tanah
  - yang di Kalibata Rt.06 Rw.02 Kelurahan kalibata, Kec. Pancoran, Jakarta Selatan;
  - Bahwa benar saksi kenal dengan Mat Zen orangtua Penggugat, dan Mat Zen pernah cerita kepada saksi bahwa tanah yang disengketakan tersebut adalah peninggalan orangtua Mat Zen yang bernama Koling;

Hal.27 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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 tahu batas-batas tanah sengketa yaitu :
- sebelah Utara berbatasan dengan Jalan H. Maun ;
  - sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman Umum/Naseum Manallah;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan H. Maliki;
  - sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin;
- Bahwa benar setahu saksi bukti tanah tersebut adalah Eigendom Verponding luasnya  $\pm 1500$  M2;
- Bahwa benar setahu saksi tahun 1980 Mat Zen Bin Koling pernah membuat surat Pernyataan mengenai tanah tersebut;
- Bahwa saksi tinggal di Kalibata sejak 1975 dan saksi pernah melihat tanah sengketa dan keadaan belum ada bangunannya;
- Bahwa menurut bukti Eigendom Verponding tersebut pemiliknya adalah Koling;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa tersebut sekarang miliknya Mat Zen Bin Koling;
- Bahwa saksi mengetahui tanah tersebut, selain Mat Zen bin Koling yang menguasai tidak ada oranglain lagi yang menguasai;
- Bahwa benar dengan adanya surat pernyataan yang dibawa oleh Mat Zen Bin Koling untuk saksi tanda tangani sebagai yang mengetahui mewakili Kelurahan kalibata, saksi ada menyuruh anak buah saksi untuk meneliti lokasi tanah dan silsilah tersebut;
- Bahwa dengan adanya surat pernyataan dari Mat Zen Bin Koling tersebut, sehubungan dengan pengakuannya sebagai pemilik dari tanah sengketa tersebut, kemudian hal tersebut saksi catat dibuku di bagian umum saja;

## 2 Saksi MARZUKI;

- Bahwa saksi kenal dengan orangtua Penggugat yng bernama Mat Zen Bin Koling karena tetangga saksi;
- Bahwa benar saksi mengetahui letak tanah yang disengketakan oleh kedua belah pihak, akan tetapi saksi lupa batas-batasnya;
- Bahwa benar tanah sengketa letaknya 300 M dari tanah saksi;
- Bahwa benar bukti surat dari P-5 tersebut dibawa oleh Mat Zen kerumah saksi untuk tanda tangani dan peristiwa itu sekitar tahun 1980;
- Bahwa benar bukti surat P-5 itu yang membuat Mat Zen sendiri, begitu juga surat P-10, yang membuat juga Mat Zen sendiri, saksi hanya disuruh tanda tangan saja;

### 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 setahu saksi setelah ditanda tanagni surat P-5 dan P-10 tersebut ada sengketa atau tidak saksi tidak tahu;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan besarnya  $\pm 1500$  M dan tanah tersebut sekarang dikuasai semua oleh H.Abdul Kohar, dan saksi tidak tahu apa dasarnya Abdul Kohar menguasai tanah tersebut;
- Bahwa benar orang tua Penggugat yang bernama Mat Zen sudah meninggal tapi kapan meninggalnya saksi lupa;

### 3 Saksi A. Rahman Yahya;

- Bahwa benar saksi kenal dengan Abdul Kohar namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi bertemu tinggal di Kalibata Rt.04/02 dan saksi tahu letak tanah sengketa serta batas-batasnya yaitu :
  - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan H. Maun ;
    - sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman Umum dahulu tanah H. Madjit;
    - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan H. Maliki;
    - sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin;
  - Bahwa saksi dengar dari paman saksi kalau tanah sengketa itu dahulu ditempati oleh H. Koling sampai tahun 1989;
  - Bahwa saksi tahun H. Koling meninggal tahun 1989;
  - Bahwa benar saksi tahu adanya surat tanah yang ditanda tangani oleh Lurah Karsun;
  - Bahwa benar saksi tahu adanya surat P-5, setelah adanya perkara ini;
  - Bahwa setahu saksi luas tanah yang disengketakan adalah  $\pm 1500$  M2;
  - Bahwa saksi tahu luas tanah sengketa tersebut dari H. Zainul anaknya H. Abdul Kohar;
  - Bahwa benar saksi tinggal di Kalibata sejak tahun 1965 sampai dengan sekarang;
  - Bahwa benar sejak Koling meninggal sampai saat ini, siapa yang menguasai saksi tidak tahu;
  - Bahwa benar jarak rumah saksi dengan tanah sengketa sekitar 500M;
  - Bahwa benar setahu saksi diatas tanah sengketa itu dahulu hanya ada rumah gubuk;
  - Bahwa setahu saksi dahulu H. Abdul Kohar dan anaknya tidak pernah tinggal di tanah sengketa;

Hal.29 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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 benar dahulu batas-batas tanah sengketa itu ada tandanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, dipersidangan juga telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi materai secukupnya, dan telah dilegalisir serta telah dicocokkan dengan aslinya, bukti surat tersebut antara lain berupa :

- 1 Bukti T - 1 : Surat Pengakuan diketahui Lurah Kalibata Lenteng Agung No. 98/63, pada tahun 1963 dari **1. Marullah bin Sairi, 2. Madinah bin. Djakaria, 3. Saimin bin Saudin** (ahli waris alm. Saribenah) telah menyerahkan hak atas sebidang tanah garapan (objek perkara) terletak di Kampung Kalibata Utara, Kelurahan Kalibata, Lenteng Agung, kepada Abd.Kohar (Tergugat), surat ini membuktikan bahwa tanah objek perkara telah dikuasai oleh Tergugat sejak dari tahun 1963;

**(Asli telah di serahkan pada Kantor Pertanahan Administrasi Jakarta Selatan sebagai persyaratan permohonan penerbitan Sertifikat Tanah).**

- 2 Bukti T - 2 : Surat Rekomendasi Permohonan Hak Atas Tanah Negara No. 69/1.711.1, tanggal 18 Juni 2010, dari Lurah Kalibata diketahui Camat Pancoran No. 307/1.711.1, tanggal 30 Juni 2010, ditujukan Kepada Walikota Jakarta Selatan Cq. Kepala kantor BPN kota Administrasi Jakarta Selatan. Surat ini membuktikan bahwa Sertifikat HGB No. 1438/Kel. Kalibata a.n. H. Abdul Kohar berasal dari tanah **Negara**.
- 3 Bukti T - 3 : Sura Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan Nomor: 55/HGB/BPN-31.74-2011, tanggal 25 Pebruari 2011, **TETANG PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN ATAS NAMA Haji ABDUL KOHAR ATAS TANAH SELUAS 603 m2 TERLETAK DI JALAN KALIBATA UTARA/JALAN DUREN TIGA SELATAN NO. 66 RT 006 RW 02, KELURAHAN KALIBATA, KECAMATAN PANCORAN, KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN.** Surat ini membuktikan bahwa memberikan kepada Sdr. Haji Abdul kohar Hak Guna Bangunan untuk jangka waktu 20 tahun. tanah Negara seluas 603 m2 (enam ratus tiga meter persegi), terletak di Jalan kalibata Utara/Jalan Duren Tiga Selatan No. 66, Rt.006, Rw.02, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan;
- 4 Bukti T - 4 : Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD-BPHTB) dan slip Setoran Bank DKI atas nama wajib Pajak Haji Abdul Kohar.

#### 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

- 5 Bukti T - 5 : Surat bukti Penyerahan dokumen-dokumen untuk melengkapi permohonan penerbitan sertifikat tanah, dari H. Abdul Kohar kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan. Surat ini membuktikan bahwa Asli Surat Segel Pengakuan yang di Ketahui Lurah Kalibata Lenteng Agung No. 98/63, (Bukti T- 1) telah diserahkan Tergugat pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- 6 Bukti T - 6 : Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan ( HGB) No. 1438/Kel. Kalibata, atas nama pemegang hak . Haji ABDUL KOHAR, Surat Ukur tanggal 20 April 2011, Nomor : 00057/2010, luas 603 M2 (enam ratus tiga meter persegi);
- 7 Bukti T - 7 : Ketetapan Rencana Kota No. 0602/TN/JS/PC/VII/2010, tanggal 28 Juli 2010, yang dikeluarkan oleh Suku Dinas Tata ruang Kota Administrasi Jakarta Selatan.
- 8 Bukti T - 8 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1993, Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 9 Bukti T - 9 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1994, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 10 Bukti T -10 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1995, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 11 Bukti T -11 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1996, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 12 Bukti T -12 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1997, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 13 Bukti T -13 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1998, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 14 Bukti T - 14 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 1999, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 15 Bukti T - 15 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2000, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.

Hal.31 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

- 16 Bukti T - 16 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2001, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 17 Bukti T - 17 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2002, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 18 Bukti T - 18 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2003, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 19 Bukti T - 19 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2004, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 20 Bukti T - 20 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2005, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 21 Bukti T - 21 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2006, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 22 Bukti T - 22 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2007, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 23 Bukti T - 23 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2008, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 24 Bukti T - 24 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2009, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 25 Bukti T - 25 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2010, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.
- 26 Bukti T - 26 : Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT-PBB) Tahun 2011, dan Nomor Objek pajak (NOP) : 31.71.041.001.002-0160.0 atas nama wajib pajak H. Abdul Kohar.

#### 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

27 Bukti T - 27 : Surat Panggilan I Nomor : S. Pgl/2719/IV/2011/Reskrim Restro Jaksel, dari Kepolisian Resort Metro Jakarta Selatan tanggal 28 April 2011, kepada Tergugat untuk didengar keterangannya sebaga SAKSI. Surat ini membuktikan sekaligus menyangkal bukti penggugat (Bukti P- 15), bahwa Tergugat tidak benar dan tidak pernah ditetapkan sebagai Tersangka di Polres Jakarta Selatan.

Menimbang bahwa selain mengajukan bukti surat, dipersidangan Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut ;

## 1.Saksi RASAM;

- Bahwa saksi kenal dengan Abdul Kohar sejak tahun 1959 sampai dengan tahun 1980;
- Bahwa benar sekitar tahun 1963 saksi pernah ikut membangun rumah kontrakan diatas tanah sengketa;
- Bahwa benar setahu saksi yang menyuruh membangun rumah kontrakan tersebut adalah orangtua Abdul Kohar;
- Bahwa setahu saksi tanah sengketa tersebut adalah milik H. Abdul Kohar;
- Bahwa saksi tahu luas tanah sengketa tersebut adalah  $\pm$  700 M2;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa adalah :
  - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan kalibata Utara;
  - sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Bustami;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan setapak (dahulu Jl.H. Maliki;
  - sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Abu Zahril Bapril;
- Bahwa benar setahu saksi sebelum dibangun rumah kontrakan ditanah sengketa tersebut tidak ada yang menempati atau menguasai selain H. Abdul Kohar;
- Bahwa benar saksi tidak pernah melihat surat-surat tanah sengketa tersebut;
- Bahwa benar saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Mat Zen;

## 2.Saksi MAMAN;

- Bahwa benar saksi kenal dengan Abdul Kohar sejak tahun 1960 sampai dengan sekarang;
- Bahwa benar saksi tinggal di Kalibata;
- Bahwa benar tanah sengketa tersebut terletak di Rt. 006/ Rw.002 tidak jauh dari kontrakan saksi;

Hal.33 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

### 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 benar sekitar tahun 1963 saksi pernah disuruh membangun rumah kontrakan di tanah sengketa oleh orangtua H. Abdul Kohar;
- Bahwa benar setahu saksi tanah sengketa tersebut adalah tanahnya H. Abdul Kohar;
- Bahwa saksi tahu batas-batas tanah sengketa yaitu sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kalibata Utara, sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Bustami, sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak (dahulu Jl.H. Maliki), sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Abu Zahril Bapril;
- Bahwa luas tanah yang disengketakan  $\pm$  700 M<sup>2</sup>;
- Bahwa benar saat saksi membangun rumah kontrakan tersebut selama  $\pm$  1 (satu) bulan;
- Bahwa benar pada saat membangun rumah kontrakan tersebut tidak ada oranglain yang complain atau mengaku tanah tersebut;
- Bahwa benar batas sebelah timur dengan makam tersebut adalah makam keluarga H. Madjit;
- Bahwa setahu saksi H. Madjit itu kakeknya H. Abdul Kohar;
- Bahwa benar saksi tidak kenal dengan orang yang bernama Mat Zen;
- Bahwa setahu saksi sebelum dibangun rumah kontrakan, tanah tersebut masih kosong;
- Bahwa setahu saksi waktu membangun rumah kontrakan berbentuk bedeng-bedeng, setengah batu bata dan selebihnya papan tersebut biayanya berasal dari H. Madjit kakek H. Abdul Kohar yang saat itu usianya sekitar 15 tahun;
- Bahwa benar saksi kenal dengan ibunya H. Abdul Kohar yang bernama Ishaya, bahkan saat meninggalnya saksi ikut mengantarkan ke kuburan;
- Bahwa benar pada saat saksi membangun rumah kontrakan tersebut H. Abdul Kohar tinggal di belakang tanah yang dibangun tersebut;

### 3. Saksi NURDIN;

- Bahwa benar saksi sebagai Lurah di Kalibata sejak tahun 2009 sampai dengan tahun 2012;
- Bahwa benar saksi pernah menandatangani bukti T-2;
- Bahwa benar keberadaan surat bukti bertanda T-2 tersebut kemudian dicatat di buku Desa Kalibata;

#### 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 benar yang dicatat di buku Desa tersebut antara lain adalah tentang luas tanah dan batas-batasnya;
- Bahwa benar saksi tahu batas-batas tanah yang disengketakan yaitu :
  - sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Kalibata Utara;
  - sebelah Timur berbatasan dengan tanah H. Bustami;
  - sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan setapak (dahulu Jl.H. Maliki;
  - sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Zahril Bapril;
- Bahwa benar saksi sebagai Lurah bersedia manandatangani surat bukti T-2 tersebut karena syarat-syaratnya terpenuhi yaitu :
  1. Tanah tersebut secara fisik dikuasai oleh H. Abdul Kohar;
  2. Surat tanah ada;
  3. PBB di bayar rutin setiap tahun oleh H. Abdul Kohar;
  4. KTP sama dengan alamat tanah dan sudah tinggal di tanah tersebut selama  $\pm$  30 Tahun;

Dan benar syarat-syarat tersebut memang dilampirkan pada saat meminta tanda tangan kepada saksi;
- Bahwa saksi tahu status tanah tersebut dulunya adalah Verponding tshun 1963;
- Bahwa benar yang membuat surat bukti T-2 dan yang membawa kepada saksi untuk di tanda tangani saksi adalah H. Abdul Kohar sendiri;
- Bahwa benar sebelum mencatat data-data tanah sesuai bukti surat T-2 tersebut, saksi terlebih dahulu mengecek kelapangan bersama anak buah saksi;
- Bahwa benar bukti surat T-2 tersebut atasnama H. Abdul Kohar;
- Bahwa benar saksi tidak tahu adanya laporan polisi dan saksi juga tidak tahu adanya staf saksi yang di panggil Polisi;
- Bahwa benar awalnya saksi tidak tahu kalau ada sengketa tanah tersebut, namun setelah saksi dipanggil oleh Walikota dan saat itu saksi hadir bersama Abdul Kohar, saksi baru tahu ternyata ada sengketa tanah tersebut;
- Bahwa benar yang saksi tahu tanah tersebut disengketakan oleh Zainudin dengan H. Abdul Kohar;
- Bahwa benar saksi tidak tahu status tanah yang disengketakan sekarang ini;

Hal.35 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim pada tanggal 19 Oktober 2012, telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek tanah sengketa, dengan hasil pemeriksaan setempat seperti yang tercatat dan tergambar di dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 30 Oktober 2012, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Sidang;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon Putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan, yang tercatat dalam persidangan dan termuat dalam Berita Acara, Mutatis Mutandis, harus dianggap sebagai hal yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti yang telah diuraikan diatas;

### **DALAM EKSEPSI :**

Menimbang, bahwa atas gugatan dari Penggugat tersebut, Tergugat selain menjawab tentang materi pokok perkara, juga telah mengajukan eksepsi sebagai berikut :

- 1 Gugatan Penggugat kurang pihak (EXEPTION PLURIUM LITIS CONSORTIUM) dan premature, dengan alasan sebagai berikut :
  - Bahwa pada pokoknya gugatan Penggugat mendalilkan memiliki tanah seluas 1500 M2, yang semula seluas  $\pm$  143.130 M2 berdasarkan Akta Eigendom Verponding Nomor : 6369 atas nama Rapia,Cs surat Hak Nomor : 529 tanggal 19 Mei 1910, namun tidak menentukan secara cermat tanah tanah yang seluruhnya seluas 143.130 M2, dan sesuka hatinya menerangkan telah memiliki sebidang tanah dikenal umum terletak di Jalan Kalibata Utara RT.005/RW.002 (dahulu RT.001/RW.002), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, dengan batas-batas :
    - Sebelah Utara berbatasan dengan jalan H. Maun ;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit ;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan setapak ;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin.
  - Bahwa Penggugat mengakui bidang tanah tersebut telah didaftarkan ke Kantor Agraria (sekarang Kantor Pertanahan) DKI Jakarta berdasarkan Surat Keterangan pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor : 3929, tanggal 25 September 1972 sebagaimana didalilkan Penggugat pada butir 4 (empat) gugatan ;

#### 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 Penggugat mendalilkan tanah tersebut diatas dikuasai fisiknya oleh Tergugat seluas  $\pm$ . 789 M2.
- Bahwa Penggugat keliru menunjuk objek tanah yang saat ini dikuasai Tergugat sebagai tanah milik Penggugat (objek tanah yang disengketakan), dengan alasan Tergugat menguasai tanah tersebut secara turun temurun dan dengan alas hak Sertifikat HGB No. 1438, seluas 603 M2, terletak di Jalan Kalibata utara RT.006/RW.02, Kalibata Jakarta Selatan, atas nama Tergugat sendiri sebagai Pemegang Hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan vide Pasal 4 huruf (a) PERATURAN MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL NOMOR 3 TAHUN 1999 TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PEMBERIAN DAN PEMBATALAN KEPUTUSAN PEMBERIAN HAK ATAS TANAH NEGARA MENTERI NEGARA AGRARIA / KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, yang menyatakan :

Pasal 4 “ Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya memberi keputusan mengenai: huruf (a); pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah yang luasnya tidak lebih dari 2.000 M2 (dua ribu meter persegi), kecuali mengenai tanah bekas Hak Guna Usaha”.

- Bahwa dalil gugatan Penggugat dengan titel Perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad*) mengenai sengketa kepemilikan objek tanah tentang siapa pemilik yang sesungguhnya, sedangkan Penggugat mendalilkan telah mendaftarkan bidang tanah sebagai diakuinya pada Kantor Pertanahan DKI Jakarta (vide dalil gugatan butir 4) sedangkan alas hak Tergugat Sertifikat HGB No. 1438 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan, dengan demikian secara yuridis masih terdapat hubungan hukum atas suatu peristiwa hukum antara Penggugat dengan Badan pertanahan Nasionan, juga antara Tergugat dengan Badan Pertanahan Nasional sehingga dengan demikian untuk terwujudnya peradilan yang adil dan untuk terungkapnya fakta yang sesungguhnya berdasarkan prinsip **AUDI ET ALTAREM PARTEM** dan **PLUVIUM LITIS CONSORTIUM** maka menurut hukum Badan Pertanahan Nasional juga harus di tarik sebagai pihak Tergugat oleh Penggugat dalam perkara aquo, sehingga mengakibatkan gugatan kurang pihak, tidak terang dan *premature*, menjadi tidak terpenuhi syarat formil suatu gugatan maka gugatan penggugat tersebut harus lah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*), menunjuk Yurisprudensi MARI :

Hal.37 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yurisprudensi MARI No. 1411K/Sip/1978, tanggal 13 Maret 1979, yang khaidah hukumnya menyebutkan “ *pengikut sertaan pihak ketiga dalam suatu proses perdata yang sedang berjalan, ditentukan oleh ada tidaknya permintaan untuk itu dari para pihak atau pihak ketiga diluar perkara yang merasa berkepentingan*”.

- 2 Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa) dengan alasan sebagai berikut ;
  - Bahwa surat gugatan Penggugat sesuai register kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta selatan terdaftar pada tanggal 27 februari 2012, sedangkan sertifikat HGB (Hak Guna Bangunan) No. 1438 yang menjadi alas hak Tergugat menguasai fisik tanah dimaksud dalam sertifikat tersebut fisiknya telah dikuasai Tergugat secara turun temurun, dan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta selatan diterbitkan pada tanggal 8 juni 2011.
  - Bahwa Penggugat telah mendalilkan secara *ilusioner* memiliki sebidang tanah seluas 1500 M2, yang semula seluas  $\pm$  143.130 M2 berdasarkan Akta Eigendom Verponding Nomor : 6369 atas nama Rapia,Cs surat Hak Nomor : 529 tanggal 19 Mei 1910, Tindakan illusi Penggugatterebut secara nyata-nyata tampak dan jelas dalam surat gugatannya tidak pernah memberikan gambaran yang jelas dan nyata riwayat tanah seluas 143.130 M2, hanya dengan pernyataan berdasarkan pewarisan dari Mat Zen Bin Koling yang diakui Penggugat telah meninggal pada tahun 1973, bahwa apabila benar *quod non* Tergugat menerima warisan objek tanah yang ditempati Tergugat, maka sejak semula terjadi pewarisan tersebut pada tahun 1973 Penggugat tidak pernah menguasai fisik tanah dimaksud, dan baru tanggal 27 Februari 2012 mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.
  - Bahwa tenggang waktu Penggugat megajukan tuntutan hak tersebut sejak terjadi pewarisan dari Alm. Mat Zen Bin Koling tahun 1973 hingga megajukan gugatan aquo 27 Februari 2012, yaitu 39 tahun telah kadaluwarsa yang ditentukan Pasal 1967 KUHPerdata untuk mengajukan tuntutan hak yaitu 30 tahun, Pasal 1967 “*Segala tuntutan hukum, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena kadaluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa yang menunjukan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukan suatu alsa hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan pada itikadnya yang buruk*”.
  - Bahwa oleh karenanya gugatan Penggugat telah kadaluwarsa, yang berarti selama kurun waktu tersebut tidak pernah menuntut haknya kepada Tergugat. Dengan

#### 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

demikian Penggugat dengan sendirinya menyingkirkan haknya untuk menuntut dan secara hukum hak Penggugat telah gugur/daluarsa menunjuk Yurisprudensi Putusan MA No.408 K/Sip/1973, kaidah hukumnya menyebutkan " *Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan Mahkamah agung : Karena Para Penggugat- Terbanding telah selama 30 tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh almarhum Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu (rechtsverwerking)*".

- Bahwa sangatlah berbahaya dalil Penggugat ini jika dicermati secara seksama dan oleh karenanya mohon perhatian Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolaknya sebab jika hal seperti itu dibiarkan akan membawa dampak hukum yang sangat berbahaya, yakni menunjuk dimana saja tanah yang menjadi miliknya, misalnya Monas dan atau gedung Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, dengan berkas Eigendom Verponding yang tidak pernah dimanfaatkan dan dikuasainya secara turun temurun;

3 Gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap (Obscure Libel), tidak jelas obyek sengketa dan error in objecto, dengan alasan sebagai berikut :

- Bahwa sebagaimana telah diterangkan diatas, Penggugat telah nyata-nyata menerangkan memiliki Sebidang Tanah seluas 1500 M2 eks Verponding 6369 terletak di jalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan, dengan pokok Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, namun dalam surat Gugatnya tidak jelas mencantumkan baik dalam Posita maupun Petitumnya tentang Perbuatan Melawan Hukum yang bagaimana telah dilakukan oleh Tergugat sehingga dikategorikan sebagai perbuatan yang melawan Hak yang telah merugikan pihak Penggugat ;
- Bahwa kepemilikan Tanah Tergugat bukanlah 1500 M2, tetapi sebagaimana ternyata dalam SHGB (sertifikat Hak Guna Bangunan) No. 1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan ), terletak di Jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga Selatan No. 66, RT.006. RW.02, Jakarta Selatan, seluas 603M2 yang akan dibuktikan dalam persidangan ini kelak dan satu hal perlu ditegaskan dalam persidangan ini, bahwa Tergugat adalah pemegang Hak yang sempurna secara hukum yang memanfaatkannya serta menggunakannya secara turun temurun dari leluhur Tergugat, oleh karenanya

Hal.39 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Penggugat *obscuur libel* karena tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat dari letak dan luas atas object sengketa yang berbeda;

- Bahwa selain dari pada itu jika mencermati Surat Gugat Penggugat tidak jelas, tidak cermat menentukan batas-batas tanah milik Penggugat, yang diklaim Penggugat dikuasai Tergugat. Dalam uraian surat Gugat aquo dan oleh karenanya Surat gugat yang demikian yang tidak secara jelas menguraikan batas-batas tanah kepemilikannya haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dikesampingkan karena telah melanggar ketentuan Yurisprudensi. MARI No. 1149K/Sip/1975, tanggal 17-4-1979 yang kaidah hukumnya menyatakan “*Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak/batas-batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima*”, Yurisprudensi Putusan MARI No. 1391K/Sip/1975, tanggal 26 April 1979, Kaidah hukumnya menyatakan “*Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas-batas dusun sengketa yang digugat, hanya disebutkan (bertanda II) saja, Gugatan penggugat tidak dapat diterima*’.
- Bahwa dalam dalil gugatannya butir 2 (dua) Penggugat tidak menjelaskan secara lengkap dan rinci ahli waris dari Koling, hanya menyebutkan salah satu ahli waris Koling yaitu Mat Zen Bin Koling, dengan mengatakan sebagai **salah satu** ahli waris Koling tentunya ada ahli waris Koling lainnya selain Mat Zen Bin Koling yang tidak disebutkan Penggugat, dengan tidak menyebutkan secara rinci berapa dan siapa saja secara lengkap silsilah para ahli waris Koling lainnya dan keturunannya diluar Mat Zen Bin Koling yang meninggalkan ahli waris yaitu Penggugat (vide dalil gugatan Penggugat butir 2 dan 3). Hal ini membuat gugatan tidak terang peralihan hak tanah karena kewarisan Koling yang didalilkan Penggugat atas tanah Verponding 6369 seluas  $\pm 143.130$  M2, terletak di jalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan, karenanya gugatan Penggugat tidak memenuhi dasar gugatan (*feitelijke grond*) harus dinyatakan tidak dapat diterima, menunjuk Putusan MARI No. 1145K/Pdt/1984.
- Bahwa selain dari pada itu berdasarkan dalil gugatan Penggugat butir 3, ternyata luas, letak dan batas-batas tanah yang diklaim dimiliki Penggugat tidak sama dengan luas, letak dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat. Penggugat menyebutkan memiliki tanah verponding 6369 seluas 1500 M2 eks Verponding 6369 terletak

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dijalan Kalibata Utara RT. 005/Rw.002 (dahulu RT.001/RW.02), Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta selatan dengan batas-batas, sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan H. Maun ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan setapak ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin.

Sedangkan luas, letak dan batas-batas tanah yang dikuasai Tergugat dengan dasar SHGB No. 1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan yaitu seluas 603 M2, terletak di di Jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga Selatan No. 66, RT.006. RW.02, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagaimana ternyata dalam SHGB No. 1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta selatan.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut dibawah ini ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat angka 1 tentang gugatan Penggugat Kurang pihak dengan dalil sebagaimana yang telah diuraikan oleh Tergugat tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa tentang siapa-siapa yang harus ditarik (dijadikan) sebagai Tergugat adalah merupakan Hak Mutlak dari Penggugat, akan tetapi karena Penggugat dalam gugatannya mengaku sebagai pemilik tanah yang sah dan mengaku telah mendaftarkan bidang tanah dimaksud kepada Kantor Badan Pertanahan daerah Khusus Ibukotaa Jakarta, berdasarkan surat keterangan Pendaftaran Tanah (SK\_PT) No.3929 Tanggal 25 September 1972, (Vide P-6), sedangkan Tergugat dalam dalil jawabannya / eksepsinya menyatakan bahwa alas hak yang digunakan oleh Tergugat dalam memiliki dan menguasai tanah yang diklaim oleh Penggugat sebagai miliknya tersebut adalah sertifikat HGB No.1438 yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan (Vide T-6) sehingga disini jelas adanya hubungan yuridis atas suatu peristiwa hukum antara Penggugat dan Tergugat dengan Kantor Badan Pertanahan Nasional, Khususnya kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Selatan, maka secara hukum Badan Pertanahan Nasional DKI khususnya Badan Pertanahan Nasional Jakarta Selatan harus juga ditarik sebagai pihak Tergugat oleh Penggugat. Sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kurang pihak cukup beralasan hukum dapat diterima;

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai eksepsi Terggugat angka 2 tentang “Gugatan Penggugat telah lewat waktu (Kadaluwarsa) dengan dalil sebagaimana yang telah diuraikan

Hal.41 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena yang menyangkut tentang tanah telah ada Peraturan Perundang-Undangannya yang mengatur tentang tanah yaitu UU No.5 tahun 1960 tentang Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya, maka segala sesuatu yang menyangkut tentang tanah sekarang ini, harus mengacu kepada ketentuan tersebut dan Peraturan Pelaksanaannya sehingga ketentuan tentang Kadaluwarsa (lewat waktu) yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam dalil Eksepsinya tidak dapat diberlakukan untuk perkara ini, akan tetapi siapa yang mendalilkan (mengklaim) memiliki tanah dimaksud harus dapat membuktikannya secara hukum.

Sehingga dengan demikian Eksepsi Tergugat angka 2 ini, harus dinaytakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak.

Menimbang, bahwa sedangkan mengenai eksepsi tergugat angka 3 tentang “gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak lengkap (obscure libels), tidak jelas obyek sengketa dan error in objecto, dengan dalil sebagaimana yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

- Bahwa benar Penggugat mendalilkan memiliki tanah warisan dari orangtuanya almarhum Mat Zen Bin Koling, semula luasnya  $\pm 143.130$  M2, berdasarkan Akta Eigendom Verponding No.6369 atasnama Rapia, Cs., surat Hak No.529 tanggal 19 Mei 1910, yang kemudian terkena ketentuan UU No.1 Tahun 1958, sehingga luasnya menjadi berkurang yakni hanya  $\pm 1500$  M2, yang sekarang terletak dan setempat dikenal Jalan Kalibata Utara Rt.005 Rw.002(dahulu Rt.001 Rw.002) kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut :
- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan H. Maun ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit ;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Maliki dahulu Jalan setapak ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah H. Husin.

(Vide bukti P-3, P-4, P-5)

- Bahwa tanah tersebut oleh Penggugat telah didaftarkan ke Kantor Agraria (Kantor Badan Pertanahan Nasional DKI) berdasarkan surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) No.3929 tanggal 25 September 1972 dan telah tercatat pada Kantor Pajak dan Pendapatan Jakarta No.114/IV/SK-PT/72 tanggal 19 April 1972 (Vide P-6, P-7).

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah tersebut telah dikuasai oleh orangtua Penggugat secara turun temurun sejak tahun 1910 dan beralih kepemilikannya kepada Penggugat sejak tahun 1973 (Vide P-2), akan tetapi secara mengejutkan tiba-tiba Tergugat mengklaim bahwa sebagian tanah Penggugat tersebut yaitu seluas  $\pm$  789 M2 adalah miliknya bahkan Tergugat melakukan penguasaan secara fisik atas tanah tersebut secara sepihak.

Menimbang, bahwa atas dalil gugatannya Penggugat tersebut, Tergugat dalam

Jawabannya khususnya dalam eksepsinya telah membantahnya dengan menyatakan bahwa Tergugat memiliki dan menguasai tanah tersebut berdasarkan alas Hak Sertifikat HGB No.1438 Kalibata Pancoran, Jakarta Selatan yang diterbitkan oleh Kantor Badan Pertanahan Jakarta Selatan, dengan luas tanah 603 M2, yang terletak di Jalan Kalibata Utara/ Jalan Duren Tiga Selatan No.66 Rt.006 Rw. 002 Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagaimana ternyata dalam Sertifikat HGB No.1438 Kalibata, Pancoran, Jakarta Selatan (Vide T-6) dan juga sesuai dengan batas-batas yang disebutkan oleh Tergugat dalam jawabannya tentang Pokok Perkara.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara, ternyata ada perbedaan mengenai luas tanah maupun batas-batas tanah sengketa, maka berdasarkan adanya perbedaan tersebut kemudian Majelis Hakim pada tanggal 19 Oktober 2012 telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) atas obyek tanah sengketa, maka berdasarkan hasil pemeriksaan setempat atas obyek tanah sengketa tersebut, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa obyek tanah sengketa yang digugat oleh Penggugat dan yang dikuasai secara nyata oleh Tergugat tersebut, sesuai Sertifikat HGB No.1438, batas-batasnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Kalibata Utara/Jl. Duren Tiga/Jalan H.Maun.
- Sebelah Selatan berbatasan dengan gang Desa Duren Tiga/Jalan setapak/ Jalan H. Maliki
- Sebelah Timur berbatasan dengan Pemakaman umum/Naseum Manallah dahulu Tanah H. Madjit dan tanah rumah bapak Sugeng;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tanah dan rumah Abu Zahril Bapril dahulu tanah Djaleha;

Hal.43 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

Sehingga dari hasil Pemeriksaan Setempat terhadap obyek tanah sengketa atau tanah yang dikuasai oleh Tergugat tersebut, nampak jelas adanya perbedaan baik mengenai luas tanah yang dikuasai oleh Tergugat, yaitu khususnya untuk batas sebelah baratnya yang seharusnya berbatasan dengan tanah dan rumah H. Abu Zahril Bapril oleh Penggugat dalam gugatannya ditulis berbatasan dengan H. Husin yang Nota bene keberadaan batas sebelah barat dengan H. Husin tersebut adalah lebih luas/lebih lebar dibanding dengan batas tanah H. Abu Zahril Bapril yang secara nyata dikuasai oleh Tergugat, sehingga dengan demikian kalau memang obyek tanah sengketa tersebut batas sebelah baratnya adalah berbatasan dengan tanah H. Husin, maka luas tanah sengketa yang digugat Penggugat adalah tidak sama dengan luas tanah yang secara nyata dikuasai oleh Tergugat. Dan disamping itu jika batas tanah sengketa yang disebelah Barat tersebut adalah tanah H. Husin, maka dalam hal ini harus ada orang lain lagi yang harus ditarik/dijadikan sebagai Tergugat yaitu seperti H. Abu Zahril Bapril, dan masih ada lagi yang lainnya.

Sehingga dengan demikian nampak jelas ternyata obyek tanah yang digugat oleh Penggugat adalah tidak jelas atau kabur, sehingga eksepsi Tergugat angka 3 tersebut harus dinyatakan beralasan hukum dan dapat di terima.

Hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Putusan MARI No.81 K/sip/1971 tanggal 9 juli 1973 Jo. Yurisprudensi Putusan MARI No.1149 K/ Sip/1975 tanggal 17 April 1979.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan hukum diatas, maka eksepsi dari Tergugat harus dinyatakan beralasan hukum dan dapat diterima;

## **DALAM POKOK PERKARA :**

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

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat telah dinyatakan dapat diterima, maka mengenai materi pokok perkara Majelis tidak perlu untuk mempertimbangkannya dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet On Vankelijke Verklaard);

### 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

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara yang ditimbulkan dalam perkara ini.

Mengingat akan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi tergugat;

### DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvakelijke Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sebesar Rp.311.000,- (tiga ratus sebelas ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada hari **Senin, tanggal 05 Nopember 2012**, yang terdiri dari **DIDIK S. HANDONO SH.MHum.**, sebagai Hakim Ketua, **SUBYANTORO SH.**, dan **MAMAN M. AMBARI, SH.MH.**, sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Selasa tanggal 13 Nopember 2012** oleh Hakim Ketua didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SM.DEVINA SANJAYANI SE. SH.MH.** Panitera Pengganti, serta dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat.

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA,

SUBYANTORO SH.

DIDIK S. HANDONO SH.MH.

Hal.45 dari 46 hal. Putusan No.114/Pdt.G/2012/PN.JKT.

#### 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

**MAMAN M. AMBARI, SH.MH.**

Panitera Pengganti

**SM. DEVINA SANJAYANI SE.SH.MH.**

Biaya-biaya :

- Materai	Rp. 6.000,-
- Redaksi	Rp. 5.000,-
- Pencatatan	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK	Rp. 75.000,-
- Panggilan	<u>Rp. 200.000,-</u>
Jumlah	Rp. 311.000,-

**Disclaimer**

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