



PUTUSAN

Nomor 759/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;

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

Salim Sugiharto, Laki-laki, Wiraswasta, Warga Negara Jakarta, beralamat KTP di Jl. Pasar Baru nomor 28 RT 003 RW 005, Kel. Muara Ujung Timur, Kec. Rangkasbitung, Kabupaten Lebak, Banten, NIK no : 3602141109520002, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya bernama Dike Wicaksono Wibowo, S.H., dan Agung Rochmat Budiawan, Auristiasa Seputih, S.H., para advokat pada Kantor Hukum BUDIAWAN WIBOWO *attorneys at law* beralamat di Jl. Tridharma Utama I Jakarta. 12 RT. 02 RW. 12 Kel. Cilandak barat, Kec. Cilandak, Jakarta Selatan, DKI Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Oktober 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

LAWAN

1. **Tiolina Farinan**, beralamat di Jalan SMP 122 No. 5 – 9A, Kapuk Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta sebagai, **Tergugat I**;
2. **Sunarto Suparman**, beralamat di Jalan SMP 122 No. 5 – 9A, Kapuk Muara, Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta sebagai, **Tergugat II**;
3. **Nyonya Le Pheng**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA8, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat III**;
4. **Atan**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA9, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat VI**;
5. **Santoso**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA10, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat V**;
6. **Anto**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA11, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat VI**;

Halaman 1 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Lili Widjajanti Koentjoro**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania A12, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat VII**;
8. **Andika Setiawan**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania 12A, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat VIII**;
9. **Wilson Wiratman Ng**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania 12B/15, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XI**;
10. **Ameng**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B5 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat X**;
11. **Albert Robinson Chen**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B6 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XI**;
12. **Aman**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B7 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XII**;
13. **Sofia Ria ahli waris Calvin Lawijaya**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B8 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XIII**;
14. **Nyonya Eni**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B10 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XVI**;
15. **Nyonya Rina I**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B11 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XV**;
16. **Nyonya Janda Beng Hui**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B 12 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XVI**;
17. **Tuan Soemedy**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B – 12A Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XVII**;
18. **Rudi**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B – 12B . Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XVIII**;

Halaman 2 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. **Herman Jap**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B15 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XIX**;

20. **Tuan Michael**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C5 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XX**;

21. **Agus Johan**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C6 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXI**;

22. **Jacks Sander**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C7 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXII**;

23. **Hetty**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C8 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXIII**;

24. **Ervy Susanti**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C9 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXIV**;

25. **Tok Ho Mie**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C10 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXV**;

26. **Kasim Surya**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C11 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXVI**;

27. **Ban Di Yung**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C12 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXVII**;

28. **Alexandra Sutima**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C 12A Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXVIII**;

29. **Santoso Sukaria**, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C 12B Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XXIX**;

Dalam hal ini Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIX diwakili oleh Kuasanya bernama Muhammad Ridwan, S.H., Samuel Goklas, S.H., Jainal Riko Frans Tampubolon, S.H., Yudi Suryo Yudianto, S.H., M.H., CLA., Willy Martines Sayoga, S.H dan Muhamad Reza Adjie Prayogo,

Halaman 3 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., para advokat yang berkantor di NOBLE LAW FIRM, berkedudukan di Jakarta Selatan, beralamat kantor Grand Wijaya Center Blok G 12 A - B, Lantai 2, Jalan Wijaya II, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat kuasa Khusus masing-masing tertanggal 24 November 2024, untuk selanjutnya Tergugat I sampai dengan Tergugat XXIX disebut sebagai **Para Tergugat**;

1. BPN Jakarta Utara, Jalan Melur nomor 10 RT 005 RW 013, Rawabadak Utara, Kec. Koja, Jakarta Utara, DKI Jakarta 14230, dalam hal ini Tergugat I memberikan Kuasa kepada RONAL ARKINES SARAGIH, SH., MH, MOHAMMAD NUJI, SH., SUDARNA, SH., HERIS PARDILLA., KRISTOMY H. MANURUNG., SH., ANDHIKA PRATAMA PUTRA., SH, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Desember 2023 sebagai **Turut Tergugat I**;

2. Lurah Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, Jalan SMP 122 No. 122 RT 01 RW 03 Kapuk Muara Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460, sebagai **Turut Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Para Pihak dan memperhatikan bukti surat Para Pihak, serta mendengar keterangan saksi Penggugat;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 25 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 01 November 2023 dalam Register Nomor 759/Pdt.G/ 2023/PN Jkt.Utr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

Gugatan diajukan **GUGATAN PENGGUGAT MEMENUHI SYARAT FORMIL** yang oleh

Penggugat ini telah memenuhi syarat formal, terutama terkait dengan tata tertib beracara yang ditentukan oleh undang-undang sebagai berikut :

I. Pengajuan gugatan ke Pengadilan Negeri (PN) Jakarta Utara telah memenuhi syarat Pasal 118 Ayat (3) HIR (*Het Herziene Indonesisch Reglement*)

1. Sebagaimana *forum rei sitae* yang diatur dalam Pasal 118 Ayat (3) HIR, pada prinsipnya menentukan bahwa jika yang menjadi objek perkara

Halaman 4 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



adalah benda tidak bergerak maka gugatan diajukan kepada Pengadilan Negeri berdasarkan patokan tempat terletak benda tidak bergerak tersebut.

2. Berdasarkan fakta yang ada sebidang tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam, yang secara administrasi dahulu beralamat di Desa/Kelurahan Kapuk, Kecamatan Tjengkareng, Jakarta Barat dan saat ini telah mengalami perubahan administrasi serta **secara administrasi menjadi beralamat di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta**, yang termasuk kedalam wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karenanya berdasarkan undang – undang diatas dan berdasarkan asas *forum rei sitae*, Penggugat secara benar menurut hukum telah mengajukan gugatan *a quo* di Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

3. Dari dasar dan fakta hukum di atas, maka pengajuan gugatan *a quo* telah memenuhi syarat formil ditinjau dari aspek kompetensi / yurisdiksi relatif, sehingga gugatan harus diterima seluruhnya.

II. Penggugat memiliki *persona standi in judicio* sebagai Penggugat dalam perkara ini

4. Penggugat merupakan pihak yang telah membeli tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah A.N. Keri dari para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu : Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri pada tanggal 7 Agustus 1979 dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dengan Pengoperan Hak nomor 06 tanggal 3 September 2020 di Notaris Michael, S.H., S.T., M.Kn. yang menyatakan bahwa 5mmateri Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam telah dijual dan beralih kepada **Salim Sugiharto (Penggugat)**.

5. Bahwa karena adanya kerugian yang timbul akibat dari perbuatan **Para Tergugat** yaitu menguasai, membangun, mengalihkan dan/ atau menjual tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam, padahal secara fakta dan data formil pemilik sah dari tanah *aquo* adalah **Penggugat**, maka berdasarkan uraian diatas maka **Penggugat** memiliki *Persona Standi in Judicio* atau *Legal Standing* yang sah untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) kepada **Para Tergugat**.

6. Bertitik tolak dari penjelasan yuridis yang dikemukakan di atas, gugatan PMH yang diajukan terhadap Para Tergugat dalam perkara ini telah benar atau tidak mengandung cacat (*error in persona*).

Halaman 5 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



I. TENTANG **ALASAN – ALASAN GUGATAN** DUDUK PERKARA
A. TENTANG RIWAYAT
KEPEMILIKAN TANAH

7. Bahwa telah terjadi jual beli sebidang tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m, yang secara administrasi dahulu beralamat di Desa/Kelurahan Kapuk, Kecamatan Tjengkareng, Jakarta Barat dan saat ini telah mengalami perubahan administrasi dan **secara administrasi menjadi beralamat di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta** dari para Ahli Waris Bapak Keri Bin Sarkam yaitu :

- Misan Bin Keri, Laki-laki, lahir di Jakarta tanggal 21-11-1942;
- Ny. Aria Binti Keri, Perempuan, Lahir di Jakarta tanggal 21-05-1950;
- Ny. Asiah Binti Keri, Perempuan, Lahir di Jakarta tanggal 10-07-1955;

Kepada Penggugat seharga Rp. 4.800.000,- (empat juta delapan ratus ribu rupiah) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah AN. Keri yang di tandatangi di Jakarta tanggal 7 Agustus 1979.

8. Bahwa berdasarkan Gambar Percil yang ditandatangani oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan daerah Jakarta Utara/Timur tertanggal 14 Maret 1985 pada intinya menjelaskan bahwa Girik dengan nomor 1542 yang merupakan induk Girik C 207 dahulu memiliki batas -batas :

- Sebelah Utara : Sebagian Tanah Girik 1546 atas nama Lisak Bin Sarban
- Sebelah Selatan : tidak tercantum
- Sebelah Timur : Tanah Girik 1544 atas nama Linah Bin Enceh
- Sebelah Barat : Sebagian Tanah Girik 1546 atas nama Lisak Bin Sarban

9. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor : D.I-a/1/1/1974 Tentang Pemecahan Wilayah Administratif Kelurahan, yaitu Kelurahan Kapuk Muara dan Kelurahan Kamal Muara. Kemudian berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor : 1251 tahun 1986 tanggal 29 Juli 1986 tentang Pemecahan, Penyatuan, Penetapan batas, Perubahan Nama dan Penetapan Luas wilayah Kelurahan, sebagian wilayah Kelurahan Kapuk Muara dari Kali Cengkareng Drains

Halaman 6 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7mmater barat menjadi wilayah Kelurahan Kamal Kecamatan Penjaringan Kota Administrasi Jakarta Utara.

10.Bahwa berdasarkan DAFTAR KETERANGAN OBJEK PAJAK UNTUK KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN tanggal 5 Oktober 1990 atas Objek Pajak Girik 207 atas nama Keri Bin Sarban yang beralamat di Kapuk Muara RT 011/04 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, menerangkan Girik 207 tersebut berasal dari Girik 1542 dan surat tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara.

11.Bahwa berdasarkan SURAT KETERANGAN Nomor Ris : 0760xRis/WPJ 06/KB 0301/1990 menjelaskan bahwa Girik C 207 atas nama Keri Bin Sarban (Misan Bin Keri) tersebut berasal dari Girik No 1542 seluas 9320 m² yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara tanggal 5 Oktober 1990.

12.Bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Misan Bin Keri, tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam pada intinya surat pernyataan tersebut menjelaskan tanah *aquo* dengan luas 9.320 m² tersebut telah dikuasai secara fisik sejak tahun 1967 dan setelahnya dikuasai oleh Penggugat karena kepemilikan materi tanah *aquo* telah beralih kepada Penggugat. Surat tersebut juga ditandatangani oleh Saksi-saksi yang menjabat sebagai Ketua RT 001 dan Ketua RW 003 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan.

13.Bahwa pada tanggal 9 Juli 2019 telah dibuat dan ditandatangani Surat Pernyataan Ahli Waris oleh :

- Misan Bin Keri, Laki-laki, lahir di Jakarta tanggal 21-11-1942;
- Ny. Aria Binti Keri, Perempuan, Lahir di Jakarta tanggal 21-05-1950;
- Ny. Asiah Binti Keri, Perempuan, Lahir di Jakarta tanggal 10-07-1955;

yang semuanya adalah anak dan ahli waris dari Bp. Almarhum Keri Bin Sarkam dengan Hj. Saimah Binti Saup selaku pemilik tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m yang pada intinya menyatakan bahwa tidak ada lagi ahli waris selain mereka.

14.Bahwa berdasarkan surat Nomor 144/-1.711 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta Utara, menerangkan bahwa sebidang tanah dengan Girik C.207

Halaman 7 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Persil 165b S.II seluas 9.320 **masih tercatat di kelurahan Kapuk atas nama Keri Bin Sarkam** berdasarkan Surat Lurah Kapuk Kecamatan Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat nomor : 9/1.711.1 tanggal 26 Februari 2020.

15.Bahwa atas transaksi jual beli tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m, (untuk selanjutnya disebut **"tanah Girik 207"**) berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah AN. Keri yang di tandatangani di Jakarta tanggal 7 Agustus 1979 dituangkan 8mmater dalam akta otentik dengan judul AKTA JUAL BELI DENGAN PENGOPERAN HAK Nomor 06 tanggal 3 September 2020 dilakukan dihadapan notaris dan PPAT Michael, S.H., S.T., M.Kn. di Jakarta Barat yang menegaskan telah terjadi jual beli dan pengoperan Hak antara ahli waris Keri Bin Sarban yaitu Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri dengan Penggugat, dengan batas-batas yang ditunjukkan Para Pihak yaitu:

- Batas sebelah Timur : Tanah Hartono
- Batas Sebelah Utara : Tanah Milik Villa Kapuk Mas
- Sebelah selatan : Tanah Milik Hendra
- Sebelah Barat : Tanah Milik Entong Jafar/Kani

16.Bahwa berdasarkan surat tanda terima setoran (STTS) dengan wajib pajak atas nama Misan Bin Keri dan Objek Pajak yang terletak di Jalan Kapuk Kamal RT 01 RW 03 Kapuk Muara Penjaringan Jakarta Utara, dengan tegas menyebutkan diatas objek Perkara telah dibebani Pajak Bumi dan Bangunan seluas 9.320 m² atas nama Misan Bin Keri yang dibayarkan oleh Penggugat karena tanah tersebut telah beralih kepemilikan kepada Penggugat.

17.Bahwa kemudian terdapat perubahan alamat administrasi atas Objek Perkara dari yang sebelumnya tercantum di dalam Girik, STTS yaitu di Jalan Kapuk Kamal RT 01 RW 03 Kapuk Muara Penjaringan Jakarta Utara, dan sekarang terletak secara administrasi di RT 14 RW 05 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

B. TENTANG OBJEK PERKARA

18.Bahwa Tanah Girik 207, secara sah telah beralih kepemilikannya dari para ahli waris Keri Bin Sarkam kepada Penggugat sebagaimana dijelaskan dalam posita angka 7,12,13,15 , yang luasnya 9.320 m² , dengan batas-batas saat ini, yaitu:

Halaman 8 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Batas sebelah Utara : Jalan Vikamas Tengah 12
- Batas Sebelah Selatan : Pabrik
- Batas Sebelah Barat : Sebagian Perumahan Villa Mas mediterania
- Batas Sebelah Timur : Tanah Empang

19. Bahwa sebagaimana dijelaskan dalam posita angka 12, tanah Girik 207 dikuasai secara Fisik oleh ahli waris Keri Bin Sarkam yaitu Misan Bin Keri sejak tahun 1967 dan setelah kepemilikan beralih kepada Penggugat, Penggugatlah yang menguasai tanah Girik 207 secara keseluruhan hingga tahun 2010.

20. Bahwa pada kurun waktu antara 2010 s.d. 2014, Sebagian tanah Girik 207, yaitu kurang lebih seluas 3.325 m², Tergugat 1 dan Tergugat 2 mengakui memiliki alas 9mmateri Sebagian tanah Girik 207, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 membangun perumahan Villa Mas Mediterania.

21. Bahwa kemudian diatas Sebagian tanah Girik 207 seluas 3.325 m², Tergugat 1 dan/atau Tergugat 2 membangun kurang lebih 30 rumah yang kemudian dijual belikan oleh Tergugat 1 dan/atau Tergugat 2.

22. Bahwa saat ini 30 rumah diatas Sebagian tanah Girik 207 seluas 3.325 m² telah ditempati dan dikuasai oleh Tergugat 1 s.d Tergugat 31.

23. Bahwa pada saat itu, Penggugat tidak melakukan upaya hukum, karena Penggugat terlebih dahulu mengumpulkan bukti-bukti yuridis dan empiris sehingga pembangunan atas Sebagian tanah Girik 207 yang dilakukan oleh Tergugat 1 dan Tergugat 2 tidak dihentikan oleh Penggugat.

24. Bahwa baru kemudian pada tanggal 22 Mei 2022 atau setidaknya tidaknya pada bulan Mei tahun 2022 tanpa mendapatkan ijin dari **Penggugat** dan secara melawan hukum, **Tergugat 1** masuk kedalam Sebagian wilayah lainnya **tanah girik 207** menggunakan bulldozer.

25. Bahwa kemudian Tergugat menyatakan jika Sebagian tanah girik 207 tersebut adalah milik Tergugat 1 tanpa memperlihatkan bukti-bukti yang sah secara hukum, kurang lebih tanah Girik 207 yang diakui Tergugat 1 adalah seluas 1.325 m² dan diatas tanah tersebut saat ini Tergugat 1 membangun rumah untuk diperjual belikan.

26. Bahwa sejak 9mmateri tanah Girik 207 beralih kepada **Penggugat**, atas Sebagian tanah seluas 3.325 m² tidak pernah ada masalah hingga setidaknya tahun 2010 dan atas Sebagian tanah seluas 1.325 m² tidak pernah ada masalah hingga setidaknya tahun 2022, khususnya permasalahan kepemilikan 9mmateri tanah girik 207.

Halaman 9 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



27. Bahwa berdasarkan uraian diatas, maka Sebagian tanah Girik 207 yang menjadi objek Perkara adalah seluas kurang lebih 4.650 m² (selanjutnya disebut "objek Perkara") dari keseluruhan tanah Girik 207 yang dimiliki Penggugat yaitu seluas 9.320 m², Adapun batas-batas objek perkara, yaitu:

- Batas sebelah Utara : Jalan Vikamas Tengah 12
- Batas Sebelah Selatan : Sebagian tanah girik 207 milik penggugat
- Batas Sebelah Barat : Sebagian Perumahan Villa Mas mediterania
- Batas Sebelah Timur : Tanah Empang

C. TENTANG PARA TERGUGAT

28. Bahwa Tergugat 1 merupakan pihak yang telah mengakui, menguasai dan membangun rumah pada sebagian objek perkara seluas 1.325 m² yang merupakan bagian dari tanah girik 207 milik Penggugat yang telah dimiliki sejak tahun 1979.

29. Bahwa Tergugat 2 adalah pihak yang telah mengakui, menguasai, membangun dan atau memperjual-belikan pada sebagian objek perkara seluas 3.325 m² yang merupakan bagian dari tanah girik 207 milik Penggugat yang telah dimiliki sejak tahun 1979.

30. Bahwa Tergugat 1 sampai dengan Tergugat 29 merupakan pihak yang pada saat perkara ini diajukan ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menguasai 30 rumah yang didirikan diatas sebagian objek perkara seluas 3325 m² dengan rincian sebagai berikut :

- **Tergugat 1** , menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaB-9, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 2**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaC-15, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 3** , menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-8, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 ;
- **Tergugat 4** menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-9, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;

Halaman 10 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Tergugat 5** menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-10, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 6**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-11, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 7**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-12, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 8**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-12A, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 9**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas MediteraniaA-12B/15, Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 10**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-5 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 11**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-6 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 ;
- **Tergugat 12**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-7 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 13**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-8 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 ;
- **Tergugat 14**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-10 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 15**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-11 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 16**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-12 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;

Halaman 11 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



- **Tergugat 17**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-12A Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 18**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-12B Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 19**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B-15 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 20**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-5 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 21**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-6 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 22**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-7 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 23**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-8 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 ;
- **Tergugat 24**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-9 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 25**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-10 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 26**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-11 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 27**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-12



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;

- **Tergugat 28**, menguasai bangunan rumah yang beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-12A Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460;
- **Tergugat 29**, menguasai bangunan rumah yang, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania C-12B Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 ;

31.Bahwa Turut Tergugat 1 merupakan pihak yang menerbitkan sertifikat yang kemudian dijadikan alas hak oleh Para Tergugat untuk mengakui, menguasai, membangun dan atau memperjual-belikan objek perkara.

32.Bahwa Turut Tergugat 2 merupakan Pihak yang mengeluarkan surat-surat keterangan yang dibutuhkan dalam pembuatan sertifikat yang menjadi alas pengakuan oleh Para Tergugat.

D. TENTANG HAK TANAH GIRIK 207

33.Bahwa diakuinya girik sebagai pembuktian hak lama yang menjadi dasar diterbitkannya Sertifikat materi tanah, sebagaimana disebutkan dalam pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan ditegaskan dalam penjelasan pasal 24 sebagai berikut :

Pasal 24

(1) Untuk keperluan pendaftaran hak, **hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.**

Penjelasan Pasal 24

Ayat (1)

Bukti kepemilikan itu pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak

Halaman 13 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak. Alat-alat bukti tertulis yang dimaksudkan dapat, berupa:

- a. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27), yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau*
- b. *grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad. 1834 27) sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau*
- c. *surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan; atau*
- d. *sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau*
- e. *surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya; atau*
- f. *akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah ini; atau*
- g. *akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau*
- h. *akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977; atau*
- i. *risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau*
- j. *surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau*



k. *petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Jakarta sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961; atau*

l. *surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau*

m. *lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA*

Berdasarkan hal tersebut diatas dan sebagaimana dijelaskan dalam posita angka 7 s.d 17, terlihat jelas Riwayat kepemilikan tanah sejak awal hingga beralih ke tangan Penggugat, yang mana membuktikan dengan jelas bahwa sejak tahun 1979 Penggugat merupakan pemegang materi **seluruh tanah girik 207**, bukan orang lain, walaupun Penggugat belum melakukan pendaftaran tanah kepada Turut Tergugat 1 dan mendapatkan sertifikat atas tanah girik 207 tersebut.

34. Bahwa selain itu, Penggugat juga telah menguasai dan menempati tanah girik 207 tersebut lebih dari 20 tahun.

35. Bahwa dengan terbukti secara jelas bukti lama hak Penggugat atas **seluruh tanah girik 207** tersebut, mengakibatkan Turut Tergugat 1 dan Turut Tergugat 2 harus mengakui kepemilikan tanah girik 207 tersebut dan menyatakan mengakui bukti hak lama atas girik 207 tersebut untuk di daftarkan menjadi Hak Milik sebagaimana diakui oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

36. Bahwa dengan demikian jelas terbukti 15 materi **seluruh tanah girik 207** adalah milik Penggugat, yang nantinya akan didaftarkan oleh Penggugat kepada Turut Tergugat 1.

II. TENTANG TEORI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

37. Bahwa pengertian perbuatan melawan hukum (PMH) secara umum dapat dilihat dalam Pasal 1365 BW (KUHPerdara) yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut : “*Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut*”;

38. Bahwa berdasarkan bunyi pasal tersebut dapat diketahui bahwa syarat-syarat atau elemen-elemen PMH adalah sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melawan hukum (onrechtmatige daad);
- b. Harus ada kesalahan;



- c. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
- d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian.

(R. Setiawan, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 75-76).

Bahwa R. Setiawan juga berpendapat, yang dimaksud dengan perbuatan yang mempunyai sifat melawan hukum (yang merupakan salah satu elemen dari pengertian PMH sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUHPerdata adalah perbuatan yang meliputi hal-hal sebagai berikut :

- a. perbuatan yang melanggar hak orang lain, atau
- b. bertentangan dengan kewajiban hukum dari si pembuat, atau
- c. bertentangan dengan kesusilaan, atau
- d. bertentangan dengan kepatutan yang berlaku dalam lalu lintas masyarakat terhadap diri atau barang orang lain.

(R. Setiawan, S.H., *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, 1987, halaman 82).

Bahwa sementara itu R. Wirjono Prodjodikoro juga berpendapat bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila perbuatan itu memenuhi unsur-unsur, yaitu adanya perbuatan yang melanggar hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian dan adanya hubungan sebab-akibat.

(Prof. Dr. R. Wirjono Prodjodikoro, S.H., *Perbuatan Melanggar Hukum Dipandang Dari Sudut Hukum Perdata*, CV Mandar Maju, Bandung, 2000, halaman 6-31).

Demikian pula, Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan pada pokoknya juga berpendapat bahwa perbuatan melawan hukum harus memenuhi anasir-anasir antara lain adalah adanya kerugian dan kerugian tersebut mempunyai hubungan *causaliteit* dengan perbuatannya.

(Ny. Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, S.H., *Hukum Perutangan – Bagian B*, Seksi Hukum Perdata Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, 1980, halaman 55-58).

III. TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM PARA TERGUGAT

39. Bahwa Perbuatan Tergugat 1 memasuki, mengakui, menguasai dan membangun bangunan di sebagian Objek Perkara yaitu kurang lebih seluas 1.325 m², padahal pada faktanya tanah tersebut merupakan bagian dari tanah Girik 207 milik **Penggugat**, merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat. Dengan dikuasai sebagian tanah Girik 207

Halaman 16 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



oleh Tergugat 1, mengakibatkan Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah tersebut untuk kepentingannya.

40. Bahwa Perbuatan Tergugat 2 membangun sebagian objek perkara yaitu seluas 3.325 m² menjadi 30 rumah yang kemudian masing-masing rumah tersebut dijual merupakan perbuatan yang melanggar hak dan melawan hukum terhadap Penggugat, karena pada faktanya tanah Girik 207 merupakan milik Penggugat.

41. Bahwa Perbuatan Tergugat 3 s.d Tergugat 31, menguasai dan menempati 30 bangunan yang didirikan diatas objek Perkara yang merupakan bagian dari Tanah Girik 207, padahal pada faktanya tanah tersebut merupakan bagian dari tanah Girik 207 milik **Penggugat**, merupakan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat.

IV. TENTANG KERUGIAN PENGGUGAT

42. Bahwa atas perbuatan Para Tergugat, Penggugat menderita banyak kerugian baik materiil maupun immaterial, yaitu :

42.1. KERUGIAN MATERIIL .

Kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat atas perbuatan Tergugat adalah :

- a.** Hilangnya pemanfaatan sebagian tanah objek perkara yang dikuasai **Para Tergugat** seluas 3.325 m², yang apabila dijual berdasarkan NJOP dengan luas objek Perkara 3.325 X Rp. 4.630.000/ m² atau senilai Rp. 15.394.750.000,- (Lima Belas Milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
- b.** Hilangnya pemanfaatan sebagian tanah objek perkara yang dikuasai **Tergugat 1** seluas 1.325 m², yang apabila dijual berdasarkan NJOP dengan luas objek Perkara 1.325 X Rp. 4.630.000/ m² atau senilai Rp. 6.134.750.000,- (Enam Milyar Seratus Tiga Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
- c.** Biaya Advokat yang dikeluarkan Penggugat untuk membela hak-haknya yang di rampas oleh Tergugat pada perkara ini adalah senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).



d. Sehingga total kerugian materiil yang diderita Penggugat adalah senilai Rp. 22.529.500.000,- (Dua Puluh Dua Milyar Lima Ratus Dua Puluh Sembilan Juta Lima Ratus Ribu Rupiah)

42.2. KERUGIAN IMMATERIIL,

Kerugian Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah, apabila diatas objek Sengketa diusahakan dengan dibangun Rumah oleh Penggugat, dengan jumlah rumah kurang lebih 4.650 m², menjadi kurang lebih 65 rumah dengan luas masing-masing 70m², dengan pasaran bangunan rumah di daerah tersebut seharga Rp. 3.000.000.000,- (Tiga Milyar Rupiah) , maka total kerugian yang diderita Penggugat adalah sebesar Rp. 195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima milyar rupiah).

43. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, wajar kiranya jika kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat menghukum Tergugat membayar kerugian materiil dan imateriil tersebut kepada Penggugat.

V. TENTANG UANG PAKSA (DWANGSOM)

44. Bahwa untuk menjamin ketaatan TERGUGAT terhadap putusan ini, maka wajar kiranya jika kami memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk dapat membebaskan uang paksa (Dwangsom) kepada TERGUGAT sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan sejak dibacakannya Putusan oleh Majelis Hakim Pemeriksa perkara a quo, jika tidak taat terhadap Putusan.

VI. TENTANG PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA

45. Bahwa karena gugatan a quo didasarkan pada bukti dan fakta yang jelas dan nyata, maka cukup beralasan jika putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu/ serta merta meskipun ada upaya hukum banding, kasasi, peninjauan Kembali maupun verzet/perlawanan.

DALAM PROVISI

VII. TENTANG PERLUNYA PELETAKAN SITA JAMINAN TERHADAP HARTA KEKAYAAN MILIK TERGUGAT

46. Bahwa menurut Putusan MA RI Jakarta. 1788 K/Sip/1976 dan Putusan MA RI Jakarta. 279 K/Sip/1976 dinyatakan bahwa tuntutan provisionil merupakan tuntutan yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan. Prof. Sudikno

Halaman 18 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mertokusumo, S.H. berpendapat bahwa tuntutan provisionil merupakan tuntutan agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan. (Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H., *Hukum Acara Perdata Jakarta*, Jakarta: Liberty, cetakan pertama, Oktober 1998, halaman 194).

Tuntutan semacam itu dimohonkan karena adanya sesuatu yang mendesak dan perlu dilakukan tindakan segera. (Ny. Retnowulan Sutanto, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983, halaman 96).

47. Bahwa agar putusan dalam perkara a quo tidak menjadi delusi, mohon Majelis Hakim yang menerima, memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk meletakkan sita jaminan atas harta-harta kekayaan Para Tergugat yang akan dimohonkan dalam persidangan.

48. Bahwa Permohonan sita jaminan ini tidak lain adalah untuk menghindari tindakan Para Tergugat melanjutkan pembangunan diatas objek perkara dan atau mengalihkan kepemilikan objek Perkara kepada pihak lainnya selama proses perkara berlangsung, sehingga sangat beralasan Penggugat meminta agar diletakan sita jaminan terhadap objek Perkara Para Tergugat yaitu :

- Atas sebagian Objek Perkara seluas kurang lebih 1.325 m² yang dikuasai dan diatasnya sedang dilakukan pembangunan oleh Tergugat 1 yang beralamat di RT 14 RW 05, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
- Atas rumah-rumah yang berdiri diatas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai oleh Tergugat 2 s.d. Tergugat 31 yang terletak di Jalan Vikamas Tengah XI Komplek Villa Mas Mediterania nomor A 8 s.d A 15 , B 5 s.d B 14, C 4 s.d. C 14 RT 14 RW 05 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Hal tersebut telah sesuai dengan Pasal 227 HIR yang menyatakan:

“ (1) Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud akan menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah,

Halaman 19 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan, pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.”

49. Bahwa berdasarkan dalil angka 46, 47 dan 48 diatas, maka kami mohon Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili gugatan *a quo*, untuk berkenan menetapkan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang disebutkan diatas.

PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara c.q. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memberikan putusan dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

DALAM PROVISI

- Meletakkan Sita Jaminan terhadap objek Perkara Para Tergugat yaitu :
 - Atas sebagian Objek Perkara seluas kurang lebih 1.325 m² yang dikuasai dan diatasnya sedang dilakukan pembangunan oleh Tergugat 1 yang beralamat di RT 14 RW 05, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
 - Atas rumah-rumah yang berdiri diatas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai oleh Tergugat 2 s.d. Tergugat 31 yang terletak di Jalan Vikamas Tengah XI Komplek Villa Mas Mediterania nomor A 8 s.d A 15 , B 5 s.d B 14, C 4 s.d. C 14 RT 14 RW 05 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
- Menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak/kuasa darinya untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun terhadap Objek Perkara tersebut.

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- Menyatakan Penggugat merupakan pemegang tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam.
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.

Halaman 20 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Para Tergugat tidak berhak atas Sebagian tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 3.325 m².
5. Menyatakan Tergugat 1 tidak berhak atas Sebagian tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 1.325 m²
6. Memerintahkan Para Tergugat untuk mengosongkan Objek Perkara yaitu :
 - Atas sebagian Objek Perkara seluas kurang lebih 1.325 m² yang dikuasai dan diatasnya sedang dilakukan pembangunan oleh Tergugat 1 yang beralamat di RT 14 RW 05, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
 - Atas rumah-rumah yang berdiri diatas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai oleh Tergugat 2 s.d. Tergugat 31 yang terletak di Jalan Vikamas Tengah XI Komplek Villa Mas Mediterania nomor A 8 s.d A 15 , B 5 s.d B 14, C 4 s.d. C 14 RT 14 RW 05 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
7. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat atas sebagian tanah Girik 207 seluas kurang lebih 3.325 yaitu senilai Rp. 15.394.750.000,- (Lima Belas Milyar Tiga Ratus Sembilan Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
8. Menghukum Tergugat 1 untuk membayar kerugian materiil yang diderita Penggugat atas sebagian tanah Girik 207 seluas kurang lebih 1.325 yaitu senilai Rp. 6.134.750.000,- (Enam Milyar Seratus Tiga Puluh Empat Juta Tujuh Ratus Lima Puluh Ribu Rupiah).
9. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya advokat yang timbul dalam perkara ini senilai Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah).
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar kerugian immaterial secara tanggung renteng yang diderita Penggugat yaitu senilai Rp. 195.000.000.000,- (seratus sembilan puluh lima milyar rupiah).
11. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan apabila Tergugat tidak melaksanakan putusan sejak putusan memiliki kekuatan hukum tetap.
12. Menghukum Turut Tergugat untuk mematuhi putusan ini;

Halaman 21 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum dari Tergugat berupa banding atau kasasi atau *verzet* atau upaya hukum apapun.

14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

ATAU :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat I masing-masing telah datang menghadap Kuasanya kepersidangan, sementara untuk Turut Tergugat II tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir dan ketidak hadiran Turut Tergugat II tanpa alasan yang jelas, selanjutnya sidang dilanjutkan dengan tanpa kehadiran Turut Tergugat II;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Setianingsih, S.H., M.H, CTLC Mediator Non Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 07 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kemudian sidang dilanjutkan secara elektronik (E-Litigasi) melalui sistem informasi Pengadilan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya terdapat perbaikan gugatan, sebagaimana surat perbaikan gugatan tertanggal 20 Desember 2023 perihal perbaikan identitas Tergugat XIII; dari yang semula:

Kalvin Lawijaya, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B8 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XIII**;

Diperbaiki menjadi:

Sofia Ria ahli waris Calvin Lawijaya, beralamat di Jl. Vikamas Tengah XI, Komplek Villa Mas Mediterania B8 Kapuk Muara, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, 14460 sebagai **Tergugat XIII**

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat memberikan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

Halaman 22 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



A. Hak Gugatan PENGGUGAT Terhadap Objek Sengketa Telah Lewat Waktu (Daluwarsa)

1. Bahwa PENGGUGAT mengajukan Gugatan *a quo* pada tanggal 1 November 2023 dengan register perkara Nomor: 759/Pdt.G/2023/PN.Jkt.Utr., dengan objek Gugatan rumah PARA TERGUGAT yang telah bersertifikat dan akan PARA TERGUGAT buktikan pada agenda pembuktian perkara *a quo*;

2. Bahwa Para Tergugat menguasai objek Gugatan berdasarkan kepemilikan Hak Milik dengan sertifikat atas nama masing-masing TERGUGAT. Bukti kepemilikan berdasarkan sertifikat tanah diatur dalam ketentuan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "PP 24 Pendaftaran Tanah") menyatakan bahwa "(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan";

3. PENGGUGAT yang merasa mempunyai hak atas tanah PARA TERGUGAT yang telah terbit sertifikat dibatasi oleh hukum untuk menuntut haknya dalam jangka waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 32 ayat (2) PP 24 Pendaftaran Tanah yang berbunyi:

"(2) Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan Gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertifikat tersebut".

dimana PARA TERGUGAT saat ini menguasai tanah dan bangunan (sebagaimana dalil PENGGUGAT pada halaman 8-11 Gugatan) berdasarkan Sertifikat yang terbit pada tanggal 8 Maret

Halaman 23 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



2011, dan juga melakukan pembangunan atas tanah dengan sertifikat hak milik yang telah terbit sejak tahun 1975.

Bahwa oleh karena sertifikat PARA TERGUGAT terbit pada 8 Maret 2011 yang berasal dari pemecahan Sertifikat Hak Milik Nomor: 865/Kapuk Muara (terakhir dimiliki atas nama Sunarto Suparman) yang terbit tanggal 26 Agustus 1993 yang merupakan pemecahan dari Sertifikat Hak Milik Nomor: 12/Kapuk Muara (terakhir dimiliki atas nama Djohan Tirtowidjojo) terbit pada 4 Oktober 1975, dan juga dilakukannya pembangunan adalah dilakukan pada Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk muara yang terakhir tercatat dan terdaftar atas nama Tiolina Farinah/TERGUGAT 1 yang sertifikatnya terbit pada tanggal 4-10-1975, maka PENGGUGAT yang merasa mempunyai hak atas tanah PARA TERGUGAT tersebut sudah tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut.

B. Eksepsi Ketidakjelasan Dalil Gugatan (*Obscuur Libel*)

1. Dalil Batas-Batas Tanah Objek Gugatan

Bahwa dalam Gugatan yang objeknya adalah tanah, haruslah dinyatakan secara rinci dan tegas.

Dalam Gugatan *a quo* halaman 6 angka 8 menyebutkan:

"8. Bahwa berdasarkan Gambar Percil yang ditanda-tangani oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Utara/Timur tertanggal 14 Maret 1985 pada intinya menjelaskan bahwa Girik dengan nomor 1542 yang merupakan induk Girik C 207 dahulu memiliki batas-batas:

- Sebelah Utara : sebagian Tanah Girik 1546 atas Lisaj Bin Sarban
- Sebelah Selatan : tidak tercantum
- Sebelah Timur : Tanah Girik 1544 atas nama Lisaj Bin Enceh
- Sebelah Barat : Sebagian Tanah Girik 1546 atas Lisak Bin Sarban"

bahwa batas-batas di atas disebutkan merupakan batas-batas Girik dengan nomor 1542 yang merupakan induk Girik C 207. Penyebutan batas-batas Girik 1542 tidak menjelaskan dimana batas-batas tanah Girik 207 yang di klaim oleh PENGGUGAT. Selanjutnya pada halaman 9 angka 18 Gugatan *a quo*, PENGGUGAT menjelaskan "Bahwa Tanah Girik 207, secara sah

Halaman 24 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



telah beralih kepemilikannya dari para ahli waris Keri Bin Sarkam kepada PENGGUGAT sebagaimana dijelaskan dalam posita angka 7, 12, 13, 15, yang luasnya 9.320 m², dengan batas-batas:

- Batas sebelah Utara : Jalan Vikamas Tengah 12
- Batas sebelah Selatan : Pabrik
- Batas sebelah Barat : Sebagian Perumahan Villa Mas Mediterania
- Batas sebelah Timur : Tanah Empang"

namun tidak menjelaskan dimana batas-batas sebagian tanah Girik C No. 207 persil 165b II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 1.325 m² yang dilakukan Pembangunan oleh TERGUGAT I dan dimana batas-batas tanah seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai oleh TERGUGAT 2 sampai dengan TERGUGAT 31, sebagaimana bunyi Gugatan Halaman 10 angka 28 yang berbunyi:

"28. Bahwa Tergugat I merupakan pihak yang telah mengakui, menguasai dan membangun rumah pada sebagian objek perkara seluas 1.325 m² yang merupakan bagian dari tanah girik 207 milik PENGGUGAT yang telah dimiliki sejak tahun 1979"

Gugatan PENGGUGAT halaman 11 angka 30 mendalilkan 3.325 m² tanah yang menjadi "objek perkara" a quo namun tidak menjelaskan luas tanah masing-masing TERGUGAT. Berapa jumlah luas masing-masing tanah TERGUGAT serta dimana letak tanah seluas 3.325 m².

Dalam petitum Gugatan PENGGUGAT tidak menjelaskan batas-batas objek tanah yang menjadi sengketa dalam perkara ini, ketidakjelasan batas-batas tanah yang manakah yang menjadi objek sengketa tersebut telah menyebabkan ketidakjelasan sehingga tidak dapat dijadikan acuan dalam menjalankan perkara a quo.

2. Ketidakjelasan Alas Hak Dan Batas-Batas Tanah Yang Dikuasai Oleh Masing-Masing TERGUGAT.

Bahwa Dalam Gugatan a quo, PENGGUGAT juga sama sekali tidak mencantumkan batas-batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing TERGUGAT. Terkait dengan tanah yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT tersebut PENGGUGAT hanya

Halaman 25 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



mencantumkan alamat masing-masing TERGUGAT sebagaimana dinyatakan dalam Gugatannya dan sama sekali tidak menjelaskan batas-batas tanah yang dikuasai oleh masing-masing TERGUGAT. Ketidakjelasan batas-batas tersebut menyebabkan Gugatan *a quo* tidak dapat digunakan sebagai acuan dalam persidangan maupun memutus perkara *a quo*.

3. Ketidakjelasan Jumlah TERGUGAT Yang Menjadi Pihak Dalam Gugatan

Bahwa dalam Gugatan *a quo* pada angka 22, PENGUGAT menyatakan "*bahwa saat ini 30 rumah di atas sebagian tanah girik 207 persil 165b s. II seluas 3.325 m² telah ditempati dan dikuasai oleh TERGUGAT 1 s.d. TERGUGAT 31*".

Selanjutnya dalam Gugatan *a quo*, pada petitum baik dalam Provisi dan Dalam Pokok Perkara PENGUGAT menyatakan sebagai berikut:

Dalam Petitum Provisi PENGUGAT memohonkan untuk meletakkan sita jaminan terhadap objek perkara Para Tergugat, yaitu:

- Atas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 1.325 m² yang dikuasai dan diatasnya sedang dilakukan pembangunan oleh **Tergugat 1..;**
- Atas rumah-rumah yang berdiri di atas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai **Tergugat 2** sampai dengan **Tergugat 31..**

Dalam Petitum Pokok Perkara PENGUGAT memohonkan untuk mengosongkan objek perkara yaitu:

- Atas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 1.325 m² yang dikuasai dan diatasnya sedang dilakukan pembangunan oleh **Tergugat 1..;**
- Atas rumah-rumah yang berdiri di atas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai **Tergugat 2** sampai dengan **Tergugat 31..**

Bahwa Jumlah seluruh TERGUGAT yang dinyatakan oleh PENGUGAT baik dalam Posita maupun dalam Petitum yang dimohonkan oleh PENGUGAT tersebut tidak sesuai dan berlainan dengan jumlah TERGUGAT yang diajukan dalam

Halaman 26 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) *a quo*. PENGGUGAT menyatakan dalam halaman 1 Gugatannya bahwa TERGUGAT adalah TERGUGAT 1 sampai dengan TERGUGAT 29, kemudian sisanya adalah TURUT TERGUGAT 1 dan TURUT TERGUGAT 2. Hal tersebut berlawanan dengan apa yang dinyatakan oleh PENGGUGAT dalam Posita dan Petitemnya yang menyatakan bahwa PARA TERGUGAT seluruhnya adalah terdiri dari TERGUGAT 1 sampai dengan TERGUGAT 31, sehingga tidak jelas siapa yang dimaksud oleh PENGGUGAT dengan TERGUGAT 30 dan TERGUGAT 31 ini tersebut. Hal ini membuktikan PENGGUGAT dan kuasa hukumnya tidak cermat dalam menyusun Gugatan ini sehingga menyebabkan Gugatan menjadi tidak jelas dan ketidakjelasan hal – hal tersebut di atas menyebabkan Gugatan *a quo* tidak dapat digunakan sebagai acuan dalam persidangan maupun memutus perkara *a quo*.

C. PENGGUGAT Tidak Memiliki Legal Standing Atas sebagian tanah Girik C No. 207 persil 165b II atas nama Keri Bin Sarkam

PENGGUGAT pada Halaman 5 Gugatan menyatakan:

"4. **PENGGUGAT merupakan pihak yang telah membeli tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah A.N. Keri dari para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu: Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri pada tanggal 7 Agustus 1979 dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dengan Pengoperan Hak Nomor 06 tanggal 3 September 2020 di Notaris Michael, S.H., S.T., M.Kn. yang menyatakan bahwa materi Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam telah dijual dan beralih kepada Salim Sugiarto (Penggugat)**"

Bahwa dalil PENGGUGAT telah membeli tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah A.N. Keri dari para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu: Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri pada tanggal **7 Agustus 1979** bertentangan dengan fakta Putusan Perkara Tata Usaha Negara Jakarta ("PTUN Jakarta") Nomor: 72/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 27 Agustus 2013 ("Perkara TUN No. 72") dimana Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah

Halaman 27 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Binti Keri masih menjadi Penggugat melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara terkait terbitnya Sertifikat Hak Milik No. 10/Kapuk Muara atas nama Poniman Tirto Widjojo.

Dasar dari Penggugat perkara TUN No. 72 yaitu para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu: Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri adalah "tertindihnya Girik C 207 Persil 165b S.II tanggal 30 Maret 1948 dengan luas kurang lebih seluas 9.320 M² yaitu Waris dari C. 1542 atas nama KERI BIN SARKAM oleh SHM No. 10/Kapuk Muara atas nama PONIMAN TIRTO WIDJOJO" (Halaman 8 Putusan Perkara TUN No. 72);

Bahwa pada halaman 10 angka 3 Putusan Perkara TUN No. 72 Para Penggugat (Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri) menyatakan:

"3. Bahwa sejak dahulu hingga saat ini tanah milik Alm. KERI BIN SARKAM tersebut **tidak pernah dilakukan peralihan hak/jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain melainkan digarap sebagai sawah oleh Para Penggugat** selaku Ahli Waris dari Alm. KERI Bin SARKAM demikian berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang telah tercatat dalam register Kelurahan Kapuk Muara serta diketahui oleh Camat Cengkareng tertanggal 19 November 2012

yang ditegaskan dan diulang kembali pada Halaman 12 angka 12 Putusan Perkara TUN No. 72, menyatakan:

"12 Bahwa atas pernyataan dari Tergugat, membuat Para Penggugat bingung sebab selama ini Para Penggugat mengetahui secara persis kondisi tanah tersebut dan merasa **tidak pernah ada peralihan hak/dijual kepada pihak lain**"

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim pemeriksa Perkara TUN No. 72 pada halaman 37 Putusan Perkara TUN No. 72 mempertimbangkan:

"Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat diperoleh fakta bahwa tanah Girik yang diakui dalam penguasaannya adalah tanah seluas 9.320 M² diatas Girik Adat Letter C Nomor: 207 persil 165, S II tanggal 30 Maret 1948, yang merupakan warisan dari C 1542 tertulis atas nama Keri Bin Sarkam (orang tua Para Penggugat), yang berlokasi di Kelurahan



Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang belum pernah dialihkan ke pihak lain (bukti P-1 sampai dengan P-7)".

Bahwa PENGGUGAT perkara a quo mendalilkan **PENGGUGAT merupakan pihak yang telah membeli tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m, berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah A.N. Keri dari para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu: Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri pada tanggal 7 Agustus 1979** dan kemudian dibuatkan Akta Jual Beli dengan Pengoperan Hak Nomor 06 tanggal 3 September 2020 di Notaris Michael, S.H., S.T., M.Kn.", namun pada Perkara TUN No. 72 yang diajukan pada tahun 2013 ahli waris Keri Bin Sarkam menyatakan tidak pernah ada peralihan hak/dijual kepada pihak lain; Berdasarkan perbedaan informasi antara dalil PENGGUGAT dalam Gugatan a quo yang membeli tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m pada tanggal 7 Agustus 1979 dan isi Putusan Perkara TUN No. 72 yang diajukan pada tahun 2013 yang menyatakan Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri (Penggugat pada perkara Perkara TUN No. 72), menyatakan tidak pernah ada peralihan hak/dijual kepada pihak lain, membuat PARA TERGUGAT meragukan legal standing PENGGUGAT pada perkara a quo.

Objek Perkara Gugatan a quo adalah objek perkara yang sama dengan Perkara TUN No. 72 yaitu tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m²;

II. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa segala hal yang termuat dalam Provisi dan Eksepsi di atas, dianggap diulang dan termasuk pula dalam pokok perkara ini;

Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil posita PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT;

A. Riwayat Penguasaan Tanah Objek Perkara Menurut PENGGUGAT.

1. Bahwa dalam Gugatannya PENGGUGAT mendalilkan dalam posita nomor 1 sampai dengan 27 tentang kronologi PENGGUGAT dalam memperoleh bidang tanah yang menjadi objek Perkara dalam Gugatan ini, yaitu sebidang tanah Girik C.

Halaman 29 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang secara administrasi dahulu beralamat di Desa/Kelurahan Kapuk, Kecamatan Tjengkareng, Jakarta Barat dan saat ini telah mengalami perubahan administrasi dan secara administrasi menjadi beralamat di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, diperoleh oleh PENGGUGAT melalui proses Jual beli tanah berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri dari para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu : Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri Pada Tanggal **7 Agustus 1979**, seharga Rp.4.800.000,- (empat juta delapan ratus ribu rupiah);

2. Bahwa batas-batas tanah berdasarkan Gambar Persil yang ditandatangani oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan daerah Jakarta Utara/Timur tertanggal 14 Maret 1985 pada intinya menjelaskan bahwa girik dengan nomor 1542 yang merupakan induk Girik C 207 dahulu memiliki batas-batas:

- a. Utara : Sebagian Tanah Girik 1546 atas nama Lisak Bin Sarban.
- b. Selatan : tidak tercantum.
- c. Timur : Tanah Girik 1544 atas nama Linah Bin Enceh.
- d. Barat : sebagian Tanah Girik 1546 atas nama Lisak Bin Sarban.

3. Bahwa PENGGUGAT mendalilkan terjadi pemecahan Wilayah Administratif Kelurahan, yaitu kelurahan Kapuk Muara dan Kelurahan Kamal Muara berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor: D.I-a/1/1/1974. Kemudian sebagian wilayah Kelurahan Kapuk Muara dari Kali Cengkareng Barat menjadi wilayah Kelurahan Kamal Kecamatan Penjaringan Administrasi Jakarta Utara berdasarkan Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta Nomor: 1251 Tahun 1986 tanggal 29 Juli 1986 tentang Pemecahan, Penyatuan, Penetapan batas, Perubahan Nama dan Penetapan Luas Wilayah Kelurahan;

4. Bahwa Berdasarkan Daftar Keterangan OBJEK PAJAK UNTUK KETETAPAN PAJAK BUMI DAN BANGUNAN tanggal 5 Oktober 1990 yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan

Halaman 30 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak Bumi dan Bangunan Jakarta Utara, diterangkan bahwa Objek Pajak Girik 207 atas nama Keri Bin Sarban yang beralamat di Kapuk Muara RT 011/04 Kel. Kapuk Muara Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, menerangkan Girik 207 tersebut berasal dari Girik 1542. Kemudian keterangan mengenai Girik 1542 tersebut tercantum juga dalam Surat Keterangan Nomor Ris: 0760xRis/WPJ06/KB 0301/1990 yang menjelaskan bahwa Girik C 207 atas nama Keri Bin Sarban (Misan Bin Keri) berasal dari Girik No 1542 seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang ditandatangani oleh Kepala Kantor Pelayanan PBB Jakarta Utara tanggal 5 Oktober 1990;

5. Bahwa PENGUGAT mendalilkan penguasaan fisik atas bidang tanah objek Gugatan adalah berdasarkan surat pernyataan fisik bidang tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Misan Bin Keri dan ditandatangani oleh saksi-saksi pejabat Ketua RT 001 dan Ketua RW 003 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, yang pada intinya menjelaskan tanah *a quo* dengan luas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) telah dikuasai secara fisik sejak tahun 1967 dan setelahnya dikuasai PENGUGAT karena kepemilikannya telah berpindah kepada PENGUGAT;

6. Bahwa pada tanggal 9 Juli 2019 telah dibuat dan ditandatangani surat pernyataan ahli waris oleh Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri (anak dan ahli waris dari Bp. Almarhum Keri Bin Sarkam dengan Hj. Saimah Binti Saup selaku pemilik Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m) yang menyatakan bahwa tidak ada ahli waris lain selain ketiga orang tersebut;

7. Bahwa PENGUGAT mendalilkan bahwa berdasarkan surat Nomor 144/-1.711 yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Lurah Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, Kota Jakarta utara, menerangkan bahwa sebidang tanah dengan Girik C.207 Persil 165b S.II seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) masih tercatat di Kelurahan Kapuk atas nama Keri Bin Sarkam berdasarkan Surat Lurah Kapuk Kecamatan Cengkareng Kota Administrasi Jakarta Barat nomor: 9/ 1.71 1.I tanggal 26 Februari 2020;

Halaman 31 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



8. Bahwa PENGUGAT mendalilkan atas transaksi jual beli tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) kemudian dituangkan dalam akta otentik AKTA JUAL BELI DENGAN PENGOPERAN HAK Nomor 06 tanggal 3 September 2020 dilakukan dihadapan Notaris dan PPAT Michael, S.H., S.T., M.Kn. di Jakarta Barat yang menegaskan telah terjadi jual beli dan pengoperan Hak antara ahli waris Keri Bin Sarban yaitu Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri dengan PENGUGAT, dengan batas-batas yang ditunjukkan Para Pihak yaitu:

- Batas sebelah Timur : Tanah Hartono
- Batas sebelah Utara : Tanah Milik Villa Kapuk Mas
- Sebelah selatan : Tanah Milik Hendra
- Sebelah Barat : Tanah Milik Entong Jafar/Kani

9. Bahwa PENGUGAT mendalilkan berdasarkan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dengan wajib pajak atas nama Misan Bin Keri dan Objek Pajak yang terletak di Jalan Kapuk Kamal RT 01 RW 03 Kapuk Muara Penjaringan Jakarta Utara, menyebutkan di atas objek Perkara telah dibebani Pajak Bumi dan Bangunan seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) atas nama Misan Bin Keri yang dibayarkan oleh PENGUGAT karena tanah tersebut telah beralih kepemilikan kepada PENGUGAT. Bahwa kemudian terdapat perubahan alamat administrasi atas Objek Perkara dari yang sebelumnya tercantum di dalam Girik, STTS yaitu di Jalan Kapuk Kamal RT 01 RW 03 Kapuk Muara Penjaringan Jakarta Utara, dan sekarang terletak secara administrasi di RT 14 RW 05 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

B. Riwayat Tanah PARA TERGUGAT

Riwayat Tanah Para Tergugat adalah sebagai berikut:

1. Bahwa tanah yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT menurut Buku Tanah adalah tanah dengan riwayat yang berasal dari tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara yang sebelumnya berasal dari pemisahan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara yang sebelumnya berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seb. S.111.165 b seluas 4.911.M2 atas nama Djutjung. Berikut kronologis pemilikan tanah yang dimiliki oleh PARA TERGUGAT:

- a. Tanah berasal dari Persil dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 b seluas 4.911.M2 atas nama Djutjung;
- b. Selanjutnya didaftarkan menjadi Sertifikat Hak Milik No.12/Kapuk Muara yang terletak di daerah khusus Ibukota Jakarta Raya, Wilayah Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kapuk Muara, sebagaimana ternyata dari uraian batas situasi: tgl. 29-7-1975 No. 21/243/1975, yang sertifikat haknya dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, pada tanggal 4-10-1975.
- c. Kemudian kepemilikan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara beralih melalui waris kepada para ahli waris Djutjung yaitu kepada Sairan bin Djutjung, Saijan bin Djutjung, Amat bin Djutjung, dan Eni binti Djutjung, berdasarkan surat keterangan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta Barat tanggal 13-5-1975.No. 63/C/1975,
- d. Kemudian kepemilikan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara beralih kepada Nyonya Anita Ramli melalui jual beli tanah yang tercatat dalam Akte Pejabat Camat Penjaringan A. Abbas B.A. tanggal 26-6-1975. No. 30/JB.AI/KP/1975.
- e. Selanjutnya kepemilikan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara beralih kepada Djohan Tirtowidjoyo melalui jual beli tanah yang tercatat dalam Akta PPAT: John Leonard Waworuntu, tertanggal 6-10-1984, No.61/1984/Penjaringan.
- f. Selanjutnya dilakukan pemisahan atas tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara menjadi dua bidang Hak Milik No.864/Kapuk Muara dan Hak Milik No.865/Kapuk Muara, seluas 4.829 m² (empat ribu delapan ratus dua puluh sembilan meter persegi) atas nama Djohan Tirtowidjojo, yang tercatat pada tanggal 26-8-1993. Sisa dari tanah tersebut seluas 82 m² (delapan puluh dua meter persegi) dilepaskan haknya kepada negara untuk kepentingan jalan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 4-8-1993;
- g. Bahwa berdasarkan Buku Tanah Badan Pertanahan Nasional menerangkan, Tanah Hak Milik No.865/Kapuk

Halaman 33 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Muara, yang terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Penjaringan, Kelurahan Kapuk Muara, nama Persil Kampung Kapuk Muara, asal Persil pemisahan M.12/Kapuk Muara berdasarkan Gambar Situasi tanggal 25-8-1993, No. 1957/1993.- mempunyai luas tanah sebesar 4.538 m² (empat ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) dipegang haknya oleh Djohan Tirtowidjojo, dan sertifikatnya diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Utara tertanggal 13-9-1993;

h. Selanjutnya kepemilikan tanah beralih kepada Herij Muljono melalui jual beli tanah yang tercatat dalam akta PPAT Nyonya Darwani Sidi Bakaroedin, SH., tanggal 18-12-1992 No.261/-PENJARINGAN/1992 tanggal 13-9-1993;

i. Kemudian kepemilikan tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara beralih ke TERGUGAT 2 melalui jual beli tanah berdasarkan Akta PPAT Hilda Sari Gunawan, SH. Tanggal 10-09-2007. No. 219/2007 tanggal 31 -10-2007;

j. Selanjutnya terhadap tanah Hak Milik No. 865/Kapuk Muara dilakukan pemisahan tanah Hak Milik dan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak tertanggal 28-10-2010 dari TERGUGAT 2, sisa tanah dilepaskan untuk jalan.

2. Hasil pemecahan tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara tersebut, oleh TERGUGAT 2 kemudian dibangun beberapa bangunan dan dijual sebagai Perumahan Villa Mas Mediterania, yang kemudian atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dimiliki, dikuasai, dan dihuni oleh PARA TERGUGAT 3 s/d 29 sebagai pembeli Perumahan Villa Mas Mediterania tersebut;

3. Bahwa tanah yang dibangun oleh Tergugat 1 dan 2 menggunakan bulldozer adalah Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk muara atas nama Tiolina Farinah/TERGUGAT 1. Berikut kronologis pemilikan tanah Hak Milik No.13/Kapuk Muara yang dimiliki oleh TERGUGAT 1

a. Bahwa berdasarkan data pada Buku Tanah di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Hak Milik No. 13/Kapuk Muara tercatat pertama kali atas nama Djutjung, seluas 4.911m², diuraikan dalam situasi tanggal 29-7-1975

Halaman 34 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



No. 22/244/1975, terbit tanggal 04-10-1975, berasal dari Konversi Milik Adat Daftar No.2263 seb S.III 165 a, terletak di jl. Kampung Kapuk Muara RT 001/002, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Kota Administrasi Jakarta Utara;

b. Bahwa tercatat pada tanggal 04-10-1975 peralihan hak kepada Sairan bin Djutjung, Saijan bin Djutjung, Amat bin Djutjung, dan Eni binti Djutjung berdasarkan Surat Keterangan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta Barat Tanggal 13-05-1975 No.63/C/1975;

c. Bahwa tercatat pada tanggal 04-10-1975 peralihan hak kepada Derwawan Susinggih berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 26-06-1975 No. 35/JB.A.I/KP/1975 dihadapan A.Abbas B.A selaku PPAT Camat Penjaringan;

d. Bahwa tercatat pada tanggal 04-06-1980 dikeluarkan sertifikat pengganti karena hilang berdasarkan PP.10/1961 Pasal 33 ayat 1, 2, dan 3;

e. Bahwa tercatat pada tanggal 14-12-2011 peralihan hak kepada Nyonya Tiolina Farinah berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 30-09-2011 No. 169/2011 dibuat dihadapan PPAT Yan Armin, S.H;

f. Bahwa kemudian tanah Hak Milik No 13/Kapuk Muara dipecah menjadi beberapa tanah Hak Milik dan sisanya dilepaskan kepada Negara untuk kepentingan Jalan berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak;

C. Lokasi Tanah Yang Dimaksud Dalam Gugatan PENGGUGAT Dalam Perkara A quo Berbeda Dengan Lokasi Tanah Milik TERGUGAT

1. Bahwa dari Gugatan yang diajukan, PENGGUGAT mendalilkan tanah yang menjadi objek perkara adalah tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang secara administrasi dahulu beralamat di Desa/Kelurahan Kapuk, Kecamatan Tjengkareng, Jakarta Barat dan saat ini telah mengalami perubahan administrasi dan secara administrasi menjadi beralamat di Jalan Kapuk Kamal RT 01 RW 03 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI

Halaman 35 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta. Bahwa tanah Girik C207 tersebut berasal dari Induk Girik Nomor 1542 sebagaimana dinyatakan dalam Gambar Percil yang ditandatangani oleh Kepala Inspeksi Iuran Pembangunan Daerah Jakarta Utara/Timur tertanggal 14 Maret 1985;

2. Bahwa dari uraian dalil mengenai objek perkara yaitu tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang dinyatakan oleh PENGUGAT tersebut, maka Gugatan yang diajukan Gugatan ini telah jelas-jelas salah alamat karena berdasarkan asal-usul tanah yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT, telah jelas bahwa tanah PARA TERGUGAT adalah berasal dari:

a. Tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara seluas 4.538. m² (empat ribu lima ratus tiga puluh delapan meter persegi) yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 13-9-1993 yang sebelumnya berasal dari pemisahan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara seluas 4.911 m² (empat ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) yang sertifikatnya diterbitkan pada 4-10-1975 yang sebelumnya berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 a seluas 4.911 m² (empat ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) atas nama Djutjung, beralamat di Jalan Kampung Kapuk Muara RT. 001/02. dan

b. Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk muara seluas 4.911 m² (empat ribu sembilan ratus sebelas meter persegi), yang sertifikatnya diterbitkan pada tanggal 04-10-1975, berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 a, seluas 4.911m² (empat ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) atas nama Djutjung, beralamat di Jalan Kampung Kapuk Muara RT. 001/02.

Dalam penerbitan sertifikat hak milik pun telah melalui proses yang sah dan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan bukti pengukuran yang valid dan tercatat di Kantor Pertanahan Jakarta Utara sehingga letak tanah yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT saat ini sama sekali bukan berada di dalam tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi).

Halaman 36 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



D. Dalil PENGUGAT yang Menyatakan Telah Menguasai Tanah Objek Sengketa Sejak Tahun 1979 Adalah Suatu Kebohongan

1. Bahwa PENGUGAT mendalilkan dalam Gugatannya bahwa PENGUGAT mendapatkan penguasaan tanah Tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri bin Sarkam adalah melalui transaksi jual beli tanah yang dilakukan Pada Tanggal **7 Agustus 1979** dengan para ahli waris Keri Bin Sarkam yaitu : Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri, seharga Rp.4.800.000,- (empat juta delapan ratus ribu rupiah). Kemudian jual beli tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri bin Sarkam yang telah terjadi pada tanggal 7 Agustus 1979 tersebut dituangkan dalam akta otentik AKTA JUAL BELI DENGAN PENGOPERAN HAK Nomor 06 tanggal 3 September 2020 dilakukan dihadapan notaris dan PPAT Michael, S.H., S.T., M.Kn. di Jakarta Barat.

Bahwa dalam dalilnya di angka 12 dan 19 PENGUGAT mendalilkan tanah Girik C.207 dikuasai secara Fisik oleh ahli waris Keri Bin Sarkam yaitu Misan Bin Keri sejak tahun 1967 berdasarkan surat pernyataan fisik bidang tanah yang dibuat dan ditandatangani oleh Misan Bin Keri dan ditandatangani oleh saksi-saksi pejabat Ketua RT 001 dan Ketua RW 003 Kelurahan Kapuk Muara Kecamatan Penjaringan, yang pada intinya menjelaskan tanah *a quo* dengan luas 9320m2 telah dikuasai secara fisik sejak tahun 1967 dan setelah itu kepemilikan beralih kepada PENGUGAT yang menguasai tanah Girik C.207 secara keseluruhan hingga tahun 2010.

2. Bahwa dalil pengakuan PENGUGAT dalam posita angka 4, 7, 15, 28, 29, 33, dan 34 yang menyatakan telah menguasai tanah Girik 207 dari tahun 1979 dan menguasai seluruhnya dari para ahli waris Keri bin Sarkam pada tahun 2010 adalah suatu kebohongan dan hanya karangan belaka, karena berdasarkan **Gugatan TUN Nomor : 72/G/2013/PTUN-JKT tanggal 27 Agustus 2013** yang diajukan oleh para penggugatnya yaitu ahli waris Keri Bin Sarkam : 1. Misan Bin Keri, 2. Asiah Binti Keri, 3. Aria Binti Keri (yang tidak lain adalah yang diakui oleh PENGUGAT sebagai penjual tanah Girik C.207 yang

Halaman 37 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan objek sengketa dalam perkara *a quo*) melawan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Tergugat) dan Poniman Tirto Widjojo (Tergugat II), dengan objek Gugatan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 10/Kapuk Muara, luas 4.911 m² (empat ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) atas nama Poniman Tirto Widjojo, surat ukur No. 24/246/1975 tanggal 29 Juli 1975 yang diterbitkan oleh Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara). Dimana penerbitan SHM No. 10/Kapuk Muara telah menimbulkan akibat hukum bagi Para Penggugatnya dan merugikan kepentingan hukum Para Penggugat yaitu tertindahnya Girik C. 207 Persil 165.b S.II tanggal 30 Maret 1948 dengan luas kurang lebih seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yaitu waris dari C. 1542 atas nama KERI BIN SARKAM, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan tanah milik Sunarto Suparman;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik Acin;
- Sebelah barat berbatasan dengan tanah milik Kani Binti Sapeng;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik Sumber baru.

Pada Putusan **Perkara TUN No. 72** pada halaman 10 angka 3, para Penggugat yaitu ahli waris Keri Bin Sarkam: 1. Misan Bin Keri, 2. Asiah Binti Keri, 3, Aria Binti Keri dengan tegas menyatakan”

“3. *Bahwa sejak dahulu hingga saat ini tanah milik Alm. KERI BIN SARKAM tersebut tidak pernah dilakukan peralihan hak/jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain melainkan digarap sebagai sawah oleh PARA PENGGUGAT selaku Ahli Waris dari Alm. KERI Bin SARKAM demikian berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris yang telah tercatat dalam register Kelurahan Kapuk Muara serta diketahui oleh Camat Cengkareng tertanggal 19 November 2012”*

yang ditegaskan dan diulang kembali pada Halaman 12 angka 12 Putusan Perkara TUN No. 72, menyatakan:

Halaman 38 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



"12 Bahwa atas pernyataan dari TERGUGAT, membuat PARA PENGGUGAT bingung sebab selama ini PARA PENGGUGAT mengetahui secara persis kondisi tanah tersebut dan merasa **tidak pernah ada peralihan hak/dijual kepada pihak lain**"

Bahwa selanjutnya Majelis Hakim pemeriksa Perkara TUN No. 72 pada halaman 37 Putusan Perkara TUN No. 72 mempertimbangkan:

"Menimbang, bahwa setelah mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Para Penggugat diperoleh fakta bahwa tanah Girik yang diakui dalam penguasaannya adalah tanah seluas 9.320 M2 di atas Girik Adat Letter C Nomor: 207 persil 165, S II tanggal 30 Maret 1948, yang merupakan warisan dari C 1542 tertulis atas nama Keri Bin Sarkam (orang tua Para Penggugat), yang berlokasi di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang belum pernah dialihkan kepihak lain (bukti P-1 sampai dengan P-7)"

Bahwa berdasarkan putusan Perkara TUN Nomor: 72/G/2013/PTUN-JKT tanggal 27 Agustus 2013 di atas, tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) tersebut, sampai dengan diajukannya Gugatan tersebut yaitu pada tahun 2013, tidak pernah dilakukan peralihan hak/jual beli atas tanah tersebut kepada pihak lain. Sehingga telah jelas dalil bahwa PENGGUGAT telah membeli dan menguasai tanah tersebut sejak tahun 1979 adalah pernyataan bohong, hal-hal yang dikarang oleh PENGGUGAT untuk memaksakan adanya hubungan riwayat perolehan tanah yang menjadi objek perkara.

3. Selain itu PENGGUGAT mendalilkan pada posita angka 20-23 bahwa ketika di tahun 2010 mengetahui TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 mengakui memiliki alas hak milik atas sebagian tanah yang menurutnya berada di atas sebagian tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) kemudian TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 melakukan pembangunan perumahan Villa Mas Mediterania di atasnya kemudian menjual rumah rumah yang ada di dalamnya tersebut tetapi PENGGUGAT menyatakan tidak melakukan upaya hukum, karena PENGGUGAT terlebih dahulu mengumpulkan bukti-bukti

Halaman 39 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



yuridis dan empiris sehingga pembangunan atas sebagian tanah girik C.207 yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tidak dihentikan oleh PENGGUGAT. Hal tersebut membuktikan bahwa PENGGUGAT tidak pernah menguasai objek Gugatan karena memang tidak mempunyai bukti-bukti sebagai pemiliknya, karena bagaimana mungkin orang yang mengakui memiliki sebidang tanah kemudian dia mengetahui ada orang lain yang masuk ke dalam bidang tanah yang dikuasainya dan membangun suatu bangunan di atas tanah yang diakui adalah miliknya, tidak melakukan upaya-upaya hukum yang secara logis ditujukan untuk melindungi tanah/hak kebendaan yang dimilikinya agar dia tidak kehilangan tanah/hak kebendaan yang dimilikinya tersebut? bukankah hal itu mustahil terjadi, Kecuali memang karena dia tidak memiliki hak atau kuasa atas tanah tersebut. Apa yang telah dilakukan PENGGUGAT dengan membiarkan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 melakukan pembangunan di lokasi yang diakui adalah merupakan tanah Girik C.207 miliknya adalah bukti bahwa tanah tersebut bukanlah milik dari PENGGUGAT, tetapi adalah memang benar benar tanah milik PARA TERGUGAT sesuai Sertifikat Hak Milik yang dimilikinya. Hal tersebut menunjukkan bahwa PENGGUGAT memang tidak berhak atas tanah yang telah dimiliki oleh PARA TERGUGAT dengan cara yang sah.

4. Selain itu Para Penggugat dalam perkara TUN tersebut 1. Misan Bin Keri, 2. Asiah Binti Keri, 3, Aria Binti Keri (yang tidak lain adalah yang diakui oleh PENGGUGAT sebagai penjual tanah Girik C.207) telah mengakui dalam Gugatannya bahwa tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) di sebelah utara berbatasan dengan tanah milik Sunarto Suparman/TERGUGAT 2.

Dari uraian tersebut di atas telah jelas bahwa dalil yang diungkapkan oleh PENGGUGAT bahwa telah menguasai tanah sejak tahun 1979 adalah suatu kebohongan belaka oleh karena itu Gugatan PENGGUGAT haruslah tidak dapat diterima atau ditolak.

E.Perbuatan TERGUGAT 1 dan 2 Bukan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 40 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



1. Bahwa PENGUGAT mendalilkan bahwa Perbuatan TERGUGAT 1 memasuki, mengakui, menguasai dan membangun bangunan di sebagian Objek Perkara kurang lebih seluas 1.325 m² (seribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi), perbuatan TERGUGAT 2 membangun sebagian objek perkara yaitu seluas 3.325 m² (tiga ribu tiga ratus dua puluh lima meter persegi) menjadi 30 rumah yang kemudian masing-masing rumah tersebut dijual, dan Perbuatan TERGUGAT 3 s.d TERGUGAT 31, menguasai dan menempati 30 bangunan yang didirikan diatas objek Perkara, dimana seluruh perbuatan tersebut dilakukan diatas tanah, yang diakui oleh PENGUGAT merupakan bagian dari tanah Girik 207 milik PENGUGAT, merupakan perbuatan yang melanggar hak dan melawan hukum terhadap PENGUGAT;

2. Bahwa dalam dalilnya di angka 20 dan 21 PENGUGAT menguraikan Perbuatan Melawan Hukum TERGUGAT 1 dan 2 tersebut dilakukan pada tahun 2010 s.d. 2014 dengan membangun 30 rumah di Perumahan Villa Mas Mediterania yang dibangun di atas tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang diakui PENGUGAT telah dikuasainya sejak tahun 1979. Selanjutnya PENGUGAT pada angka 22 Gugatan menyatakan Bahwa saat ini 30 rumah yang dibangun oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 tersebut telah ditempati dan dikuasai oleh TERGUGAT 3 s.d. 31. Kemudian PENGUGAT menguraikan lagi Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dengan mendalilkan dalam Gugatan angka 24 bahwa pada tanggal 22 Mei 2022 atau setidaknya pada bulan Mei tahun 2022 TERGUGAT 1 telah masuk ke dalam sebagian wilayah lainnya di tanah Girik C.207 menggunakan buldozer;

3. Bahwa perbuatan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 membangun rumah di Perumahan Villa Mas Mediterania untuk diperjualbelikan dan membangun menggunakan buldozer adalah semata-mata pelaksanaan hak dari TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sebagai pemilik Sertifikat Hak Milik atas tanah yang dimilikinya. Ketentuan Pasal 32 Ayat (1) Jo. Pasal 1 angka

Halaman 41 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Jo. Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang, No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria secara jelas dan tegas menyatakan bahwa:

- Pasal 32 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya...";

- Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

"Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak alas tanah...";

- Pasal 19 Ayat (2) huruf (c) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria:

"c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat";

Dalam perkara *a quo* telah jelas dan nyata bahwa kegiatan yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 adalah dilakukan di atas tanah yang telah memiliki alas hak milik yaitu Sertipikat Hak Milik yang sebelumnya dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 865/Kapuk Muara dan sebelumnya dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Kapuk Muara terletak di Jl. Kampung Kapuk Muara RT 001/002 Kelurahan Kapuk Muara, yang saat itu dipegang haknya oleh Tergugat : SUNARTO SUPARMAN (TERGUGAT 2) selaku pemegang hak yang sah Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk muara yang tercatat dan terdaftar atas nama Tiolina Farinah (Tergugat 1), sehingga adalah hal yang sangat tidak berdasar hukum apabila TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 perlu mendapatkan izin dari PENGGUGAT untuk membangun di atas tanah miliknya sendiri menjadi Perumahan Villa Mas Mediterania tersebut atau malah melarang TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 untuk melakukan perbuatan hukum terhadap hak atas tanah milik TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sendiri termasuk membangun rumah dan memasuki wilayah tanah miliknya menggunakan buldozer, dan perbuatan

Halaman 42 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



TERGUGAT 3 s.d. TERGUGAT 29 tidak pula dapat disebut Sebagai Perbuatan Melawan Hukum karena PARA TERGUGAT tersebut telah menguasai dan menempati bangunan/rumah yang didirikan di atas objek Perkara secara sah dan beritikad baik melalui proses jual beli yang sah dan tercatat dalam akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang.

4. Dapat TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sampaikan bahwa atas tuduhan Perbuatan Melawan Hukum tersebut, PENGGUGAT pernah menuntut ganti rugi kepada PARA TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 baik secara materiil maupun immaterial, tetapi tindakan yang disangkakan PENGGUGAT kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, dimana telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, tidak terbukti secara hukum. Hal itu terbukti dari dilakukannya penghentian penyidikan atas laporan polisi yang diajukan oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 pada tanggal 3 Juli 2022 oleh Penyidik POLSEK Penjaringan, dikarenakan tidak cukup bukti. Justru sebaliknya perlu TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sampaikan bahwa malah PENGGUGAT lah yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan melakukan pengrusakan terhadap bangunan di atas tanah milik TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, dimana atas pengrusakan yang dilakukan oleh PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 telah melaporkan PENGGUGAT atas dugaan tindak pidana pengrusakan terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, atas laporan tersebut PENGGUGAT telah diproses secara hukum dan telah dinyatakan bersalah berdasarkan putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap sesuai putusan:

- Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 69/Pid.B/2023/PN.Jkt.Utr tanggal 29 Maret 2023:
 1. melakukan tindak pidana “dengan terang-terangan dan dengan tenaga bersama menggunakan kekerasan terhadap barang;
 2. Menjatuhkan pidana penjara selama 7 (tujuh) Bulan;
 3. dst.

Halaman 43 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

• Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 824/Pid.B/2023/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Oktober 2023 dengan amar putusan menyatakan:

1. Terdakwa Salim Sugiharto terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana "dengan terang-terangan dan dengan tenaga bersama menggunakan kekerasan terhadap barang;
2. Menjatuhkan pidana penjara selama 8 (delapan) Bulan;
3. dst.

Bahwa sebagaimana uraian-uraian tersebut di atas, maka dalil-dalil posita PENGUGAT adalah keliru dan tidak berdasar hukum, tidak jelas apakah yang menjadi dasar PENGUGAT mengajukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum terhadap PARA TERGUGAT atas tindakan memasuki areal tanah dengan menggunakan Buldoser dan juga melakukan pembangunan rumah untuk menjadi Perumahan Villa Mas Mediterania serta menguasai dan menempati bangunan rumah yang menjadi tempat tinggal TERGUGAT 3 s.d. TERGUGAT 29.

Bahwa untuk diketahui oleh PENGUGAT, bidang tanah yang PARA TERGUGAT kuasai kemudian dilakukan pembangunan dan dibeli secara sah untuk dihuni, bukanlah berasal dari tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam, adapun tanah yang menjadi obyek Gugatan yang diakui secara sepihak oleh PENGUGAT adalah benar-benar tanah yang telah memiliki alas hak sempurna yaitu Sertipikat Hak Milik yang sebelumnya dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 865/Kapuk Muara dan sebelumnya dipisahkan dari Sertifikat Hak Milik Nomor 12/Kapuk Muara berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 a seluas 4.911 m² (empat ribu sembilan ratus sebelas meter persegi) atas nama Djutjung, beralamat di Jalan Kampung Kapuk Muara RT. 001/02, terletak di Kelurahan Kapuk Muara, yang saat itu dipegang haknya oleh Tergugat SUNARTO SUPARMAN (TERGUGAT 2) dan saat ini telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT dan Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk muara yang tercatat dan terdaftar atas nama Tiolina Farinah/TERGUGAT 1 berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 a, seluas 4.911m² (empat ribu sembilan

Halaman 44 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus sebelas meter persegi) atas nama Djutjung, beralamat di Jalan Kampung Kapuk Muara RT. 001/02.

Dengan demikian, dalil PENGUGAT adalah jelas keliru dan tidak berdasar hukum sehingga karenanya adalah layak dan tepat untuk dikesampingkan dan dinyatakan ditolak;

Bahwa oleh karena telah nyata-nyata lokasi tanah yang dimaksud dalam Gugatan *a quo* berbeda dengan lokasi tanah milik Tergugat, untuk itu PARA TERGUGAT menyatakan seluruh dalil-dalil Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum sudah sepatutnya untuk di tolak karena tidak memenuhi kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana pasal 1365 KUHPerdota.

Bahwa oleh karena seluruh posita tentang unsur Perbuatan Melawan Hukum dalam Gugatan PENGUGAT tidak memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum, sehingga PENGUGAT tidak mengalami kerugian baik material maupun immaterial sebagaimana Gugatan PENGUGAT, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang mulia untuk menolak pula seluruh tuntutan kerugian yang diajukan oleh PENGUGAT.

Bahwa oleh karena PENGUGAT tidak mengalami kerugian secara nyata dan tidak pula dapat merinci nilai kerugian yang dialami oleh PENGUGAT, maka tidak ada pula uang paksa yang harus dibebankan kepada TERGUGAT;

Bahwa karena Gugatan PENGUGAT tidak didukung oleh bukti-bukti otentik atau bukti yang memiliki kekuatan pembuktian, dan bukti yang sah menurut hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang mulia untuk menolak permohonan PENGUGAT tersebut.

Bahwa PARA TERGUGAT menolak secara tegas dalil-dalil Gugatan PENGUGAT mengenai permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan yang menjadi objek perkara dimana permohonan sita jaminan yang diajukan PENGUGAT tidak mempunyai alasan dan dasar hukum karena tidak ada bukti hukum bahwa PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan jelas-jelas bahwa objek perkara yang dimaksud oleh PENGUGAT tidak sama dengan tanah yang telah dikuasai oleh PARA TERGUGAT, maka sangat beralasan jika Majelis Hakim Yang Mulia menolak permohonan sita jaminan yang diajukan oleh PENGUGAT tersebut.

Berdasarkan alasan - alasan tersebut di atas, PARA TERGUGAT memohon agar Pengadilan *a quo* memutuskan hal - hal sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Halaman 45 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menerima Eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT SALIM SUGIHARTO tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT SALIM SUGIHARTO untuk seluruhnya.
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara *a quo* sesuai hukum.

Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Ae Quo Et Bono*).

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Turut Tergugat I memberikan jawaban sebagai berikut;

I. DALAM EKSEPSI

1. Error In Persona (Salah pihak)

Bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya tidak menjelaskan secara jelas perbuatan atau produk hukum apa yang dilakukan/diterbitkan oleh Turut Tergugat 1 dalam perkara aquo.

Bahwa selain itu Penggugat hanya mendalilkan tentang perubahan wilayah objek sengketa dan menerangkan penjelasan Pasal 24 PP 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, tanpa menjelaskan perbuatan atau produk hukum apa yang dilakukan/diterbitkan Turut Tergugat 1 dalam objek sengketa sehingga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo. Dalam hal ini menurut Turut Tergugat 1, Penggugat telah keliru menarik pihak dalam perkara aquo bahkan tanpa menjelaskan secara detail produk hukum apa yang diterbitkan oleh Turut Tergugat 1, dimana kewenangan Turut Tergugat 1 sebagaimana diatur dalam undang-undang adalah dalam melaksanakan penerbitan dan pencatatan administrasi pendaftaran sertifikat hak atas tanah.

Hal ini juga selaras dengan pendapat **M. Yahya Harahap, S.H.**, di dalam bukunya yang berjudul *Hukum Acara Perdata* (hal. 111-136), mengatakan **“bahwa yang bertindak sebagai penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Cacat formil yang timbul atas kekeliruan atau kesalahan bertindak**

Halaman 46 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



sebagai penggugat inilah yang dikatakan sebagai error in persona.”

Sehingga menurut Turut Tergugat 1 atas uraian diatas tidak ada kerugian secara administrasi terhadap Penggugat yang dilakukan Turut Tergugat 1.

Berdasarkan hal tersebut diatas oleh karenanya Turut Tergugat 1 mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk kiranya demi hukum menyatakan **MENOLAK GUGATAN PENGGUGAT ATAU SETIDAK-TIDAKNYA MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DITERIMA.**

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Bahwa Penggugat juga tidak menyebutkan bidang tanah yang menjadi objek perkara aquo dan tidak menjelaskan secara jelas kerugian Penggugat atas tindakan administratif yang dilakukan oleh Turut Tergugat 1. Sehingga apa yang menjadi dasar kepemilikan Penggugat tidak jelas dan tidak dapat diterangkan secara detail untuk menjadi dasar hukum Penggugat mengajukan keberatan atas perkara aquo.

Hal ini sesuai dengan yurisprudensi Putusan MARI nomor 585 K/Pdt/2000 Tanggal 23 Mei 2001 *“Bilamana terdapat perbedaan luas dan batas-batas tanah sengketa dalam posita dan petitum, maka petitum tidak mendukung posita, karena itu gugatan dinyatakan tidak dapat diterima sebab tidak jelas dan kabur”* dimana dalam dalil Penggugat tidak menjelaskan batas-batas tanah milik Para Penggugat secara jelas.

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

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan uraian pokok perkara ini;
2. Bahwa Turut Tergugat 1 menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat dan dibenarkan oleh hukum ;
3. Bahwa Turut Tergugat 1 menjalankan tugasnya berdasarkan wewenang sebagai pelaksana Administrasi Pendaftaran Pertanahan

Halaman 47 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan UUPA No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Sehingga keraguan dari pihak Penggugat, terbantahkan.

III. PETITUM

Bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas maka dapat ditegaskan bahwa gugatan Penggugat mengada-ada, tidak berdasarkan hukum, oleh karenanya Turut Tergugat 1 mohon Kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, agar berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan amar putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menerima eksepsi Turut Tergugat 1 untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
- Membebankan biaya yang timbul karena perkara ini kepada Para Penggugat.

Menimbang, bahwa atas Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Penggugat telah mengajukan Repliknya tanggal 20 Maret 2024, dan atas Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Dupliknya tanggal 27 Maret 2024 sebagaimana selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya tersebut, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dibubuhi meterai cukup yaitu sebagai berikut:

1. Fotocopy Surat Pernyataan Jual Beli Tanah AN. KERI, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotocopy Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotocopy Surat Pernyataan Ahli Waris, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotocopy Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, selanjutnya diberi tanda bukti P-4;

Halaman 48 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan Tahun 2003, selanjutnya diberi tanda bukti P-5;
 6. Fotocopy Surat Penjelasan dari Lurah Kapuk Muara, selanjutnya diberi tanda bukti P-6;
 7. Fotocopy Akta Jual Beli Dengan Pengoperan Hak tanggal 03 September 2020 Nomor 06, selanjutnya diberi tanda bukti P-7 ;
- Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi ABANI, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Para Tergugat;
- Bahwa saksi lahir tahun 1955 dan tinggal di daerah Kapuk sejak tahun 1955, bahwa dulu daerah Kapuk masuk wilayah Jakarta Barat;
- Bahwa dulu saksi tinggal di RT 9 RW 2;
- Bahwa kakek dari saksi memiliki tanah di daerah Kapuk nama dari kakek saksi adalah Aman Bin Maih;
- Bahwa Nomor: girik dari Tanah Kakek Saksi atas nama Aman Bin Maih adalah Nomor: 874;
- Bahwa tanah milik kakek saksi berseblahan dengan dengan tanah Keri Bin Sarban;
- Bahwa sepengetahuan saksi dulu tanah milik Keri Bin Sarban adalah tanah kosong dan berbentuk Rawa;
- Bahwa tanah milik kakek saksi di jual ke Penggugat sekitar tahun 1980an;
- Bahwa terakhir saksi mengunjungi tanah tersebut sekitar Agustus 2023 sudah ada banyak bangunan di atas tanah Keri Bin Sarban;
- Bahwa sepengetahuan saksi bangunan tersebut berupa ruko dan rumah;
- Bahwa saksi mengenal Djutjung;
- Bahwa saat ini saksi tinggal di Tangerang;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tinggal di Rangkasbitung;
- Bahwa Aria Binti Keri dan Misan Bin Keri adalah anak dari Keri Bin Sarban;

Halaman 49 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi terakhir kali bertemu dengan anak Keri Bin Sarban minggu yang lalu;
- Bahwa selama saksi tinggal di Kapuk Muara tidak pernah mendengar seorang bernama Poniman Tirtowidjoyo dan Djohan Tirtowidjoyo;

2. Saksi SAHRUDIN, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tinggal di daerah Menceng, Tegal Alur Kecamatan Kalideras Jakarta Barat;
- Bahwa sekitar tahun 1975 sampai dengan tahun 1980 saksi tinggal Bersama Encing saksi di daerah Berdikari keluarhan Kapuk;
- Bahwa saksi mengetahui tanah Keri Bin Sarban, lokasinya ada didekat tanah Aman Bin Maih;
- Bahwa dulu sekitar tahun 1970an tanah milik Keri Bin Sarban masuk kedalam wilayah Jakarta Barat;
- Bahwa sepengetahuan saksi Riwayat tanah Nisin Marah adalah, saudara Nisin Marah menjual tanahnya tersebut kepada Encing saksi dan sampai sekarang dikuasai dan diurus oleh saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik Keri Bin Sarban sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat sekitar tahun 1979 dan Penggugat membeli tanah sejak tahun 1982;
- Bahwa saksi tidak melihat proses jual belinya;
- Bahwa saksi mengenal para Ahli waris Keri Bin sarban;
- Bahwa semasa hidup Misabn Bin Keri pernah menceritakan bahwa tanah Keri bin Sarban telah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah milik Keri Bin Sarban telah didirikan bangunan dan saksi mengira tanah tersebut telah di jual Penggugat ke pihak lain;
- Bahwa sepengetahuan saksi luas tanahnya sekitar 2,8 Hektar;
- Bahwa sepengetahuan saksi Penggugat tinggal di Rongkasbitung Banten;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No. 13/Kapuk Muara tanggal 4 Oktober 1975, selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 1;

Halaman 50 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



2. Fotocopy Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 119 tanggal 28 Maret 2011, dibuat dihadapan PPAT Yan Armin, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti T.I - 2 ;
3. Fotocopy Akta Jual Beli No 169/2011 tanggal 30 September 20211 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yan Armin, S.H, selanjutnya diberi tanda bukti T.I – 3;
4. Fotocopy Putusan Perkara Perdata Nomor: 796/Pdt.G/2022/PN Jkt.Utr, selanjutnya diberi tanda bukti T.I – 4;
5. Fotokopi Surat Kepala Satuan Reserse Kriminal a.n. Kapolres Metro Jakarta Utara Polda Metro Jaya No. B/5598/VI/RES.1.24./2024/Reskrim tanggal 28 Juni 2024, perihal Pemberitahuan Penetapan Tersangka, selanjutnya diberi tanda bukti T.I – 5;
6. Fotocopy Surat Kepala Satuan Reserse Kriminal a.n. Kapolres Metro Jakarta Utara Polda Metro Jaya No. B/2475/VI/RES.1.24./2024/Reskrim tanggal 28 Juni 2024, perihal Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan, selanjutnya diberi tanda bukti T.I -6;
7. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat Hak Milik No 12/Kapuk Muara, tanggal 4 Oktober 1975, selanjutnya diberi tanda bukti T.2 -1;
8. Fotocopy Buku Tanah Sertifikat No. 865/Kapuk Muara, tanggal 26 Agustus 1993, selanjutnya diberi tanda bukti T.2-2;
9. Fotocopy Akta Jual beli No. 219/2007 tanggal 10 September 2007 dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hilda Sari Gunawan, SH, selanjutnya diberi tanda bukti T.2-3;
10. Fotocopy Putusan Perkara Tata Usaha Negara Jakarta Nomor: 72/G/2013/PTUN-JKT, tanggal 27 Agustus 2013, selanjutnya diberi tanda bukti T.2 - 4;
11. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 69/Pid.B/2023/PN.Jkt.Utr tanggal 29 Maret 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.2 -5;
12. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 824/Pid.B/2023/PN.Jkt.Utr tanggal 12 Oktober 2023, selanjutnya diberi tanda bukti T.2 -6 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan aslinya kecuali bukti T.1-1, T.2-1, T.2-2, T.2-3, T.2-4, berupa fotocopy dari fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Tergugat juga telah mengajukan saksi sebagai berikut:

1. Saksi Hamid Effendy, memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan PENGGUGAT;
- Bahwa Saksi kenal dengan TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 karena memiliki hubungan pertemanan, tetapi Saksi tidak kenal dengan TERGUGAT lainnya dan juga Turut TERGUGAT;
- Bahwa Saksi dalam memberikan kesaksian telah diambil sumpah berdasarkan hukum Agama Islam;
- Bahwa Saksi tinggal di Kapuk Muara RT 05 RW 01, yang lokasinya kurang lebih 2 (dua) kilometer dari lokasi Perumahan Villa Mas Mediterania;
- Bahwa Saksi telah mendiami rumah tinggalnya tersebut sejak dari lahir hingga sekarang;
- Bahwa Saksi mengenal TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 di daerah Kapuk Muara karena TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 rutin mengadakan kegiatan Bakti sosial di bangunan yang mereka miliki, yaitu Bakti sosial berupa donor darah yang diadakan 3 (tiga) bulan sekali dan pemberian santunan yang diadakan 6 (enam) bulan sekali. Dalam kegiatan bakti sosial ini Saksi bertugas untuk menjadi penghubung dengan masyarakat sekitar Kapuk Muara.
- Bahwa sepengetahuan Saksi TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 sudah tinggal di daerah kapuk muara sejak tahun 1996, karena mereka memiliki usaha di kapuk muara.
- Bahwa sepengetahuan Saksi Perumahan Villa Mas Mediterania dibangun pada tahun 2009, sedangkan Perumahan Grand Mediterania dimulai pembangunannya sejak tahun 2022.
- Bahwa sepengetahuan Saksi sebelum dibangun menjadi Perumahan Villa Mas Mediterania dan Perumahan Grand Mediterania, dahulu kondisi di lokasi adalah berupa rawa-rawa. Saksi mengetahui hal tersebut karena sering lewat di lokasi tersebut yang dekat dengan rumah Saksi.

Halaman 52 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa di lokasi yang menjadi objek sengketa tidak pernah ada orang yang tinggal atau menguasai di lokasi tersebut karena berupa Rawa-rawa.
- Bahwa Saksi menyatakan letak tanah yang menjadi perumahan Villa Mas Mediterania adalah terletak di Jalan Vikamas Tengah No. 11. Dan perumahan Grand Mediterania berdekatan dengan lokasi tersebut, dimana lokasinya bersebelahan.
- Bahwa sepengetahuan Saksi TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 memiliki Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut karena Ketika TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 akan membeli tanah tersebut Saksi dipertunjukkan fotocopy sertifikat hak milik atas tanah tersebut, dan oleh TERGUGAT 2 diberitahu lokasi, dan nama pemilik yang akan menjual tanah tersebut.
- Bahwa sepengetahuan Saksi dari copy sertifikat tanah yang dibeli TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2, pemilik tanah sebelumnya adalah atas nama Herij Mulyono untuk tanah yang menjadi Villa Mediterania Mas, dan Dharmawan Susinggih untuk tanah yang dibangun perumahan Grand Mediterania.
- Bahwa Saksi menyatakan batas-batas tanah yang dimiliki oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 adalah, sebelah Utara berbatasan dengan Perumahan Villa Kapuk Mas, Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Pak Sunarto Suparman, Sebelah selatan berbatasan dengan Vikamas Tengah 4, sebelah barat dengan embung penampungan air.
- Bahwa Saksi tidak menyaksikan tentang peristiwa terjadinya perusakan bedeng-bedeng bangunan semi permanen di tanah milik TERGUGAT 2 yang terjadi pada tahun 2023, tetapi Saksi mendengar kabar tentang terjadinya peristiwa tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa istri PENGGUGAT yaitu Ellies Triyanah pernah menggugat tanah milik TERGUGAT 1 di lokasi yang sama yang menjadi objek Perkara ini yaitu di lokasi yang sekarang menjadi Perumahan Grand Mediterania, karena Saksi pernah menjadi Saksi dan memberikan kesaksian dalam perkara tersebut.
- Bahwa Saksi tidak pernah menjadi ketua RT atau RW di lokasi objek sengketa, tetapi di tempat Saksi tinggal Saksi pernah menjadi ketua RW.

Halaman 53 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi menyatakan lokasi yang jadi objek sengketa berada di RT 14 RW 5.
- Bahwa Saksi tidak mengenal penjual tanah yaitu Herij Mulyono dan Dermawan Susinggih yang menjual tanahnya kepada TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2.
- Bahwa Saksi tidak ikut dalam proses jual beli tanah oleh TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas tanah yang dimiliki TERGUGAT 1 dan TERGUGAT 2 karena Saksi sudah lama tinggal dekat dengan lokasi sengketa sehingga mengetahui kondisi di lokasi.
- Menurut sepengetahuan Saksi tanah yang menjadi objek sengketa pernah masuk wilayah Jakarta Barat
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Riwayat tanah yang menjadi objek sengketa sebelum menjadi sertifikat Hak Milik.
- Bahwa sepengetahuan Saksi di lokasi yang menjadi objek sengketa tidak pernah ada permasalahan tanah sejak tahun 1979 sampai dengan pembangunan Perumahan di atasnya, sengketa baru terjadi pada tahun 2022;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengenai apakah ada pemasangan plang yang menyatakan tanah di lokasi tersebut milik Herij Mulyono atau Dermawan Susinggih.
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tjutjung
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar nama keri bin sarban, misan, rimun;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No 13 / Kapuk Muara atas nama Tergugat I terbit tanggal 04 Oktober 1970, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 1;
2. Fotocopy Gambar Situasi No 22/244/1975 tanggal 29 Juli 1975, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I- 2 ;
3. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No 12 atas nama Djohan Tirtowidjojo, selanjutnya diberi tanda bukti TT .I- 3;
4. Fotocopy Gambar Situasi No 21/243/1975 tanggal 29 Juli 1975, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 4 ;
5. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik No 865/Kapuk Muara atas nama Tergugat II, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 5;

Halaman 54 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotocopy Surat Ukur No 1957/1993 tanggal 25 Agustus 1993, selanjutnya diberi tanda bukti TT.I - 6 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya telah sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada persidangan tahap Pembuktian Turut Tergugat II hadir di persidangan dan selanjutnya mengajukan bukti surat sebagai berikut;

1. Fotocopy Surat Direktur Jendral Sengketa dan Konflik Tanah dan Ruang Wilayah I, Nomor: 210/37.1-800.37/XI/2017 tertanggal 03 November 2017, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-1;
2. Fotocopy Surat Plt Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 2638/31.72-600.13/XI/2016 tanggal 11 November 2016, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-2;
3. Fotocopy Surat Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta No 3244/18-31.600/XII/2016 tanggal 07 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-3;
4. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara Nomor: 1773/31.72-2003/XI/2012 tanggal 27 November 2012, selanjutnya diberi tanda bukti TT.II-4;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya berupa fotokopi tanpa aslinya;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat II tidak mengajukan saksi maupun ahli dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat pada hari Jumat tanggal 21 Juni 2024 di lokasi objek sengketa perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Para Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tanggal 07 Agustus 2024 sementara Turut Tergugat II tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa kemudian Para Pihak menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan akhirnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian putusan ini segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan, sebagaimana tercatat dalam berita acara

Halaman 55 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan perkara ini, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa adapun permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat pada intinya adalah untuk melindungi hak Penggugat;

Menimbang, bahwa dalam perundang-undangan, khususnya dalam KUH Perdata tidak ditemukan pengaturan putusan provisionil tersebut secara tegas, namun secara implisit dapat diketahui dari ketentuan pasal 180 ayat (1) HIR dan pasal 191 RBg, dengan asumsi bahwa putusan provisionil dapat dikatakan putusan sementara, dimana dalam perkara perdata biasa dapat dijatuhkan melalui suatu putusan sela, sedangkan dalam perkara niaga yang dikenal dengan penetapan sementara (Perma No, 5 tahun 2012) ;

Menimbang, bahwa dalam putusan provisionil dan penetapan sementara syaratnya adalah sangat segera dan mendesak, dan merupakan tindakan sementara yang diambil oleh Hakim sebelum dijatuhkan putusan akhir terhadap hal yang tidak termasuk dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa sedangkan permohonan provisi tersebut dapat diajukan oleh salah satu pihak agar untuk sementara waktu dilakukan tindakan pendahuluan guna kepentingan salah satu pihak sebelum putusan akhir dijatuhkan;

Menimbang, setelah Majelis Hakim mencermati tuntutan-tuntutan provisi dari Penggugat tersebut khususnya mengenai meletakkan sita terhadap objek Perkara Para Tergugat yaitu :

- Atas sebagian Objek Perkara seluas kurang lebih 1.325 m² yang dikuasai dan diatasnya sedang dilakukan pembangunan oleh Tergugat 1 yang beralamat di RT 14 RW 05, Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.
- Atas rumah-rumah yang berdiri diatas sebagian objek perkara seluas kurang lebih 3.325 m² yang dikuasai oleh Tergugat 2 s.d. Tergugat 31 yang terletak di Jalan Vikamas Tengah XI Komplek Villa Mas Mediterania nomor A 8 s.d A 15 , B 5 s.d B 14, C 4 s.d. C 14 RT 14 RW 05 Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta.

Dan menghukum Para Tergugat atau siapapun yang mendapat hak/kuasa darinya untuk tidak melakukan tindakan hukum dalam bentuk apapun terhadap Objek Perkara tersebut adalah bukan hal-hal yang bersifat sementara dan

Halaman 56 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendesak karena memerlukan pembuktian lebih lanjut didalam pokok perkara dan diputus dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat permohonan provisi yang diajukan oleh Penggugat tidak beralasan hukum oleh karena itu harus dinyatakan tidak dapat diterima;

DALAM EKSEPSI

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan Ekepsi Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Materi Pokok Perkara, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh masing-masing para pihak berperkara dan telah diberi meterai cukup tersebut dapat diterima sebagai alat bukti surat sah sebagaimana dimaksud Pasal 1868, Pasal 1871, Pasal 1874, Pasal 1878, Pasal 1888 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*vide*: Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 71 K/Sip/1974 tanggal 14 April 1976, Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 3609 K/Pdt/1985 dan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 112 K/Pdt/1996, tanggal 17 September 1998), sedangkan bukti tulisan/surat berupa fotocopy dari fotocopy/*print out* baru mempunyai kekuatan pembuktian sebagai bukti surat atau persangkaan apabila didukung alat bukti sah lainnya;

Menimbang, bahwa bukti tulisan/surat berupa gambar foto, *print out* atau tulisan elektronik lainnya tidak diatur dalam HIR dan KUHPperdata, namun demikian dengan memperhatikan ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, maka alat bukti berupa gambar foto, *print out*, atau tulisan elektronik tersebut menurut pendapat Majelis Hakim dapat dijadikan alat bukti surat atau persangkaan, dengan ketentuan ada persesuaian atau tidak bertentangan dengan alat bukti sah lainnya dalam HIR dan KUHPperdata yang telah diajukan didepan persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi bersama-sama dengan jawaban pokok perkara sebagaimana termuat dalam jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat I di atas;

Halaman 57 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan hukum acara perdata suatu eksepsi akan dapat menghalangi atau mengkadaskan gugatan sebelum sampai kepada pemeriksaan pokok perkara, oleh karena itu suatu eksepsi haruslah diperiksa dan dipertimbangkan terlebih dahulu sebelum memeriksa pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 136 HIR/162 RBg, tangkisan atau eksepsi yang hendak diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat I, kecuali tentang pengadilan tidak berwenang, tidak dapat diajukan dan dipertimbangkan secara terpisah, tetapi harus diperiksa dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara dalam putusan akhir;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang:

1. Eksepsi Hak Gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa telah lewat waktu (Daluwarsa);
2. Eksepsi Ketidakjelasan Dalil Gugatan (Obscur Libel);
3. Eksepsi Penggugat tidak memiliki Legal Standing atas Sebagian tanah Girik C No 207 Persil 165b II atas nama Keri Bin Sarkam;

dengan alasan-alasan selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Para Tergugat tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi tentang:

1. Eksepsi Error In Persona (Salah pihak);
2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel);

dengan alasan-alasan selengkapnya sebagaimana diuraikan dalam jawaban Turut Tergugat I tersebut di atas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempeajari dengan seksama jawaban Para Tergugat dan Jawaban Turut Tergugat I Khususnya mengenai alasan-alasan eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat yaitu tentang eksepsi Hak Gugatan Penggugat terhadap Objek Sengketa telah lewat waktu (Daluwarsa), Eksepsi Ketidakjelasan Dalil Gugatan (Obscur Libel), Eksepsi Penggugat tidak memiliki Legal Standing atas Sebagian tanah Girik C No 207 Persil 165b II atas nama Keri Bin Sarkam dan eksepsi yang diajukan oleh Turut Tergugat yaitu tentang Eksepsi Error In Persona (Salah pihak) dan Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel) menurut hemat Majelis Hakim, eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut sudah memuat materi pokok perkara sehingga akan dipertimbangkan didalam pertimbangan pokok perkara;

Halaman 58 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat lisinya telah memuat materi pokok perkara maka dengan demikian eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas, yang pada pokoknya bahwa Para Tergugat, telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat, sebagaimana Penggugat dalilkan dalam gugatan tersebut di atas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Para Tergugat dan Turut Tergugat I telah membantah dengan tegas dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya oleh Para Tergugat;

Menimbang bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal/ dibantah oleh Para Tergugat, maka berdasarkan Pasal 163 HIR/Pasal 283 RBg, Para Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II berkewajiban pula untuk membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7, demikian pula dengan Tergugat untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat bertanda T.I - 1 sampai dengan T.2 - 6, Turut Tergugat I mengajukan bukti bertanda TT.I - 1 sampai dengan TT.I - 6 dan Turut Tergugat II mengajukan bukti bertanda TT.II-1 sampai dengan TT.II-4, sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara a quo;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yaitu saksi ABANI dan saksi SAHRUDIN kemudian juga Para Tergugat telah mengajukan saksi HAMID EFFENDY yang keterangannya sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah meneliti seluruh bukti-bukti surat yang diajukan oleh Penggugat, Para Tergugat, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, namun bukti-bukti yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim adalah bukti-bukti yang relevan untuk mendukung dalil-dalil yang menjadi pokok sengketa dalam perkara a quo dan terhadap bukti yang tidak dipertimbangkan dianggap tidak relevan;

Menimbang, bahwa kunci ditolak atau dikabulkannya gugatan harus berdasarkan pembuktian yang bersumber dari fakta-fakta yang diajukan para pihak, dan pembuktian hanya dapat ditegakkan berdasarkan dukungan fakta-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

fakta, sehingga pembuktian tidak dapat ditegakkan tanpa adanya fakta-fakta yang mendukungnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Penggugat angka 1 (satu) mohon agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk mempertimbangkan petitum angka 1 (satu), terlebih dahulu harus dipertimbangkan petitum-petitum yang lain;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) yaitu Menyatakan Penggugat merupakan pemegang tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam dan Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam posita nomor 1 sampai dengan 27 tentang kronologi Penggugat dalam memperoleh bidang tanah yang menjadi objek Perkara dalam Gugatan ini, yaitu sebidang tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri Bin Sarkam seluas 9.320 m² (sembilan ribu tiga ratus dua puluh meter persegi) yang secara administrasi dahulu beralamat di Desa/Kelurahan Kapuk, Kecamatan Tjengkareng, Jakarta Barat dan saat ini telah mengalami perubahan administrasi dan secara administrasi menjadi beralamat di Kelurahan Kapuk Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, DKI Jakarta, diperoleh oleh Penggugat melalui proses Jual beli tanah berdasarkan Surat Pernyataan Jual Beli Tanah Girik C. 207 Persil 165.b S.II atas nama Keri dari para ahli waris Keri Bin Sarkam, yaitu : Misan Bin Keri, Ny. Aria Binti Keri dan Ny. Asiah Binti Keri Pada Tanggal 7 Agustus 1979, seharga Rp.4.800.000,- (empat juta delapan ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Para Tergugat dalam jawabannya mendalilkan bahwa tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat menurut Buku Tanah adalah tanah dengan riwayat yang berasal dari tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara yang sebelumnya berasal dari pemisahan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara yang sebelumnya berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 b seluas 4.911.M2 atas nama Djutjung;

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dalil para pihak tersebut diatas sehingga yang harus di buktikan dalam perkara ini adalah siapa pemilik sah dari objek sengketa dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat yang diajukan oleh Penggugat yaitu Bukti P-1 berupa Surat Pernyataan Jual Beli Tanah a.n. Keri,

Halaman 60 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti P-2 berupa Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah, Bukti P-3 berupa Surat Pernyataan Ahli Waris, Bukti P-4 berupa Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi, Bukti P-5 berupa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan Tahun 2023, Bukti P-6 berupa Surat Penjelasan dari Lurah Kapuk Muara, Bukti P-7 berupa Akta Jual Beli Dengan Pengoperan Hak tanggal 03 September 2020 Nomor 06, Bukti P-8 berupa Surat Kuasa Misan Bin Keri ke Sdri. Yatinem dan Bukti P-9 berupa Surat Pernyataan Ny. Aria Binti Keri, menurut Majelis Hakim bukti Penggugat tersebut menunjukkan bahwa riwayat penguasaan tanah objek perkara yang didalilkan oleh Penggugat dalam Gugatannya mayoritas menerangkan siapa ahli waris dari Misan Bin Keri, pemberian kuasa ahli waris Misan bin Keri dalam jual beli dengan PENGUGAT, dan bukti pembayaran PBB yang tidak menerangkan keberadaan kepemilikan tanah Penggugat pada objek Gugatan.

Menimbang bahwa merujuk pada ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa : *"Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah."* Oleh karenanya dalil Penggugat yang menyatakan bahwa adanya kepemilikan tanah objek gugatan tidak sesuai ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan juga tidak sesuai dengan fakta dan data administrasi pencatatan pertanahan nasional yang disampaikan oleh Turut Tergugat I dalam bukti-bukti yang diajukannya dimuka persidangan;

Menimbang, bahwa sebaliknya Para Tergugat melalui bukti suratnya yaitu Bukti T.1-1 berupa Copy Buku Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I, terbit tanggal 04-10-1975, Bukti TT-1 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk Muara atas nama TERGUGAT I, terbit tanggal 04-10-1970, Bukti TT-2 berupa Gambar Situasi No. 22/244/1975, tanggal 29-07-1975, seluas 4,911m², Bukti T.2-1 berupa Copy Buku Tanah Hak Milik No. 12/ Kapuk Muara atas nama Djohan Tirtowijoyo, terbit tanggal 04-10-1975, Bukti TT-3 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 12/ Kapuk Muara atas nama Djohan Tirtowijoyo, terbit tanggal 04-10-1975, Bukti TT-4 berupa Gambar Situasi No. 21/243/1975, tanggal 29-07-1975, seluas 4,911m². Bukti T.2-2 berupa Copy Buku Tanah Hak Milik No. 865/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT 2/Sunarto Suparman, terbit tanggal 03-09-1993, Bukti TT-5 berupa Buku Tanah Hak Milik No. 865/Kapuk Muara atas nama TERGUGAT 2/Sunarto Suparman, terbit tanggal 03-09-1993, Bukti TT-6 berupa Surat Ukur No. 1957/1993, tanggal 25-08-1993, seluas 4,538m², Bukti T.2-3 berupa Akta Jual Beli Nomor 219/2007

Halaman 61 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 September 2007 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Hilda Sari Gunawan, S.H., Bukti T.1-2 berupa Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli Nomor 119 tanggal 28 Maret 2011 dibuat PPAT Yan Armin, S.H., dan Bukti T.1-3 berupa Akta Jual beli No. 169/2011 tanggal 30 September 2011 dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Yan Armin, SH. Telah membuktikan bahwa riwayat penguasaan tanah objek perkara yang didalilkan oleh Para Tergugat telah sesuai dengan fakta dan data administrasi pencatatan pertanahan nasional yang juga telah disampaikan oleh Turut Tergugat 1 melalui bukti-buktinya yang diajukan dimuka persidangan. Merujuk pada ketentuan dalam Pasal 4 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mengatur bahwa : *“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.”*

Menimbang, bahwa Para TERGUGAT menguasai objek Gugatan berdasarkan kepemilikan Hak Milik dengan sertifikat atas nama masing-masing Tergugat. Bukti kepemilikan berdasarkan sertifikat tanah diatur dalam ketentuan ketentuan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut “PP 24 Pendaftaran Tanah”) menyatakan bahwa *“(1) Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;*

Menimbang, bahwa tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat menurut Buku Tanah adalah tanah dengan riwayat yang berasal dari tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara yang sebelumnya berasal dari pemisahan tanah Hak Milik No.12/Kapuk Muara yang sebelumnya berasal dari Konversi Milik Adat Daftar C. No. 2263 seb. S.111.165 b seluas 4.911.M2 atas nama Djutjung. Hasil pemecahan tanah Hak Milik No.865/Kapuk Muara tersebut, oleh Tergugat II kemudian dibangun beberapa bangunan dan dijual sebagai Perumahan Villa Mas Mediterania, yang kemudian atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dimiliki, dikuasai, dan dihuni oleh Para Tergugat III S/D XXIX sebagai pembeli Perumahan Villa Mas Mediterania tersebut;

Menimbang, bahwa tanah yang dibangun oleh Tergugat I dan Tergugat II menggunakan bulldozer adalah Tanah Hak Milik No. 13/ Kapuk muara atas nama Tiolina Farinah/Tergugat 1. Berikut kronologis kepemilikan tanah Hak Milik No.13/Kapuk Muara yang dimiliki oleh Tergugat 1.

Halaman 62 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap kedua Sertifikat Hak Milik Tanah tersebut diatas didapatkan melalui jual beli yang berlandaskan itikad baik dan penerbitannya sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka dapat disimpulkan bahwa alas hak kepemilikan tanah Para Tergugat telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, oleh karenanya kepemilikan tanah obyek sengketa yang didalilkan oleh Para Tergugat telah terbukti dan sah secara hukum.

Menimbang, bahwa dengan demikian maka dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat merupakan pemegang tanah Girik C No. 207 persil 165b s. II atas nama Keri Bin Sarkam adalah tidak beralasan hukum sehingga beralasan hukum untuk ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat angka 2 (dua) dinyatakan ditolak, maka dengan demikian Para Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, dan oleh sebab itu gugatan Penggugat angka 3 (tiga) dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan Penggugat dinyatakan ditolak maka terhadap petitum gugatan Penggugat angka 4 (empat) dan seterusnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan ditolak, maka Penggugat dianggap sebagai pihak yang kalah, oleh karenanya Penggugat harus dihukum untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini, yang jumlahnya akan ditetapkan dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan ketentuan pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM PROVISI;

- Menolak tuntutan dalam Provisi;

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat I tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 63 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir berjumlah Rp.3.201.800,00 (tiga juta dua ratus satu ribu delapan ratus rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada hari Rabu, tanggal 28 Agustus 2024 oleh kami, Gede Sunarjana, S.H., M.H sebagai Hakim Ketua, Harto Pancono, S.H., M.H. dan Togi Pardede, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 759/Pdt.G/2023/PN Jkt.Utr tanggal 01 November 2023, ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 04 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Hendra Gunawan, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dan telah di kirim secara elektronik melalui sistim informasi pengadilan pada hari itu juga

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Harto Pancono, S.H., M.H

Gede Sunarjana, S.H., M.H.

Togi Pardede, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Hendra Gunawan, S.H.

Perincian biaya:

- | | | |
|------------------|---|--------------|
| 1. Materai | : | Rp10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |

Halaman 64 dari 65 Putusan Nomor 759/Pdt.G/2023/PNJkt.Utr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.....P	:	Rp75.000,00;
roses	:	
4.....P	:	Rp30.000,00;
NBP	:	
5.....P	:	Rp1584.000,00;
anggilan	:	
6.....P	:	Rp310.000,00;
NBP Panggil T.....	:	
7. Penggandaan berkas	:	Rp.172.800,00-;
8. PS	:	Rp.1.000.000,00;
9. PNBP PS	:	Rp10.000,00
Jumlah	:	<u>Rp.3.201.800,00;</u>
(tiga juta dua ratus satu ribu delapan ratus rupiah)		