



PUTUSAN

Nomor 45/PDT/2016/PT.DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HERI ANTONIUS AMRAN, tempat tanggal lahir Padang 13 September 1961, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Kp. Bendungan Melayu Nomor 47, RT 011, RW 01, Kelurahan Rawa Badak Selatan, Kecamatan Koja, Jakarta Utara, dengan Induk Kependudukan 3172031309610001 (berlaku hingga 13-09-2016) bertindak sebagai Ketua Yayasan Pendidikan Teladan Jakarta;

Dalam hal ini dikuasakan kepada RE.Baringbing,SH.MH, Eric Branado Sihombing,SH dan Edyth Chatrina Baringbing,SH.LLM, Kesemuanya Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum R.E.Baringbing,SH.MH & Rekan yang beralamat di Jl. Kodam Raya Nomor 4 Kelurahan Sumur Batu, Kecamatan Kemayoran Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Agustus 2014, selanjutnya disebut sebagai Pembanding semula Penggugat;

Lawan:

1. LOE BING LIONG, beralamat di Jalan Gedong Panjang Nomor 46 RT 001, RW 009, Kelurahan Penjaringan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Binsar P.P. Sihalolo,SH dan Corny Rachamawati,SH/Advokat dan Konsultasi Hukum Viyasa Law Office, yang berkantor di Menara Karya 28 th Floor, Jl Rasuna Said Blok X-5, Kav 1-2, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula Tergugat;



2. **ASEP SUPANDI**, beralamat di Kampung Kaun Kulon RT 013 RW 004, Kelurahan Cisaat, Kecamatan Cisaat, Kabupaten Sukabumi, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I

3. **PRANATA NUSANTARA,SH/ Notaris di Jakarta Utara**, berkantor di Jalan Taman Sunter Indah Blok HJ 2/32, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada H.Jamaluddin Lamanda,SH.MH dan H. Buchari,SH.MH/ Advoka& Legal Consultant,berkantor di Jl. Ancol Selatan 2 Nomor 4, Sunter Agung, Jakarta Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Desember 2014, selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II;

4. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara**, berkedudukan di Jalan Yos Sudarso Nomor 27-29 Blok R Lt.4 Jakarta Utara,selanjutnya disebut sebagai Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Nomor 45/PDT/2016/PT DKI dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

Setelah membaca salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.PSP.Jkt Utr dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 23 Pebruari 2014 dalam Register Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Jkt Utr telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. DASAR GUGATAN / KEPENTINGAN PENGGUGAT

- a. Bahwa Penggugat satu-satunya Pemilik Hak Garapan atas sebidang tanah yang semula luasnya \pm 4.500 m² (empat ribu lima ratus meter persegi) akan tetapi sekarang sesuai hasil Pengukuran Tata Kota luasnya \pm 3.177 m² (tiga ribu seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) karena sebagian telah dibebaskan PEMDA DKI pada tahun 1995 untuk pelebaran jalan, yang terletak di Kampung Kebantenan dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RT.005 RW.018 sekarang RT.008/RW.004 Jalan Akses Marunda,
Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi
Jakarta Utara;

Dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tembok Pembatas dengan Perkampungan masyarakat;
- Sebelah Timur : Tembok Pembatas dengan Sekolahn SMK Cilincing-III (milik Yayasan Pendidikan Teladan) dan tanah kosong;
- Sebelah Selatan : Jalan Akses Marunda;
- Sebelah Barat : Tembok Pembatas dengan Bangunan / Bengkel Sdr. Manalu Naibaho;

b. Bahwa Penggugat memperoleh Hak Garap atas tanah tersebut berdasarkan pengoperan hak garap dari Sdr. H. Anang / Ahmad Kurniawan yang dibuktikan dengan Surat Pernyataan Oper Garapan Tanah ± 4.500 m2 (empat ribu lima ratus meter persegi) yang dibuat diatas Kertas Segel tertanggal 18 Agustus 1983. Pengoperan Hak Garapan tersebut telah dilakukan sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku pada waktu itu yaitu disaksikan Ketua RT dan RW setempat serta dikuatkan oleh Lurah Semper dengan Register No.04/1.711.1 tanggal 4-01-1986 dan didaftarkan di Kantor Notaris/ PPAT Anasrul Jambi, SH., dengan Registrasi Nomor : 1395/Pen/86 tertanggal 21 Januari 1986 Notaris di Jakarta;

Sedangkan Sdr. H. Anang / Ahmad Kurniawan mendapat Hak Garap tanah seluas ± 4.500 m2 (empat ribu lima ratus meter persegi) tersebut dari H. Usin yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Oper Garapan yang dibuat diatas kertas segel tertanggal 15 Februari 1976. Peralihan Hak Garap tersebut pun telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku pada saat itu disaksikan 2 (dua) orang saksi terdiri dari penduduk setempat, dan diketahui oleh Ketua RT. 004 RW.002 dan Ketua RW. 002 Kel. Semper serta dikuatkan oleh Lurah Semper dan dicatatkan di Kantor Kelurahan Semper dengan Register No.53/l/2c/1976 tanggal 12 Juli 1976;

c. Bahwa sejak Penggugat memperoleh hak garapan atas tanah tersebut berdasarkan Surat Pernyataan Over Garapan tanggal 18 Agustus 1983, maka Penggugat langsung menguasai tanah tersebut, penguasaan tersebut dilakukan Penggugat secara terbuka dan terus

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

menerus tanpa terputus sampai sampai sekarang ini, sudah 31 (tiga puluh satu) tahun;

d. Pada tahun 1997 Penggugat sudah pernah mendaftarkan Tanah Garapan tersebut ke Kantor Gubernur Provinsi DKI Jakarta untuk mendapatkan rekomendasi dengan maksud meningkatkan hak garapan tersebut menjadi Sertipikat. Pendaftaran tersebut telah ditindak lanjuti Dinas Tata Kota Provinsi DKI Jakarta dengan telah diterbitkan :

- Surat Situasi Pengukuran No. 285/104 dan Keterangan Rencana Kota No. 622/68 B/14/03/87;
- Surat Keterangan RENCANA KOTA penggunaan tanah tanggal 2 April 1997 luas \pm 3.624 m²;

Namun permohonan ini tidak dilanjutkan karena :

- Lamanya Waktu Penguasaan Penggugat belum memenuhi persyaratan untuk perolehan hak karena Kadaluwarsa;
- Pergantian Pengurus yang menimbulkan permasalahan internal Yayasan Pendidikan Teladan (Penggugat);

e. Bahwa setelah penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sudah 27 (dua puluh tujuh) tahun yang berarti hak memenuhi Pasal 1963 KUHPerdara (Perolehan hak berdasarkan Kadaluwarsa), maka pada bulan April 2010 Penggugat mengajukan Permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk peningkatan hak tanah garapan tersebut menjadi Sertipikat;

Sehubungan dengan Permohonan tersebut pada tanggal 24 Mei 2010 Penggugat dipanggil oleh Staf Turut Tergugat-III dan pada hari itu Penggugat diberi arahan / petunjuk-petunjuk mengenai kelengkapan persyaratan yang harus dilampirkan dalam Permohonan, antara lain ; Surat Keterangan Tanah yang diterbitkan Suku Dinas Tata Kota, Surat Keterangan dari Kelurahan tentang kebenaran penguasaan tanah oleh Pemohon, Surat Pernyataan Pemohon mengenai Penguasaan Tanah tanpa Gangguan, Tanda Bukti pembayaran PBB dalam 3 (tiga) tahun terakhir, dan lain-lain;

f. Bahwa ketika Sdr. Omay Chusmayadi, SH, MH., selaku Sekretaris Yayasan Pendidikan Teladan mengurus Surat Keterangan di Kantor Kelurahan Semper Timur, sambil menunggu giliran tamu Bapak Lurah, Sdr. Omay Chusmayadi, SH, MH., berbincang-bincang dengan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seorang yang mengaku bernama AYUNG tetapi belakangan diketahui nama sebenarnya Sdr. Loe Bing Kiong yang sekarang sebagai TERGUGAT;

Dalam bincang-bincang saat itu Sdr. Omay Chusmayadi, SH, MH / Sekretaris Yayasan Pendidikan Teladan memberitahu hal yang diurusnya ke Pak Lurah adalah Surat Keterangan mengenai Status Tanah yang dimohon untuk disertipatkan yaitu Tanah Garapan yang menurut informasi Ex. Eigendom orang Tionghoa, namun orang Tionghoanya tersebut sudah tidak diketahui alamatnya, kemungkinan sudah pulang ke Tiongkok. Dan pada saat itu Sdr. Ayung mengatakan bahwa dia berminat untuk membeli tanah itu serta ditanyakan kapan habisnya waktu pengontrak yang sekarang;

Setelah pertemuan itu, masih sempat 2 sampai 3 kali pertemuan dan sempat juga membicarakan harga jualnya, tetapi entah karena apa pembicaraan tersebut tidak berlanjut dan Sdr. Omay Chusmayadi, SH, MH., tidak pernah lagi bertemu dengan Sdr. Loe Bing Liong alias Ayung / Tergugat;

g. Bahwa dari Berita Acara Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Utara, Penggugat baru mengetahui tanah garapan yang semula 4.500 m² namun sekarang tinggal 3.177 m² karena sebagian disebabkan PEMDA DKI Jakarta untuk pelebaran jalan tahun 1995 adalah bagian dari Eigendom Verponding Indonesia Nomor : 16/21 Tahun Pajak 1960-1964 atas nama Tan Wei Seng;

h. Berdasarkan bukti-bukti perolehan hak menguasai dan bukti-bukti penguasaan Penggugat atas tanah garapan Penggugat tersebut terus menerus tanpa pernah mendapat gangguan dari pihak manapun yang bersesuaian dengan keterangan Tan Wei Seng dalam Surat Wasiatnya tanggal 20 Desember 1983 yang mengakui bahwa tanah tersebut tidak dikuasainya lagi sejak tahun 1965 karena telah dikuasai orang lain (termasuk tanah garapan Penggugat);

Oleh karena itu berdasarkan Pasal 1963 Ny. Ita Witarsa (ahli waris tunggal dari almarhum Tan Wei Seng / tidak dapat lagi mempergunakan Eigedom Verponding Indonesia No.16/21 untuk mengklaim atas tanah tersebut khususnya terhadap tanah garapan Penggugat;

2. AWAL TIMBULNYA PERMASALAHAN.

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)



a. Bahwa tiba-tiba pada tanggal 20 Maret 2014 Penggugat dengan sangat terkejut menerima surat dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara berupa Berita Acara Sita Eksekusi No.19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut tertanggal 20 Maret 2014 Jo No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tertanggal 18 September 2013 terhadap tanah garapan Penggugat (sebagaimana diterangkan di atas) berdasarkan Putusan Perkara Nomor : 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Desember 2013;

Antara :

- *Sdr.Loe Bing Liong, sebagai.....Penggugat;*

Melawan :

- *Sdr. Asep Supandi, sebagai.....Tergugat;*
- *Sdr. Pranata Nusantara, SH.,Notaris / PPAT , sebagai Turut Tergugat;*

b. Dalam Putusan Perkara tersebut diterangkan bahwa :

- 1) Sdr. Asep Supandi / Turut Tergugat-I selaku Penjual berdasarkan Kuasa Menjual dari Ny. Ita Witarsa selaku Ahli waris almarhum Tan Wei Seng menjual tanah seluas 3.123 m2 dengan bukti hak berupa Eigendom Verponding Indonesia No. 16/21 Tahun Pajak 1960 – 1964;
- 2) Sdr. Pranata Nusantara, SH., / Turut Tergugat-II selaku Notaris/ PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 atas tanah seluas 3.123 m2 dengan bukti hak Eigendom Verponding Indonesia Nomor : 16/21 Tahun Pajak 1960 – 1964;

c. Bahwa Posita dalam Gugatan Sdr. Loe Bing Liong dalam perkara tersebut, pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat / Sdr. Loe Bing Liong dalam gugatannya mengatakan sebagai Pemilik atas tanah seluas 3.123 m2 yang letaknya ditunjuk ke letak tanah garapan Penggugat yang dibeli dari Ny. Ita Witarsa diwakili Kuasanya bernama Sdr. Asep Supandi jual beli tanah tersebut dituangkan dalam Akte Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dengan Bukti Hak Tanah berupa Eigendom Verponding No. 16/21 Tahun Pajak 1960-1964 atas nama Tan Wei Seng;
- Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011, Sdr. Loe Bing Liong mengajukan Permohonan Sertipikat atas tanah yang dibelinya seluas 3.123 m2 tersebut ke Kantor Pertanahan



Kota Administrasi Jakarta Utara yang kemudian Turut Tergugat–III menerbitkan Surat Ukur tanggal 23-12-2011 Nomor : 00025/Semper Timur/2011 yang dijahitkan menjadi satu dengan Buku Tanah / Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper Timur yang diterbitkan tanggal 02 Januari 2012 atas nama LOE BING LIONG / Tergugat;

- Bahwa oleh karena Sdr. Asep Supandi selaku Penjual tanah kepada Sdr. Loe Bing Liong selaku Pembeli tidak dapat menunjukkan letak tanahnya, sebab tanah yang ditunjuk ternyata dikuasai PT. Bandar Indah Permata yang menyewa tanah tersebut dari Yayasan Pendidikan Teladan / Penggugat, maka itulah sebabnya Sdr. Loe Bing Liong menggugat Sdr. Asep Supandi / Tergugat dan Sdr. Pranata Nusantara, SH / Turut Tergugat dalam Perkara Nomor : 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Utr;

d. Bahwa Perkara No. 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut., tersebut telah diputus pada tanggal 18 September 2013, dengan Amar Putusan sebagai berikut :

- 1) *Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;*
- 2) *Menyatakan menurut hukum, bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah seluas 3.123 m2 (tiga ribu seratus dua puluh tiga meter persegi), yang terletak di Jalan Arteri Kebantenan RT.008 RW.04 Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur dengan Surat Ukur tanggal 23-12-2011 No.00025;*
- 3) *Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;*
- 4) *Menghukum Tergugat atau siapapun yang menempati tanah tersebut baik seijin maupun tidak seijin Tergugat, harus mengosongkan tanah tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat tanpa syarat dan beban apapun di atasnya ;*
- 5) *Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini ;*
- 6) *Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (putusan yang bersifat serta merta), meskipun adanya upaya hukum Banding, Kasasi ataupun Verzet pihak ketiga (Uitvoerbaar bij voorraad) ;*



7) *Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.531.000,- (lima ratus tiga puluh satu ribu rupiah).*

Putusan tersebut langsung berkekuatan hukum tetap (inkracht), karena tidak ada yang mengajukan Banding.

Putusan tersebut lah yang menjadi dasar Penerbitan Penetapan Sita Eksekusi Nomor : 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut Jo. Nomor : 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 yang disampaikan kepada Penggugat dengan Objek Sita Eksekusi Tanah Garapan Penggugat, sehingga timbul permasalahan atas Tanah Garapan Penggugat;

3. **ALASAN-ALASAN GUGATAN.**

- a. Bahwa menurut Azas Hukum Acara Perdata bahwa Perkara Perdata hanya mengikat Para Pihak yang berperkara, maka Putusan Perkara Nomor : 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut hanyalah mengikat Para Pihak yang berperkara, tidak mengikat kepada Penggugat, secara *mutatis mutandis* Penetapan Eksekusi No.19 / Eks / 2013 / PN.Jkt.Ut Jo. No.281 / Pdt.G / 2013 / PN.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 tidak berlaku terhadap Penggugat;
- b. Karena objek tanah yang diperkarakan dalam perkara tersebut adalah tanah garapan Penggugat yang diperoleh dengan itikad baik dan sah menurut hukum serta telah digarap sendiri oleh Penggugat sejak tahun 1983 tanpa gangguan dan tidak pernah ada yang mengajukan keberatan;
- c. Perkara Perdata No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tersebut ANEH bin AJAIB, sebab tidak masuk diakal alias Perkara SILUMAN, yang dapat dibuktikan sebagai berikut :

1) Dalam gugatannya dikatakan alasan menggugat Sdr. Asep Supandi selaku Penjual / Tergugat tidak dapat menunjukkan letak tanah yang dijual kepada Sdr. Loe Bing Liong / Pembeli / Penggugat, yaitu tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011;

Padahal :Bukti Hak yang dipergunakan Loe Bing Liong sebagai DASAR Gugatannya adalah SERTIPIKAT yang diterbitkan berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dan juga dalam Posita Gugatannya telah menyebutkan batas-batas tanahnya;



Selain daripada itu;

Dalam surat gugatannya didalilkan bahwa Penjual/Sdr. Asep Supandi/Tergugat mengatakan tanah tersebut dalam keadaan kosong, akan tetapi ternyata tanah tersebut dikuasai pihak lain / PT. Bandar Indah Permata;

Hal tersebut telah membuktikan ; bahwa Sdr. Loe Bing Liong membeli tanah tanpa memeriksa letak tanah dan kondisinya. Ibarat kata membeli tanah dalam karung padahal barang yang dibeli adalah barang yang sifatnya tidak bergerak dan terbuka “ SANGAT MUSTAHIL “.

Dalam Posita Gugatan Perkara Nomor : 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut., tersebut Sdr. Loe Bing Liong selaku Penggugat menyatakan/ menyebut batas-batas tanah yang menjadi objek gugatan :

- Sebelah Selatan : Jalan Arteri Kebantenan.
- Sebelah Utara : Tanah TNI AL.
- Sebelah Barat : Tanah Manalu Naibaho.
- Sebelah Timur / Kiri : SMK Cilincing III / Tanah P.94 Sl.38/1984.

Bahwa batas-batas tanah tersebut Sebelah Timur, Selatan dan Barat sesuai dengan BATAS-BATAS tanah Penggugat, AKAN TETAPI, batas Sebelah Utara TIDAK SESUAI DENGAN BATAS-BATAS TANAH GARAPAN PENGGUGAT.

Maka pertanyaan yang harus dijawab Tergugat :

Apa dasar dan alasan Tergugat menentukan letak dan batas-batas tanah tersebut dalam Posita Gugatannya ?

- d. Dalam perkara tersebut ; Yayasan Pendidikan Teladan selaku pemegang Hak Garap yang sudah 31 (tiga puluh satu) tahun lamanya maupun PT. Bandar Indah Permata yang menyewa dan menempati tanah tersebut sejak tahun 2007, yang secara visual menguasai tanah tersebut dan di atasnya terlihat penuh alat-alat berat milik PT. Bandar Indah Permata.

Akan tetapi tidak ikut digugat dalam perkara tersebut;

Hal ini membuktikan pihak-pihak yang digugat kurang lengkap dan dari fakta-fakta yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa OBJEK Gugatan Perkara tersebut tidak dapat ditujukan ke Tanah Garapan Penggugat;



**4. AKTA JUAL BELI NOMOR : 84 / 2011 TANGGAL 02 MEI 2011
ADALAH “CACAT HUKUM” DAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM
DENGAN TANAH GARAPAN PENGGUGAT.**

a) Bahwa Jual Beli tanah tersebut yang dibuat Tergugat, Turut Tergugat–I dan Turut Tergugat–III dengan Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011, adalah perbuatan penipuan, karena bertentangan dengan azas Hukum Jual Beli yang mengatakan ; JUAL BELI BERSIFAT TERANG / TERBUKA, sebab faktanya :

- Penggugat yang sudah menguasai tanah objek sengketa sejak tahun 1983 yang diperoleh berdasarkan bukti Surat Pengoperan Hak Garapan tanggal 18 Agustus 1983 dari H. Anang / Ahmad Kurniawan, sedangkan H. Anang / Ahmad Kurniawan mendapat hak garap atas tanah tersebut dari H. Usin berdasarkan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 15 Februari 1976 dari H. Usin, sedangkan H. Usin telah menggarap tanah tersebut sejak tahun 1961 dari keadaan kosong dan sebagian besar rawa-rawa tanpa diketahui pemiliknya NAMUN TIDAK PERNAH MENGETAHUI OBJEK TANAH GARAPAN PENGGUGAT diperjualbelikan pihak lain yang sama sekali tidak ada hubungan dengan tanah garapan tersebut;
- Lurah Semper Timur tidak mengetahui, sebab pada tanggal 20 Juli 2011 Lurah masih menerbitkan Surat Keterangan No.1019/1.842.0/11 Perihal ; Surat Pengantar ke Suku Dinas Tata Kota untuk pengukuran atas Permohonan Yayasan Pendidikan Teladan / Penggugat dan juga pada tanggal 05 Agustus 2011 Lurah Semper Timur masih menerbitkan Surat Pengantar (PM-1) No. 1106/1.842.0/11 kepada Ketua Yayasan Pendidikan Teladan untuk pendaftaran Tanah Garapan Yayasan Pendidikan Teladan dengan bukti perolehan berupa Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 sebagai Objek Pajak;

b) Dalam Akta Jual Beli tersebut TIDAK DITULIS BATAS-BATAS TANAH SELUAS 3.123 m2 yang merupakan Objek Jual Beli dari bukti hak Eigendom Verponding Indonesia Nomor : 16/21; Padahal tanah yang dijual hanya sebagian kecil dari Luas Tanah Eigendom Verponding Indonesia Luasnya 32.200 m2, sehingga letak objek tanah yang dijual belikan tidak jelas;



- c) Pada Halaman ke – 4 kolom paling atas.

Ditulis : SPPT PBB No.31.75.040.005.010.0010.0 an. Ny. Ita Witarsa;

Tanah Garapan Penggugat NOP (Nomor Objek Pajak) adalah Nomor : 31.75.040.005.010.0115.0 sebagaimana dibuktikan dengan SPPT PBB dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Koja;

Bahwa SPPT PBB No.31.75.040.005.010.0010.0 yang ditulis dalam Akta Jual Beli No.84/2011 tanggal 02 Mei 2011 tersebut tidak cocok dengan objek Tanah Garapan Penggugat, sebab Nomor SPPT : 31.75.040.005.010.0010.0 letaknya di Jalan Kebantenan IV No. 1 RT.005 RW.02 Kel. Semper Timur Kec. Cilincing Jakarta Utara, sebab di TANAH GARAPAN PENGGUGAT letaknya di RT.008 RW.04 Jalan Akses Marunda Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara, MAKA AKTA JUAL BELI NOMOR : 84/2011 TANGGAL 2 MEI 2011 TERSEBUT TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM DENGAN TANAH GARAPAN PENGGUGAT;

- d) Bahwa LETAK Tanah Eigendom Verponding Indonesia yang benar adalah sebagaimana dapat dibaca dalam Surat Wasiat almarhum Tan Wei Seng yang dibuat tertanggal 20 Desember 1983 dan Surat Pernyataan Ny. Ita Witarsa (satu-satunya ahli waris dari Tan Wei Seng) yang dibuat tanggal 8 Juli 2013 dan dipertegas kembali dengan Surat Pernyataan tertanggal 04 April 2014, menerangkan bahwa LETAK TANAH TAN WEI SENG dengan bukti hak Eigendom Verponding Indonesia No. 16/21 Tahun Pajak 1960 – 1964 adalah dibelakang Asrama Polairud Kelurahan Semper, tidak sampai ke Tanah Garapan Penggugat (dibatasi perkampungan pendudukan ± 125 meter);

- e) Pada Halaman – 4 (kolom lingkup Jual Beli).

Ditulis : *Jual Beli ini meliputi pula segala sesuatu yang berada diatas tanah tersebut,*

Hal ini semakin memperjelaskan bahwa tanah yang dimaksudkan dalam Akta Jual Beli tersebut tidak benar dimaksudkan Tanah Garapan Penggugat;

Sebab, diatas tanah garapan Penggugat yang dikontrakkan kepada PT. Bandar Indah Permata banyak alat-alat berat milik PT. Bandar Indah Permata yang sangat jelas dapat dilihat dengan mata;



Maka dari keterangan-keterangan yang dtuangkan dalam Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal 2 Mei 2011; merupakan bukti bahwa objek tanah yang dimaksud dalam Akta Jual Beli tersebut tidak ada hubungan hukum dengan Tanah Garapan Penggugat;

Fakta-fakta tersebut dikuatkan pernyataan dari :

- Ny. Ita Witarsa selaku Pemberi Kuasa menjual kepada Sdr. Asep Supandi TIDAK PERNAH MENUNJUK LETAK TANAH yang dikuasakan untuk dijual Sdr. Asep Supandi, Ny. Ita Witarsa hanya memberikan Eigendom Verponding Indonesia No.16/21 Tahun Pajak 1960 – 1964;
 - Sdr. Asep Supandi yang bertindak selaku PENJUAL dalam Akte Jual Beli tersebut TIDAK PERNAH MENUNJUK TANAH YANG DIJUAL seluas 3.123 m² tersebut kepada Sdr. Loe Bing Liong / Tergugat;
- f) Pada Halaman – 6 yang bertindak sebagai SAKSI.
- 1) Tuan PARWITO , Sip., selaku Lurah SEMPER TIMUR.
 - 2) Tuan SUPARJANA, Pejabat Kepala Urusan Pemerintahan Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing – Jakarta Utara.

KESALAHAN.

Bahwa Akte Jual Beli Tanah No.84/2011 tanggal 2 Mei 2011 dibuat oleh Notaris / PPAT, maka dibuat Lurah dan Ka. Urusan Pemerintahan bertindak sebagai Saksi adalah bertentangan dengan Pasal 38 Ayat (1), sebab 2 (dua) orang saksi yang dimaksud dalam Pasal 37 Ayat (1) harus memenuhi syarat, yaitu telah diangkat dan disumpah sebagai SAKSI dan berdasarkan pengangkatan dan penyumpahan itulah setiap Notaris mengatakan kedua saksi telah dikenal;

Sehingga menurut Pasal 39 huruf 'c' Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka kedua orang tersebut tidak dibenarkan sebagai Saksi dalam Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal 2 Mei 2011 tersebut sebenarnya tidak boleh dibuat Notaris;

Selengkapnya dikutip sebagai berikut :

“ PPAT menolak membuat akta, jika salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian “.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dari hasil konfirmasi Kuasa Hukum Penggugat kepada Sdr. Pawitno, S.AP / Mantan Lurah Semper Timur yang dibuat sebagai Saksi;

Mengatakan: Bahwa tidak pernah menandatangani Akta No.84/2011 tanggal 2 Mei 2011 yang dibuat Notaris Pranata Nusantara, SH., tanda tangan tersebut adalah PALSU;

Kepalsuan tersebut dibuktikan dengan :

- a) Surat Keterangan yang diterbitkan Lurah Semper Timur bernama Pawitno, S.AP. NIP.195704251980031008 tanggal 20 Juli 2011 untuk pengantar ke Kantor Suku Dinas Tata Kota Administrasi Jakarta Utara dan BPN Jakarta Utara atas Permohonan Yayasan Pendidikan Teladan untuk pengukuran lahan oper garapan Yayasan Pendidikan Teladan;
- b) Pada tanggal 05 Agustus 2011, Lurah Semper Timur bernama PAWITNO, S.AP., masih menerbitkan Surat Pengantar (PM-1) untuk penerbitan SPPT PBB atas nama Yayasan Pendidikan Teladan berdasarkan Pengajuan Sdr. Omay Chusmayadi, SH., MH / Sekretaris Yayasan Pendidikan Teladan;

Dari fakta-fakta kesalahan tersebut menimbulkan dugaan kuat bahwa Akta Jual Beli tersebut tidak dibuat NOTARIS alias Akta Jual Beli CACAT HUKUM / PALSU;

Dengan demikian ; maka kesalahan ini membuktikan cacat hukum Akta Jual Beli No.84/2011 tanggal 02 Mei 2011;

- g) Pada Halaman – 6 Pasal – 7.

Ditulis : “ *Pajak penghasilan dan Bea Perolehan Hak atas tanah dan bangunan dibayarkan oleh masing-masing pihak oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini dibebaskan dari tanggung jawab atas keabsahan tanda bukti pajak-pajak tersebut.*”

- 1) Bahwa cara penambahan Pasal 7 ini membuktikan bahwa blangko akta jual beli yang dipergunakan tersebut tidak sesuai dengan ketentuan yang disebutkan dalam Pasal 101 dan Pasal 103 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, sebab dalam Pasal tersebut ditentukan bentuk blangko Akta Jual Beli Tanah,

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)



bahkan contohnya dibuat pada Lampiran Peraturan Pemerintah Nomor :
24 Tahun 1997;

- 2) Berdasarkan Pasal 39 Ayat (1) huruf 'g' Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ; PPAT tidak boleh mengatakan dibebaskan dari tanggung jawab atas keabsahan tanda bukti pembayaran Pajak Penghasilan dan Bea Perolehan hak atas tanah. Apabila PPAT meragukan keabsahannya, maka PPAT wajib melakukan konfirmasi ke Kantor Pelayanan Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dan apabila bukti tersebut ternyata tidak benar, maka PPAT harus menolak membuat Akta Jual Beli Tanah yang dimohon Para Pihak;
Bahwa kesalahan data-data yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 tersebut dapat disimpulkan :

- Terbukti mengandung / memuat banyak KESALAHAN, bahkan ada yang melanggar ketentuan Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN RI;
- Akta Jual Beli tersebut tidak ada hubungan hukumnya dengan Tanah Garapan Penggugat;
- Akan tetapi Akta Jual Beli tersebut dipergunakan Tergugat / Loe Bing Liong untuk memohon "Pengukuran" atas tanah yang letaknya menunjuk ke Tanah Garapan Penggugat, sehingga Gambar Surat Ukur yang diterbitkan Turut Tergugat-III persis menunjuk ke Tanah Garapan Penggugat;

Bahwa Akte Jual Beli No.84/2011 tanggal 02 Mei 2011 tersebut tidak benar dibuat pada tanggal 02 Mei 2011, tetapi **diduga kuat** tanggal pembuatannya dibuat mundur dengan bukti-bukti sebagai berikut :

- Pada tanggal 20 Juli 2011 Lurah Semper Timur masih menerbitkan Surat Keterangan No.1019/1.842.0/11 (Surat Pengantar untuk Pengukuran);
- Pada tanggal 30 November 2011 Sub. Di Tata Kota Jakarta Utara melakukan Pengukuran atas Tanah Garapan Penggugat berdasarkan Permohonan Penggugat;
- Pada tanggal 26 November 2012 Lurah Semper Timur masih menerbitkan Surat Keterangan Nomor : 1377/1.755/12 untuk mengajukan Permohonan Sertipikat Garapan Yayasan Pendidikan



Teladan berdasarkan permohonan Sdr. Heri Antonius Amran selaku
Ketua Yayasan Pendidikan Teladan / Penggugat;

5. **SERTIPIKAT HAK MILIK NO. 2679/SEMPER TIMUR ADALAH
“CACAT HUKUM”**.

*Bahwa Sertipikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur yang diterbitkan tanggal
02 Januari 2012 atas nama Loe Bing Liong dengan Surat Ukur No. 00025/
Semper Timur/2011 tanggal 23 Desember 2011, diterbitkan berdasarkan
Permohonan Tergugat mempergunakan Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal
02 Mei 2011 yang cacat hukum;*

a. **BUKU TANAH**

- 1) Pada Halaman Ke – 1 (sebelah kiri).
 - a) Kolom Ke–1 Petak Ke- 2;
Ditulis LETAK TANAH : RT. 008 / RW. 004;
Padahal dalam Akta Jual Beli ditulis : Jalan Kebantenan IV No. 1
RT.005 RW.002;
 - HAL INI MEMBUKTIKAN ; LETAK TANAH YANG DIBUAT DALAM
SHM INI SALAH.
 - b) Kolom Ke–1 Petak Ke- 5;
Ditulis : - Surat Ukur Tanggal 23-12-2011;
 - Luas Tanah 3.123 m2;
Sama persis dengan Luas Tanah yang ditulis dalam Akta Jual
Beli;
 - Diterbitkan tanggal 02 Januari 2012.
- 1) Dilihat dari Luas Tanah ;
SANGAT MUSTAHIL ALIAS AJAIB ; sebab tidak pernah ada
seperti itu diseluruh Kantor Pertanahan di Indonesia ini, sebab
PASTI ADA PERBEDAAN LUAS TANAH YANG DIBUAT
DALAM AKTA yang dibuat berdasar data administrasi yang
sudah lama. Yang pada umumnya dibuat berdasarkan
perkiraan-perkiraan, **sedangkan** Luas Tanah yang dibuat
dalam Sertipikat adalah HASIL PENGUKURAN secara fisik di
lapangan;
- 2) Dilihat dari waktu Penerbitan “Surat Ukur” dikaitkan dengan
Penerbitan Sertipikat Hak Milik;
Waktu pembuatan Surat Ukur tanggal 23-12-2011, dikaitkan
dengan waktu penerbitan Sertipikat Hak Milik tanggal 02
Januari 2012 sebagaimana ditulis pada Halaman Ke- 1 Kolom
ke-2, jaraknya hanya 10 (sepuluh) hari;



- Bertentangan dengan Pasal 63 Ayat (2) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 Jo. Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah "**diumumkan**" selama 30 (tiga puluh) hari di Kantor Panitia Ajudikasi dan di Kantor Kepala Desa / Lurah;

2) Pada Kolom Ke – 2 (kanan).

Ditulis ; Nama Pemegang Hak : LOE BING LIONG;

Penulisan nama LOE BING LIONG dalam kolom ini adalah **SALAH**, sebab yang benar menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah / Kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 1997 yang ditulis pemegang hak dalam kolom ini adalah Nama : Orang / Badan Pemilik lama, tapi langsung dicoret sekali supaya tetap bisa dibaca jelas;

Ketentuan ini dimaksudkan untuk mengetahui asal tanah (Riwayat hak kepemilikan tanah);

Bahwa dari fakta-fakta kesalahan yang terdapat dalam SHM No: 2679/ Semper Timur tersebut membuktikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679/Semper Timur tersebut **cacat hukum**;

CACAT HUKUM Sertipikat Hak Milik tersebut dibuat berdasarkan data-data dari Tergugat, maka tanggung jawab perbuatan kesalahan tersebut adalah Tergugat;

b. **DALAM SURAT UKUR.**

TERGUGAT TELAH MENUNJUKKAN KEPADA JURU UKUR DARI KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA / TURUT TERGUGAT-III ATAS TANAH GARAPAN PENGGUGAT UNTUK DIUKUR DAN HASIL PENGUKURANNYA TELAH DIMASUKKAN MENJADI SATU DENGAN SERTIPIKAT NOMOR : 2679/SEMPER TIMUR ATAS NAMA TERGUGAT / LOE BING LIONG.

a) Pada Halaman – 1.

- Ditulis : Letak Tanah yang diukur di RT.008 RW.004 Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing;

Padahal : Dalam Akta Jual Beli No.84/2011 LETAK TANAH Objek Jual Beli di Jalan Kebantenan IV No. 1 RT.005 / RW.002;

- Ditulis :Luas Tanah hasil pengukuran : 3.123 m2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Luas Tanah yang ditulis dalam Akta Jual Beli dengan yang ditulis dalam Surat Ukur S A M A;

Hal ini mengindikasikan; Bahwa Pengukuran objek tanah tidak dilakukan TETAPI MENUNJUK KE TANAH GARAPAN PENGGUGAT;

b) Pada Halaman Ke – 3.

Ditulis : 1) Status hukum tanahnya ditulis HAK MILIK ADAT;

Padahal : Dalam Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 ditulis Tanah Eigendom Verponding Indonesia No. 16/21.

2) Surat Ukur ditanda tangani ; Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Administrasi Jakarta Utara bernama SUKARTONO, SH;

Sedangkan : Kepala Seksi pengukuran Bapak Ir. Isgiyanto “ Tidak Tanda Tangan ”;

- Hal ini adalah SALAH, tidak sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 156 Angka (4) Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN RI Noomor 3 tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Tehnis Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Dalam ketentuan tersebut disebutkan, bahwa yang menandatangani Surat Ukur adalah Kepala Seksi Pengukuran;

Kesalahan ini membuktikan bahwa Surat Ukur tersebut adalah PALSU.

- Bahwa oleh karena yang menunjukkan letak dan batas-batas tanah yang diukur oleh Juru Ukur dari Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara / Turut Tergugat–III adalah Sdr. Loe Bing Liong selaku Pemohon/ Tergugat, maka perbuatan kesalahan tersebut adalah tanggung jawab Tergugat;

- Bahwa walaupun Tergugat yang menunjukkan batas-batas tanah yang dilakukan Pengukurannya, namun Turut Tergugat–III telah ikut melakukan kesalahan karena tidak cermat memeriksa Akta Jual Beli Tanah yang dipergunakan Tergugat, sebagai dasar permohonannya;

Oleh karena itu Turut Tergugat–III harus dihukum untuk mencabut dan membatalkan SHM No.2679/Semper Timur tertanggal 2 Januari 2012 dengan Surat Ukur tanggal 23 Desember 2011 Nomor : 00025/Semper Timur/2011;

Disclaimer

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



- c) Bahwa oleh karena Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan yang namanya ditulis Ir. Isgiyanto, tidak menandatangani / tidak ada tanda tangannya baik pada Surat Ukur No.00025/Semper Timur/2011 yang dibuat tanggal 23 Desember 2011 maupun pada Buku Tanahnya, maka Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679/Semper Timur atas nama Loe Bing Liong adalah Sertipikat Bodong yang cacat hukum.

6. TERGUGAT MEMBUAT PERKARA PURA-PURA / SILUMAN.

Perkara Perdata No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 September 2013 adalah Perkara Rekayasa/bohong-bohongan dengan tujuan untuk membungkus cacat hukum Akta Jual Beli No.84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dan cacat hukum SHM No.2679/Semper Timur yang diterbitkan tanggal 02 Januari 2012 atas nama Tergugat;

Hal ini dapat dibuktikan dengan fakta dan bukti-bukti sebagai berikut :

- a. Pihak yang digugat adalah Kuasa Penjual sebagai Tergugat dan Notaris yang membuat Akta Jual Beli selaku Turut Tergugat;

Padahal : - Penggugat / Loe Bing Liong sadar betul tidak mengetahui letak tanah yang dibelinya, sebab tidak disebut dalam Akta Jual Beli;

- Penggugat mengetahui betul tanah yang digugat ada penggarapnya dengan bukti hak garap yang sah dan tampak jelas tanah tersebut dikuasai oleh PT. Bandar Indah Permata, diatas tanah tersebut banyak alat-alat berat;

- b. Tergugat membuat batas-batas tanah dalam Posita Gugatannya :

- Sebelah Selatan/ Depan : Jalan Arteri Kebantenan;
- Sebelah Utara / Belakang : Tanah TNI AL;
- Sebelah Barat / Kanan : Tanah Manalu Naibaho;
- Sebelah Timur / Kiri : SMK Cilincing III & Tanah Kosong;

Akan tetapi membuat dan menentukan batas-batas tanah tersebut TIDAK MEMPUNYAI DASAR, sebab dalam Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 tidak ada disebutkan / ditulis batas-batas tanah Luas 3.123 m2 yang dibeli Tergugat;

- c. Batas-batas tanah yang dibuat dalam Posita Gugatannya tidak sepenuhnya cocok dengan batas-batas tanah garapan Penggugat, sebab:



Dalam Posita Gugatan / Amar putusan perkara tersebut, ditulis Batas Sebelah Utara ; Tanah TNI AL, padahal yang benar adalah tembok pembatas dengan tanah permukiman penduduk, sedangkan tanah TNI – AL (maksudnya Komplek Asrama Dewa Ruci) jaraknya kurang lebih ± 125 meter dari objek tanah garapan Penggugat;

d. Maka tampak jelas gugatannya bertujuan untuk mendapatkan pengesahan hukum objek tanah yang dikehendaki Sdr. Loe Bing Liong/ Tergugat sendiri, sebab didalam Akta Jual Beli No.84/2011 tanggal 2 Mei 2011 tidak ditentukan batas-batas tanah, akan tetapi faktanya dalam gugatannya dibuat batas-batas tanah yang digugat yaitu menunjuk ke letak tanah Garapan Penggugat;

7. Perbuatan Tergugat membuat batas-batas tanah dalam gugatannya dalam Perkara No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut menunjuk Tanah Garapan Penggugat adalah perbuatan yang melanggar hukum sebagaimana diatur dalam *Pasal 1365 KUHPerdara*, yaitu “ *melanggar hak Subjetive Penggugat dan juga bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat* ”;

Oleh karena itu Putusan Perkara tersebut berikut perbuatan-perbuatan hukum turutannya / ikutannya adalah **cacat hukum** dan tidak berkekuatan hukum terhadap tanah garapan Penggugat;

8. Tergugat dengan sengaja mempergunakan bukti hak Sertipikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur **yang sengaja direkayasa Tergugat sendiri cacat hukum** tersebut mengadakan Penggugat ke Polres Metro Jakarta Utara dengan tuduhan melakukan perbuatan kejahatan sebagaimana diancam dengan Pasal 385 huruf (e) KUHP dan Pasal 167 KUHP, sehingga Penggugat telah beberapa kali dipanggil Penyidik di Reskrim Polres Metro Jakarta Utara untuk dimintai keterangan bahkan beberapa kali diancam akan ditahan, begitu pula Pengurus Yayasan Pendidikan Teladan lainnya;

9. Bahwa seiring dengan Pengaduan Tergugat di Polres Metro Jakarta Utara, sehingga Polres Metro Jakarta Utara menerbitkan Surat Peringatan kepada Direktur PT. Bandar Indah Permata supaya mengosongkan Tanah Garapan Penggugat yang sedang disewa/ ditempatin PT. Bandar Indah Permata **akan dipasang Police Line** dan apabila tidak dikosongkan maka semua barang-barang yang ada diatas tanah tersebut akan disita Polres Metro Jakarta Utara. Sehingga pada tanggal 02 Agustus 2014 terpaksa PT. Bandar Indah Permata



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengeluarkan semua alat-alat berat milik PT. Bandar Indah Permata dengan mengeluarkan biaya yang sangat besar dan tidak dapat melayani permintaan/penyewa alat-alat berat milik PT. Bandar Indah Permata; Kerugian yang dialami PT. Bandar Indah Permata menjadi tanggung jawab Penggugat selaku pihak yang menyewakan yang penuh tanggung jawab;

10. **TUNTUTAN GANTI RUGI.**

Bahwa akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat sebagaimana diuraikan diatas, telah menimbulkan kerugian yang sangat besar terhadap Penggugat;

a. **Kerugian Material.**

- 1) Penggugat selaku Dewan Pengurus dan Pengurus-pengurus lainnya telah bolak-balik dipanggil dan diperiksa berkali-kali oleh Penyidik di Polres Metro Jakarta Utara terpaksa mengeluarkan biaya transport dan makan sampai hari pendaftaran gugatan ini yang seluruhnya ditotal sebesar Rp.162.400.000,- (seratus enam puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);
- 2) Membayar ganti Rugi kepada PT. Bandar Indah Permata :
 - a. Mengembalikan sisa uang Kontrak/Sewa dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 yang masih sia belum dijalani 6 (enam) tahun lagi, besarnya uang yang dikembalikan Penggugat kepada PT. Bandar Indah Permata sebesar :
6 x Rp.350.000.000,- = Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah);
 - b. Untuk pengganti uang PT. Bandar Indah Permata yang telah dikeluarkan untuk mengeluarkan memindahkan alat-alat berat milik PT. Bandar Indah Permata ke tempat Pool yang disewa didaerah Kebon Kelapa Kecamatan Segara Makmur. Total pengeluaran sebesar Rp.380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah);
- 3) Ganti Rugi karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan Tanah Garapan Penggugat sejak dilakukan Penyitaan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan Pengaduan Tergugat, sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) setiap bulan, sama dengan besarnya Uang Sewa yang seharusnya didapat Penggugat seperti ketika disewakan kepada PT. Bandar Indah Permata;

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)



b. **Kerugian Immaterial.**

- 1) Sejak Tergugat menimbulkan permasalahan dengan Tanah Garapan Penggugat dan mengadakan Penggugat ke Polres Metro Jakarta Utara dengan tuduhan kejahatan sebagaimana dilarang dan diancam Pasal 385 Huruf (e) dan Pasal 167 KUHP, sehingga Penggugat dan Keluarga Penggugat serta beberapa Pengurus Yayasan Pendidikan Teladan lainnya telah mengalami tekanan jiwa yang cukup berat, rasa malu terhadap masyarakat sekitar khususnya terhadap orang tua dan para murid siswa SMK 3 Cilincing, untuk itu Penggugat menuntut ganti rugi yang dikompensasi dengan uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);
 - 2) Sejak Tergugat menimbulkan permasalahan dengan Tanah Garapan Penggugat dan mengadakan Penggugat ke Polres Metro Jakarta Utara dengan tuduhan kejahatan sebagaimana dilarang dan diancam Pasal 385 Huruf (e) dan Pasal 167 KUHP, telah banyak menyita waktu, pikiran dan tenaga sehingga mangkir tidak ke kantor dan terganggu usaha dagang, untuk itu secara bersama menuntut ganti rugi yang dikompensasikan dengan sejumlah uang sebesar Rp.400.000.000,- (empat ratus juta rupiah);
11. Bahwa agar supaya gugatan perkara ini nantinya tidak sia-sia (illusioner) maka perlu dilakukan Sita Jaminan terhadap tanah objek perkara dan harta kekayaan Tergugat karena dari bukti-bukti perbuatan Tergugat telah tampak jelas bahwa Tergugat memiliki karakter jahat yang sangat licik dan pintar merekayasa dan membuat Surat Palsu;
12. Bahwa karena Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan Tergugat berupa bukti-bukti otentik, maka putusan perkara ini memenuhi syarat untuk dilaksanakan lebih dahulu (*uit voerbaar bi voorraad*) merupakan bukti sebagaimana dimaksud Pasal 181 HIR;
- Maka dari semua hal yang diuraikan diatas, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan Putusannya sebagai berikut :**
1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
 2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 dan Penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak tahun 1983;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tergugat ; Turut Tergugat-I ; Turut Tergugat-II serta Turut Tergugat-III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 cacat hukum, dan tidak ada hubungan hukum dengan Tanah Garapan Penggugat;
5. Menyatakan cacat hukum Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper Timur yang diterbitkan tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur tanggal 23 Desember 2013 No. 00025/Semper Timur/2011 atas nama LOE BING LIONG/Tergugat yang diterbitkan Turut Tergugat-III berdasarkan Akta Jual Beli No. 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dan tidak berkekuatan hukum dipergunakan ke Objek Tanah Garapan Penggugat;
6. Menghukum Turut Tergugat-I wajib tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini sepenuhnya;
7. Menghukum Turut Tergugat-II wajib tunduk dan melaksanakan putusan perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat-II membatalkan Akta Jual Beli Nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dengan mencoret dalam Buku Reportaria Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Turut Tergugat – II serta memberitahu pembatalan tersebut kepada Turut Tergugat – III;
9. Mewajibkan Turut Tergugat-III mencabut dan membatalkan Sertipikat Hak Milik Nomor : 2679 / Semper Timur tanggal 02 Januari 2012 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur tanggal 23 Desember 2011 Nomor : 00025/Semper Timur / 2011;
10. Menyatakan Putusan Perkara Nomor : 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 September 2013 cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dipergunakan terhadap tanah Garapan Penggugat berikut Penetapan No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut Jo. No.281/Pdt.G/2013/ PN.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 serta perbuatan-perbuatan hukum ikutannya;
11. Menyatakan Penggugat berhak mendapatkan atau mengajukan Permohonan Hak Milik atau Hak Guna Bangunan atas tanah garapan yang dikuasainya seluas 3.177 m² (tiga ribu seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) berdasarkan kadaluwarsa;
12. Menghukum Tergugat membayar Ganti Rugi kepada Penggugat :
 - a. **Material** ;

Ditotal seluruhnya sebesar Rp.2.992.400.000,- (dua milyar sembilan ratus sembilan puluh dua juta empat ratus ribu rupiah);

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Immaterial;

Ditotal seluruhnya sebesar Rp.900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah);

13. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslagh) yang diletakkan atas perkara ini;

14. Menyatakan Putusan Perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu / serta merta (*uit voerbaar bi voorraad*) sekalipun Para Tergugat mengajukan Banding, Kasasi ataupun Upaya Hukum lainnya, kecuali Angka No.12;

15. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat-I, Turut Tergugat-II dan Tergugat-III secara tanggung renteng membayar seluruh biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Turut Tergugat II telah mengajukan jawaban tanggal pada pokoknya sebagai berikut:

I. EKSEPSI KOMPETENSI ABSOLUT:

1. Bahwa Tergugat dalam hal ini menyampaikan eksepsi kompetensi absolut atas gugatan Penggugat yang nyata-nyata substansi pokoknya mempersoalkan keabsahan Sertifikat Hak Milik No.2679 / Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012, dengan surat ukur No.00025/Semper Timur/2011, tanggal 23 Desember 2011 (untuk selanjutnya disebut "sertifikat SHM Nomor 2679/Semper Timur) a/n Tergugat, yang merupakan keputusan lembaga tata usaha negara incasu Turut Tergugat-III;

2. Bahwa berdasarkan posita dan petitum gugatan, tampak jelas gugatan aquo dimaksudkan untuk membatalkan sertifikat SHM No.2679 /Semper Timur, posita tersebut pada poin 5 gugatan, mulai dari halaman 10 s/d halaman 12; Pada bagian tersebut Penggugat tampak sekali mempersoalkan:

a. Keabsahan ataupun kebenaran atas data yang tertuang dalam sertifikat dan

b. Proses penerbitan sertifikat;

Demikian pula dalam petitumnya Penggugat juga meminta agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk menjatuhkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang memerintahkan /mewajibkan kepada Kantor Pertanahan Kota administrasi Jakarta Utara in casu Turut Tergugat III untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No.2679/ Semper Timur a/n Tergugat (vide poin 9 Petitum);

Hal-hal yang disampaikan Penggugat tersebut jelaslah sedang mempersoalkan keputusan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara (Turut Tergugat-III), yang menurut Penggugat sebagai keputusan tata usaha negara yang cacat hukum-*quod non*; Penggugatpun telah meminta agar Majelis Hakim memerintahkan/ mewajibkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara untuk mencabut dan membatalkan sertifikat dimaksud;

3. Bahwa dengan demikian tampak jelas materi gugatan Penggugat sangat tidak tepat diajukan ke lembaga peradilan umum in casu Pengadilan Negeri Jakarta Utara, karena Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidaklah berwenang memeriksa dan mengadili perkara yang menyangkut keabsahan hukum suatu keputusan yang diterbitkan oleh suatu lembaga tata usaha negara; Perkara aquo jelas merupakan perkara yang menjadi kewenangan dari peradilan tata usaha negara, sehingga sepatutnya Penggugat mengajukan gugatan aquo ke lembaga peradilan yang berwenang yakni Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta;

Oleh karenanya Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, menyatakan tidak berwenang mengadili perkara aquo;

4. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut dengan mengingat ketentuan pasal 134 HIR jo pasal 136 HIR, mohon kiranya Majelis Hakim terlebih dahulu menjatuhkan putusan sela sebagai suatu putusan akhir atas eksepsi kompetensi absolut ini, sebagai berikut :
 - a. Menerima dan mengabulkan eksepsi kompetensi absolut yang diajukan Tergugat;
 - b. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara tidak berwenang mengadili perkara aquo;
 - c. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul;

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)



Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain, mohon perkenankan Tergugat menyampaikan eksepsi-eksepsi lainnya dan hal-hal lainnya dalam pokok perkara pada bagian selanjutnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Eksepsi yang menyangkut pokok perkara yang diajukan oleh Tergugat pada pokoknya sebagai berikut:

II. GUGATAN MENGANDUNG KETIDAK JELASAN TENTANG SUBYEK PENGGUGAT

5. Bahwa siapa yang menjadi PENGGUGAT dalam perkara aquo sangat tidak jelas. Gugatan telah sengaja dibuat untuk mengaburkan subyek PENGGUGAT yang sebenarnya. Ketika membaca dan mencermati keseluruhan Gugatan PENGGUGAT, muncul pertanyaan:

“SIAPAKAH YANG MENJADI PENGGUGAT DALAM PERKARA AQUO, HERI ANTONIUS AMRAN ATAU YAYASAN PENDIDIKAN TELADAN?”

6. Bahwa pada bagian identitas penggugat dalam surat gugatan, secara umum disebutkan penggugat dalam perkara aquo adalah Heri Antonius Amran, bertindak sebagai Ketua Yayasan Pendidikan Teladan. Untuk sementara hal ini dapat diartikan bahwa penggugat dalam perkara aquo adalah Yayasan Pendidikan Teladan.

AKAN TETAPI, pada halaman 14 surat Gugatan, persisnya poin 10 huruf a angka 1, justru mendalilkan bahwa penggugat dalam perkara aquo adalah Heri Antonius Amran. Untuk mempermudah Majelis Hakim, berikut kami kutip secara lengkap dalil PENGGUGAT dimaksud:

“ 1) Penggugat selaku Dewan Pengurus dan Pengurus-pengurus lainnya telah bolak balik dipanggil dan diperiksa berkali-kali oleh Penyidik di Polres Metro Jakarta Utara terpaksa mengeluarkan biaya transport dan makan sampai hari pendaftaran gugatan ini yang seluruhnya ditotal sebesar Rp. 162.400.000,- (seratus enam puluh dua juta empat ratus ribu rupiah)”

Kalimat: “Penggugat selaku Dewan Pengurus”, tentunya menunjukkan bahwa penggugat dalam perkara aquo adalah Heri Antonius Amran (dan bukan Yayasan Pendidikan Teladan).



Disinilah letak ketidakjelasan yang dimaksud TERGUGAT diatas. Tidak jelas siapa penggugat dalam perkara aquo: HERI ANTONIUS AMRAN atau YAYASAN PENDIDIKAN TELADAN. Sedangkan dari sisi TERGUGAT, sebagai pihak yang “diserang” secara hukum, demi kepentingan hukumnya tentu harus mengetahui secara pasti siapa sebenarnya pihak yang menggugatnya agar dapat melakukan pembelaan hukum secara tepat dan benar.

Hal ini telah memastikan bahwa Gugatan PENGGUGAT CACAT HUKUM sehingga Gugatan PENGGUGAT patut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Majelis Hakim yang mulia.

III. YAYASAN PENDIDIKAN TELADAN BUKAN BADAN HUKUM– GUGATAN TIDAK MEMENUHI ASAS PERSONA STANDI IN JUDICIO;

7. Bahwa selain itu, apabila dipersepsi bahwa penggugat dalam perkara aquo adalah Yayasan Pendidikan Teladan, ternyata Yayasan Pendidikan Teladan tersebut bukan merupakan badan hukum. Sebab uraian tentang identitas penggugat SAMA SEKALI TIDAK MERUJUK pada suatu surat keputusan Menteri Hukum dan HAM RI (selanjutnya disebut “MENKUMHAM”) perihal pengesahan Yayasan Pendidikan Teladan sebagai badan hukum. Dasar keberadaan penggugat hanya merujuk pada Akta Notaris No. 2 Tahun 2003, tanggal 14 April 2003, yang dibuat oleh Notaris Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta. (vide halaman 1 Gugatan);

8. Bahwa sebagaimana diketahui, menurut hukum tidaklah semua yayasan merupakan badan hukum. Oleh karenanya, Pasal 11 Undang-Undang No. 28 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 16 Tahun 2001 tentang Yayasan telah menentukan bahwa status badan hukum diperoleh oleh sebuah yayasan setelah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia. Yang secara teknisnya tertuang dalam suatu dokumen berupa keputusan menteri hukum dan hak asasi manusia yang diberi nomor.

Hal ini sangat penting dipersoalkan karena yang dapat bertindak dihadapan hukum hanyalah subyek hukum, baik itu Orang



(natuurlijke persoon) ataupun Badan Hukum (rechts persoon). Terlebih dalam hal pengajuan suatu Gugatan ke pengadilan, MUTLAK hanya dapat dilakukan oleh subyek hukum untuk memenuhi asas Persona Standi in Judicio.

9. Bahwa hal ini kembali menunjukkan Gugatan PENGGUGAT CACAT HUKUM sehingga gugatan PENGGUGAT patut untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard) karena syarat formal suatu gugatan tidak terpenuhi, khususnya syarat formal sebagaimana terkandung dalam asas persona standi in judicio.

Selain itu, dari sisi keadilan, situasi yang tidak jelas seperti ini akan sangat merugikan kepentingan hukum TERGUGAT dalam mempertahankan hak-hak hukumnya.

IV. PENEMPATAN ASEP SUPANDI, PRANATA NUSANTARA, S.H., DAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA SEBAGAI (PARA) TURUT TERGUGAT MENCIPTAKAN GUGATAN YANG CACAT HUKUM

10. Bahwa selain TERGUGAT, dalam perkara aquo PENGGUGAT juga menempatkan pihak-pihak lain sebagai TURUT TERGUGAT, yakni:

- a. Asep Supandi, sebagai TURUT TERGUGAT I;
- b. Pranata Nusantara, S.H., sebagai TURUT TERGUGAT II;
- c. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagai TURUT TERGUGAT III.

Penempatan ketiga orang ini sebagai (para) TURUT TERGUGAT adalah KEKELIRUAN BESAR, karena dalam petitumnya PENGGUGAT justru meminta kepada Majelis Hakim agar menyatakan para TURUT TERGUGAT (juga) melakukan perbuatan melawan hukum, dan juga meminta agar menghukum PARA TURUT TERGUGAT, layaknya sebagai (Para) Tergugat. (vide petitum surat Gugatan);

11. Bahwa berdasarkan praktek beracara diperadilan perdata yang telah diterima/dipraktekkan secara terus menerus dan berdasarkan



pendapat ahli, antara status Turut Tergugat DAN Tergugat memiliki kualifikasi dan pertanggungjawaban hukum yang berbeda.

Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, dalam bukunya “Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek” (halaman 2), menjelaskan bahwa tergugat adalah orang/pihak yang ditarik oleh penggugat kemuka pengadilan karena dianggap MELAKUKAN perbuatan yang melanggar hukum/hak dari penggugat. Sedangkan Turut Tergugat adalah pihak yang TIDAK MELAKUKAN perbuatan (melawan hukum/wanprestasi) namun hanyalah pihak terkait yang turut digugat demi lengkapnya suatu gugatan dan agar yang bersangkutan hanya tunduk pada isi putusan pengadilan. Jelas hal ini menunjukkan bahwa ada perbedaan yang tegas secara hukum antara status Turut Tergugat dengan Tergugat.

Sedangkan dalam Gugatan aquo, TURUT TERGUGAT I, TURUT TERGUGAT II dan TURUT TERGUGAT III, justru didalilkan oleh PENGGUGAT sebagai pihak yang juga telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, layaknya sebagai (para) TERGUGAT. Diantaranya hal ini dapat kita lihat pada posita poin 4 huruf a, halaman 7 Gugatan, dimana PENGGUGAT pada pokoknya men-dalilkan: “TERGUGAT, TURUT TERGUGAT I dan TURUT TERGUGAT III melakukan jual beli tanah yang dianggap sebagai Perbuatan Penipuan”. Secara umum, dalil PENGGUGAT perihal perbuatan melawan hukum oleh TURUT TERGUGAT I s/d III dapat kita lihat pada halaman 7 s/d 14 surat Gugatan;

Bahkan tragisnya, dalam petitum pun TURUT TERGUGAT I, II, dan III, diposisikan oleh PENGGUGAT sebagaimana layaknya (para) tergugat, karena PENGGUGAT diantaranya meminta kepada Majelis Hakim agar memutuskan :

- a. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM; (vide poin 3 Petitum);
- b. Menghukum Turut Tergugat II (selaku Pejabat Pembuat Akata Tanah) untuk membatalkan akta jual beli; (vide poin 8 Petitum);



- c. Mewajibkan Turut Tergugat III untuk mencabut dan membatalkan Sertifikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur atas nama TERGUGAT; (vide poin 9 Petitum);
- d. Menghukum Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III, membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng. (vide poin 15 Petitum);

Hal ini lagi-lagi menunjukkan bahwa Gugatan PENGGUGAT mengandung CACAT HUKUM yang luar biasa. Sangat tidak jelas maksud PENGGUGAT menempatkan ketiga orang ini hanya sebagai (para) Turut Tergugat, sedangkan mereka juga dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.

Hal ini jelas sangat merugikan pihak TERGUGAT, tidak hanya dari sisi pembelaan hukum, namun juga dari sisi keadilan dan dari sisi pertanggungjawaban hukum. Sebab, pertanggungjawaban hukum turut tergugat memiliki beban yang berbeda dengan tergugat. Oleh karenanya, TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim yang mulia menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA;

V. GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL):

A. Dalil Waktu Penggarapan Tanah Mengandung Irasionalitas.

12. Bahwa disebutkan pada bagian identitas PENGGUGAT, diketahui PENGGUGAT baru berdiri pada tahun 2003, berdasarkan Akta Notaris No. 2 Tahun 2003 yang dibuat oleh Notaris Dewi Kusumawati, S.H., Notaris di Jakarta;

Namun anehnya, PENGGUGAT malah men-dalilkan dirinya telah memperoleh hak garap dan menguasai tanah sengketa terhitung sejak tahun 1983, persisnya 20 (dua puluh) tahun sebelum PENGGUGAT berdiri. (vide halaman 2 Gugatan);

13. Bahwa dilihat dari waktu berdirinya PENGGUGAT (tahun 2003), disatu sisi, dihubungkan dengan dalil perihal perolehan hak garap dan penguasaan tanah sejak tahun 1983, pada sisi lainnya, merupakan dua hal yang paradoks, membingungkan dan tidak dapat diterima oleh akal sehat sebab TIDAKLAH MUNGKIN



seseorang/sesuatu badan yang belum dilahirkan/didirikan dapat menempati atau menguasai sesuatu harta benda, entah itu benda bergerak maupun tidak bergerak;

Dalil-dalil PENGGUGAT tersebut sangat kabur dan mendatangkan kebingungan hukum yang luar biasa.

14. Bahwa hal ini saja telah menunjukkan betapa kaburnya Gugatan PENGGUGAT dan oleh karenanya Gugatan PENGGUGAT patut untuk dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA oleh Majelis Hakim yang mulia.

Oleh karenanya TERGUGAT mohon agar Majelis Hakim berkenan menjatuhkan Putusan yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard).

B. RANGKAIAN DALIL PENGGUGAT TERPUTUS KARENA TIDAK TERDAPAT HALAMAN KE-9 DARI 17 HALAMAN SURAT GUGATAN,

15. Bahwa rangkaian dalil PENGGUGAT ternyata terputus sehingga Gugatan PENGGUGAT telah ter-produksi sedemikian rupa menjadi Gugatan yang KABUR.

Dari halaman yang TERTULIS, surat gugatan PENGGUGAT terdiri atas 17 (tujuh belas) halaman. Namun ternyata surat gugatan aquo hanya terdiri atas 16 (enam belas) lembar saja. Setelah diteliti, ternyata TIDAK TERDAPAT HALAMAN KE-9 pada surat gugatan aquo;

TRAGISNYA, akibat dari tidak terdapatnya halaman ke-9 telah menyebabkan rangkaian dalil Gugatan PENGGUGAT terputus sedemikian rupa. Rangkaian dalil PENGGUGAT yang sebelumnya terdapat pada halaman 1 s/d halaman 8 tiba-tiba kesinambungannya terputus, karena dalil yang tertuang pada lembar berikutnya (yang semestinya halaman ke-9) ternyata isinya BUKANLAH kelanjutan dari rangkaian dalil sebelumnya yang terdapat pada halaman 8. Hal ini dikarenakan lembar berikutnya ternyata langsung lompat ke halaman ke-10 yang isinya pun BUKAN kelanjutan dari dalil sebelumnya yang terdapat pada lembar halaman ke-8. Singkatnya, surat Gugatan PENGGUGAT



TIDAK LENGKAP karena tidak terdapat halaman ke-9 dari total 17 halaman (tertulis) yang dihadirkan sebagai suatu surat Gugatan.

16. Bahwa jelas dengan demikian, Gugatan PENGGUGAT TIDAK LENGKAP sehingga membuat Gugatan PENGGUGAT kabur dan hal ini sangat menyulitkan TERGUGAT dalam memberikan jawaban/tangkisan hukum atas Gugatan PENGGUGAT.

Terhadap hal ini, mohon kiranya Majelis Hakim yang mulia menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA

C. SUBSTANSI GUGATAN KABUR/TIDAK JELAS

17. Bahwa selain hal-hal yang telah diuraikan diatas, ternyata substansi dari Gugatan PENGGUGAT pun tidak jelas. Tidak jelas perihal apa sebenarnya yang hendak digugat oleh PENGGUGAT terhadap TERGUGAT.

Jika merujuk pada bagian PERIHAL Surat Gugatan, seakan-akan Gugatan aquo adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Tapi jika melihat isinya, PENGGUGAT malah mempersoalkan:

- a. Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 281/Pdt.G/2013/PN.JKT.UT, yang diketahui sendiri oleh PENGGUGAT telah in kracht van gewijsde dan bahkan telah dilaksanakan berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut jo. No. 281/Pdt.G/2013/Pn.Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2014 jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut jo. No. 281/Pdt.G/2013/Pn.Jkt.Ut, tanggal 22 Desember 2014, dan
- b. Keabsahan sertifikat hak milik No. 2679/Semper Timur yang notabene merupakan keputusan tata usaha negara, yang tentunya bukan merupakan kompetensi absolut dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk mengadilinya. (sebagaimana telah dijelaskan pada bagian I diatas)

Hal apakah yang merupakan perbuatan melawan hukum dari suatu putusan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap? TERGUGAT tidak mengerti apa yang hendak dimaksud oleh



PENGGUGAT dalam Gugatannya. Lagi pula secara hukum, Majelis Hakim Pengadilan Negeri yang satu tidaklah dapat menilai dan menyatakan cacat hukum suatu putusan dari Majelis Hakim lainnya yang setingkat dengannya, sebagaimana yang diminta PENGGUGAT dalam petitumnya poin 10. Hal ini juga merupakan gambaran betapa kaburnya Gugatan PENGGUGAT.

Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia menyatakan Gugatan PENGGUGAT kabur dan memutuskan: **MENYATAKAN GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.**

VI. GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (Exceptio plurium litis consortium).

18. Bahwa Gugatan PENGGUGAT kurang pihak karena tidak menjadikan Ny. Ita Witarsa sebagai TERGUGAT dalam perkara aquo.

19. Bahwa sebagaimana diakui PENGGUGAT sendiri, Ny. Ita Witarsa sebelumnya adalah pemilik (prinsipal) tanah obyek sengketa sebelum menjualnya kepada PENGGUGAT. Sedangkan TURUT TERGUGAT I hanyalah kuasa dari Ny. Ita Witarsa dalam melakukan penjualan kepada PENGGUGAT.

Berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung, suatu gugatan yang kurang pihak harus dinyatakan tidak dapat diterima. Apalagi dalam perkara aquo, keberadaan Ny. Ita Witarsa memiliki posisi penting dalam menjelaskan secara langsung kepemilikan haknya atas tanah obyek sengketa sebelum menjualnya kepada PENGGUGAT.

20. Bahwa selain itu, hanya menempatkan TURUT TERGUGAT I yang notabene hanya sekedar kuasa dari Ny. Ita Witarsa, tanpa menempatkan Ny. Ita Witarsa sebagai pihak dalam perkara aquo, jelas bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1260 K/Sip/1980 tertanggal 31 Maret 1982, yang menyatakan bahwa Gugatan yang ditujukan terhadap kuasa TIDAK DAPAT DITERIMA.



21. Bahwa sehubungan dengan Gugatan aquo kurang pihak, maka TERGUGAT kembali mohon agar Majelis Hakim yang mulia menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA.

VII. GUGATAN PENGGUGAT PREMATUR

22. Bahwa pada poin 4 huruf a halaman 7 Gugatan, PENGGUGAT men-dalilkan jual beli yang dilakukan oleh TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 84/2011, tanggal 02 Mei 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II, merupakan perbuatan penipuan. Sedangkan sampai saat ini, sepengetahuan TERGUGAT belum ada satu pun putusan peradilan pidana yang berkekuatan hukum tetap, yang menyatakan dan menghukum TERGUGAT dan/atau TURUT TERGUGAT I DAN II telah melakukan tindak pidana penipuan.

Yang menjadi pertanyaan hukum kemudian adalah: Apa dasar PENGGUGAT mendalilkan perbuatan jual beli antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sebagai suatu perbuatan/tindak pidana penipuan?

Terlepas apa tanggapan PENGGUGAT atas pertanyaan hukum tersebut, pada pokoknya hal ini secara formal telah memastikan bahwa Gugatan PENGGUGAT PREMATUR, dan karenanya patut dinyatakan TIDAK DAPAT DITERIMA.

Bahwa dengan begitu banyaknya daftar kesalahan formal gugatan PENGGUGAT, yang menyebabkan Gugatan PENGGUGAT pada pokoknya CACAT HUKUM, KABUR (obscuur libel) dan PREMATUR, sebagaimana telah dijelaskan seluruhnya oleh TERGUGAT diatas, maka TERGUGAT mohon agar kiranya Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan menjatuhkan putusan yang menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard)

DALAM POKOK PERKARA:



VIII. TERGUGAT ADALAH PEMILIK SAH ATAS TANAH OBYEK SENGKETA.

23. Bahwa segala hal yang telah dikemukakan TERGUGAT Dalam Eksepsi diatas adalah termasuk dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan Dalam Pokok Perkara.

24. Bahwa TERGUGAT dengan ini menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TERGUGAT.

25. Bahwa TERGUGAT adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa yang terletak di JL. Arteri Kebantenan (juga dikenal umum Jalan Arteri Marunda), Rt.008/Rw.004, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara, berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 2679/Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012, dengan surat ukur No.00025/Semper Timur/2011, tanggal 23 Desember 20011 (untuk selanjutnya Dalam Pokok Perkara juga disebut "sertifikat SHM No. 2679/Semper Timur").

26. Bahwa TERGUGAT dengan ini menegaskan, kepemilikannya atas tanah obyek sengketa adalah sah menurut hukum, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- a. Tanah dibeli dari pemilik sebelumnya, yakni Ny. Ita Witarsa (justru tidak ditarik sebagai tergugat dalam perkara aquo);
- b. Jual beli dilakukan dihadapan PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH in casu TURUT TERGUGAT II, sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 PPRI No. 24 Tahun 1997, yang tentunya menghasilkan levering kepemilikan hak atas tanah dari Ny. Ita Witarsa kepada TERGUGAT;
- c. Memiliki alas hak yang dilindungi hukum, berupa sertifikat SHM No. 2679/Semper Timur.

Tegasnya, dasar kepemilikan TERGUGAT atas tanah sengketa adalah hal yang berdasar sekali menurut hukum yakni: Akta Jual beli dan Sertifikat SHM No. 2679/Semper Timur.



Jelas tidak ada yang salah secara hukum disini, baik peralihan hak maupun penerbitan sertifikatnya.

Terlebih lagi, keberadaan Ny. Ita Witorsa (ahli waris dari Tn. Tan Wei Seng) sebagai pemilik terdahulu atas tanah juga diakui sendiri oleh PENGUGAT. (vide poin 1 huruf g dan h halaman 3-4 Gugatan)

27. Bahwa kepemilikan TERGUGAT atas tanah sengketa juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, dalam sengketa antara Loe Bing Liong (TERGUGAT dalam perkara aquo), selaku penggugat, melawan Asep Sopandi (TURUT TERGUGAT I dalam perkara aquo), selaku tergugat. Dimana dalam putusan tersebut pada pokoknya semakin menegaskan bahwa TERGUGAT (dahulu penggugat) adalah pemilik yang sah atas tanah sengketa dan menghukum TURUT TERGUGAT I (dahulu tergugat) atau siapapun yang menempati tanah tersebut untuk menyerahkannya kepada TERGUGAT (dahulu penggugat).

Perkara ini terjadi karena TERGUGAT (dahulu penggugat) ternyata tidak dapat memanfaatkan tanah obyek sengketa yang telah dibelinya dari TURUT TERGUGAT I (dahulu tergugat). TERGUGAT (dahulu penggugat) pada waktu itu merasa dikelabui oleh TURUT TERGUGAT I (dahulu tergugat).

Terhadap putusan dimaksud pun, pada tanggal 22 Desember 2014 juru sita Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah melaksanakan Eksekusi Pengosongan berdasarkan Penetapan Eksekusi No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut jo. No. 281/Pdt.G/2013/Pn.Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2014 jo. Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut jo. No. 281/Pdt.G/2013/Pn.Jkt.Ut, tanggal 22 Desember 2014.

28. Bahwa selain itu, keabsahan sertifikat SHM No. 2679/Semper Timur a/n TERGUGAT juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara DKI Jakarta No. 96/G/2013/PTUN-JKT, putusan mana juga telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan



Tinggi Tata Usaha Negara No. 61/B/2014/PT.TUN.JKT, DAN telah berkekuatan hukum tetap.

29. Bahwa putusan-putusan lembaga peradilan dan tindakan eksekusi yang telah dilakukan oleh juru sita PENGADILAN NEGERI JAKARTA UTARA, sebagaimana diuraikan diatas telah semakin menguatkan/mengukuhkan keberadaan TERGUGAT sebagai pemilik sah atas tanah obyek sengketa. Fakta hukum ini pun secara langsung dan sekaligus telah mematahkan seluruh dalil Gugatan PENGGUGAT yang seakan “meragukan” kepemilikan TERGUGAT atas tanah obyek sengketa.

Sehubungan dengan ini, TERGUGAT dengan ini menyatakan MENOLAK seluruh dalil PENGGUGAT, khususnya dalil dimaksud poin 3 s/d 12 Gugatan PENGGUGAT. Dalil-dalil tersebut bersifat ilusif karena tidak memiliki dasar kebenaran hukum sama sekali.

Oleh karenanya, TERGUGAT mohon agar kiranya Majelis Hakim yang mulia MENOLAK Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya karena tidak berdasar menurut hukum dan pembuktian.

IX. AKTA JUAL BELI NO. 82/2011 DAN SERTIFIKAT SHM NO. 2679/SEMPER TIMUR ADALAH AKTA OTENTIK YANG SAH MENURUT HUKUM

30. Bahwa TERGUGAT dengan ini juga MENOLAK TEGAS dalil PENGGUGAT sebagaimana dimaksud pada poin 4 dan 5 Gugatan PENGGUGAT. Seluruh dalil PENGGUGAT tersebut dilandasi hal yang tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum, terlebih dari sisi hukum pembuktian;

31. Bahwa dengan dilakukannya jual beli atas tanah obyek sengketa dihadapan TURUT TERGUGAT II, maka jual beli yang dilakukan antara TERGUGAT dengan TURUT TERGUGAT I telah dilakukan secara benar menurut hukum. Jadi keliru besar dalil PENGGUGAT yang menyatakan jual beli yang dilakukan TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT I sebagai bentuk penipuan, terlebih lagi tidak ada satu putusan pidana pun yang menyatakan perbuatan tersebut sebagai suatu tindak pidana. Tampak sekali disini PENGGUGAT tidak memiliki dasar atas dalil yang dikemukakannya.



32. Bahwa Akta Jual Beli No. 82/2011, tanggal 02 Mei 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan TURUT TERGUGAT II, jelas telah mengandung syarat-syarat sahnya sebuah perikatan hukum. Dalam akta tersebut jelas disebutkan pihak-pihak yang terlibat dalam jual beli, jelas obyek jual belinya, dan jelas pula dasar kepemilikan penjual atas obyek jual beli sebelum menjualnya kepada TERGUGAT. Hal ini cukup untuk membuktikan bahwa akta jual beli dimaksud adalah SAH SECARA HUKUM.

Sayangnya TERGUGAT tidak dapat menanggapi lebih jauh perihal dalil PENGGUGAT, sebab pada bagian inilah Gugatan PENGGUGAT terputus dan tiba-tiba lompat ke pokok persoalan lain. Gugatan aqou, lompat dari halaman ke-8 langsung ke halaman 10. Halaman 9 ghoib entah kemana, sebagaimana telah TERGUGAT jelaskan pada bagian V huruf B diatas.

33. Bahwa demikian pula Sertifikat SHM No. 2679/Semper Timur, TERGUGAT menolak dalil PENGGUGAT yang menyatakan sertifikat dimaksud cacat hukum, karena telah diterbitkan secara benar menurut ketentuan hukum yang berlaku. Kebenaran hukum atas sertifikat dimaksud juga dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No. 61/B/2014/PT.TUN.JKT jo No. 96/G/2013/PTUN-JKT.

34. Bahwa dengan demikian, dalil PENGGUGAT yang seakan meragukan keabsahan Akta Jual Beli No. 82/2011, tanggal 02 Mei 2011, dan Sertifikat SHM No. 2679/Semper Timur, tidaklah berasal menurut hukum. Bahkan dalil tersebut tidak memiliki dasar pembuktian yang kuat dan benar, karenanya Gugatan PENGGUGAT patut ditolak seluruhnya oleh Majelis Hakim yang mulia.

X. SURAT PERNYATAAN OPER GARAPAN PENGGUGAT MENGANDUNG KETIDAKBENARAN

35. Bahwa merujuk pada Gugatan PENGGUGAT, khususnya poin 1 pada halaman 2 Gugatan, didalilkan perihal keberadaan:



- a. Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983, yang dalam Surat Pernyataan Oper Garapan ini seakan hendak menyatakan bahwa telah terjadi Oper Garapan atas tanah obyek sengketa dari H. Anang/Ahmad Kurniawan kepada PENGGUGAT.
- b. Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 15 Februari 1976.

Terhadap kedua surat pernyataan oper garapan ini, pertama-tama TERGUGAT menyatakan secara tegas MENOLAK keberadaan kedua surat ini, karena kedua surat pernyataan oper garapan ini mengandung ketidakbenaran baik dari sisi formil maupun materil.

36. Bahwa sebelum gugatan perkara aquo didaftarkan PENGGUGAT ke Pengadilan Negeri Jakarta Utara, pada tahun 2013 TERGUGAT telah melaporkan PENGGUGAT ke Kepolisian Resort Metropolitan Jakarta Utara (selanjutnya disebut "Polres Jakarta Utara") atas dugaan melakukan tindak pidana dimaksud Pasal 167 ayat (1) KUHPidana dan Pasal 385 ayat (1e) KUHPidana, berdasarkan Laporan Polisi No. LP/1478/K/VI/2013/PMJ/Resju, tertanggal 27 Juni 2013.

37. Bahwa berdasarkan hasil penyidikan dimaksud, klaim perolehan penggarapan PENGGUGAT (dalam perkara aquo) atas tanah obyek sengketa adalah berdasarkan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 16 Desember 1985 (saat ini berada dalam penyitaan penyidik), DAN BUKAN berdasarkan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 sebagaimana yang didalilkan PENGGUGAT dalam Gugatan aquo.

Anehnya pula, PARA PIHAK dan OBYEK PERJANJIAN/PERNYATAAN dalam kedua surat pernyataan oper garapan ini SAMA PERSIS, yang terjadi pada waktu yang berbeda. Artinya, terhadap SATU OBYEK dan SUBYEK YANG SAMA terdapat dua surat pernyataan yang berbeda waktu pembuatannya, yakni Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 16 Desember 1985 dan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

KEANEHAN LAINNYA, pada kedua surat ini yakni Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 16 Desember 1985 dan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 (sebagaimana didalilkan PENGGUGAT dalam perkara aquo), sama-sama terdapat stempel registrasi pada Kantor Notaris ANASRUL JAMBI, S.H., dengan NOMOR DAN TANGGAL YANG SAMA pula, yakni sama-sama dengan No. 1395/Pen/86 tertanggal 21 Januari 1986.

Hal ini jelaslah menimbulkan kejanggalan hukum yang luar biasa, yang secara otomatis menggugurkan/merontokkan dalil perihal penggarapan PENGGUGAT atas tanah obyek sengketa. Terlebih dalam perbuatan hukumnya kepada pihak ketiga pun dan hasil penyidikan di Polres Jakarta Utara, PENGGUGAT justru mendasarkan hak penggarapannya pada Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 16 Desember 1985. Sedangkan dalam perkara aquo, PENGGUGAT malah mendasarkan penggarapannya pada Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983.

Sehubungan dengan hal tersebut, TERGUGAT kembali dengan ini menegaskan MENOLAK dalil PENGGUGAT perihal penggarapan dan perolehan penggarapan PENGGUGAT atas tanah obyek sengketa dengan dalil dan dasar apapun, karena memang pada kenyataan hukumnya PENGGUGAT tidak pernah menggarap tanah obyek sengketa.

38. Bahwa selain itu, berdasarkan hasil penyidikan penyidik, terkait dengan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 15 Januari 1976 dan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 16 Desember 1985 (versi lain dasar penggarapan PENGGUGAT), diperoleh fakta-fakta hukum, sebagai berikut:

a. Berdasarkan hasil pemeriksaan penyidik terhadap Pejabat Lurah Semper Timur (untuk mengetahui keabsahan pencatatan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 15 Januari 1976 dan 16 Desember 1985), DIKETAHUI bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kedua surat pernyataan oper garapan dimaksud TIDAK TERCATAT dalam buku catatan register Kantor Kelurahan Semper Timur;

Fakta hukum ini telah secara telak menggurkan dalil PENGGUGAT yang menyatakan adanya pencatatan surat pernyataan oper garapan pada Kantor Kelurahan Semper, sebagaimana yang didalilkannya pada poin 1 huruf b halaman 2 surat Gugatan.

- b. Berdasarkan hasil pemeriksaan penyidik terhadap Notaris Laura Elizabeth Palilingan, SH, selaku Notaris/Pejabat Pemegang Protokol Notaris Anasrul Jambi, SH, untuk mengetahui keabsahan Registrasi Surat Pernyataan Oper Garapan antara H. Anang/Ahmad Kurniawan dengan PENGGUGAT dengan No. 1395/PEN/86, tanggal 21 Januari 1986, DIKETAHUI bahwa:

Surat Pernyataan Oper Garapan antara H. Anang/Ahmad Kurniawan, selaku penjual, dengan PENGGUGAT selaku pembeli, TIDAK TERDAFTAR ATAU TIDAK TERCATAT pada Buku Register Legalisasi Akta-Akta di Bawah Tangan dari Notaris Anasrul Jambi, SH.

- c. Berdasarkan hasil pemeriksaan LABORATORIUM FORENSIK terhadap fisik dokumen berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Laboratoris Kriminalistik Nomor Lab: 1119/DCF/2014, tanggal 28 April 2014, DIKETAHUI bahwa:

- Surat Pernyataan Oper Garapan antara H. Anang/Ahmad Kurniawan, selaku penjual, dengan PENGGUGAT, selaku pembeli, Terbukti TIDAK WAJAR;
- Surat Pernyataan Oper Garapan antara H. Usin, selaku penjual, dengan H. Anang, selaku pembeli, tanggal 15 Januari 1976, terbukti: TELAH TERJADI PENIMPANAN TULISAN KETIK SECARA FISIK.

39. Bahwa dalil TERGUGAT diatas, yang bersumber dari fakta hukum yang sebenar-benarnya, secara mekanis telah menggurkan dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT khususnya menyangkut dasar penggarapan PENGGUGAT atas tanah obyek sengketa, karena ternyata secara hukum:

- a. TIDAKLAH BENAR surat-surat pernyataan oper garapan diregistrasi pada Kantor Kelurahan Semper;
- b. TIDAKLAH BENAR Surat Pernyataan Oper Garapan, khususnya tanggal 18 Agustus 1983 dan tanggal 16 Desember 1985, diregistrasi di Kantor Notaris Anasrul Jambi, SH;
- c. Surat-surat pernyataan oper garapan PENGGUGAT TIDAK mengandung kebenaran materil maupun formil, berdasarkan hasil pemeriksaan Laboratorium Forensik yang telah dilakukan penyidik.

Dengan demikian, surat-surat pernyataan oper garapan PENGGUGAT, yakni Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 (versi gugatan aquo), tanggal 16 Desember 1985 (versi hasil penyidikan) maupun tanggal 15 Januari 1976, TIDAK MEMILIKI nilai hukum maupun pembuktian sama sekali sehingga keberadaan PENGGUGAT yang menguasai atau menempati tanah sengketa justru dapat dikualifisir sebagai TINDAK PIDANA/KEJAHATAN. Sehingga adalah wajar menurut hukum penetapan status TERSANGKA yang telah disematkan penyidik kepada HERI ANTONIUS AMRAN, selaku ketua dari Yayasan Pendidikan Teladan (PENGGUGAT).

40. Bahwa ketidakbenaran atas dalil PENGGUGAT perihal keberadaan surat pernyataan oper garapan tanggal 18 Agustus 1983 dimaksud, juga semakin nyata dengan keberadaan PENGGUGAT sendiri yang baru berdiri pada tahun 2003 (vide bagian identitas PENGGUGAT). Adalah tidak masuk akal, PENGGUGAT baru berdiri pada tahun 2003 sedangkan dirinya men-dalilkan telah melakukan perbuatan hukum pada tahun 1983, persisnya 20 (dua puluh) tahun sebelum berdiri/dilahirkan.

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)



Sungguh naif rasanya seluruh dalil PENGGUGAT dalam Gugatan aquo.

41. Bahwa nyatalah, Gugatan PENGGUGAT tidak berdasar sama sekali secara hukum dan sudah sepatutnya Majelis Hakim yang mulia MENOLAK Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.

XI. DALIL PENGUSAHAAN PENGGUGAT ATAS TANAH SENGKETA SEJAK TAHUN 1983 MENGANDUNG KETIDAKBENARAN HUKUM & MELAWAN AKAL SEHAT

42. Bahwa demikian pula, dalil penguasaan tanah obyek sengketa sejak tahun 1983 oleh PENGGUGAT pun tidak memiliki dasar kebenaran hukum sama sekali dan tidak dapat diterima oleh akal sehat. Sehingga dapatlah disimpulkan, dalil penguasaan tanah sengketa oleh PENGGUGAT sejak tahun 1983 hanyalah KEBOHONGAN BESAR.

43. Bahwa selain hal-hal yang telah diuraikan diatas, dalil penguasaan PENGGUGAT sejak tahun 1983 tersebut patutlah diragukan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. PENGGUGAT baru didirikan pada tahun 2003.

Pada bagian identitas PENGGUGAT, halaman 1 surat Gugatan, disana disebutkan bahwa PENGGUGAT didirikan berdasarkan Akta Pendirian No. 2 Tahun 2003, tanggal 14 April 2003, yang dibuat dihadapan Notaris Ny. Dewi Kusumawati, SH. Ini telah memastikan bahwa PENGGUGAT sebagai entitas baru ada pada tahun 2003. Sehingga adalah tidak mungkin, karena tidak masuk diakal, PENGGUGAT dapat menguasai tanah sengketa sejak tahun 1983.

Oleh karenanya, TERGUGAT dengan ini secara tegas MENOLAK dalil PENGGUGAT yang menyatakan menguasai tanah sengketa sejak tahun 1983. Atas nama hukum dan akal sehat, TERGUGAT pun mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar MENOLAK Gugatan PENGGUGAT aquo.



b. PENGGUGAT tidak pernah membayar pajak bumi dan bangunan (PBB) sejak tahun 1983.

Jikalau PENGGUGAT menguasai tanah sengketa sejak tahun 1983 dalam konteks sebagai penggarap sebagaimana yang didalilkannya -quod non- nyatanya PENGGUGAT tidak membayar PBB sejak tahun 1983. Hal ini semakin membuktikan bahwa PENGGUGAT memang TIDAK PERNAH menguasai atau menempati tanah sengketa sejak tahun 1983. Lain hal jika penguasaan tersebut dilakukan PENGGUGAT dalam konteks sebagai penyewa.

Hal ini sekaligus mengandaskan dalil PENGGUGAT yang menghubungkan penguasaannya atas tanah sengketa dengan perolehan hak milik atas dasar daluarsa menurut pasal 1963 KHUPerdata. Perlu TERGUGAT ingatkan, perolehan hak milik atas dasar daluarsa tersebut memiliki 2 (dua) syarat utama yakni: (1) adanya alas hak yang sah; dan (2) adanya itikad baik. Kedua syarat utama ini tidaklah terpenuhi pada PENGGUGAT, dengan alasan hukum sebagai berikut:

- Tidak terdapat alas hak yang sah, karena surat pernyataan oper garapan cacat hukum, sebagaimana telah TERGUGAT sampaikan pada bagian X diatas;
- Sekiranya terjadi penguasaan-quod non-, penguasaan tersebut dapat dipastikan telah dilakukan dengan ITIKAD BURUK. Terbukti, TERGUGAT tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan sejak tahun 1983 kepada negara.

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, dapat dipastikan secara hukum: TIDAK BENAR PENGUSAAN PENGGUGAT SEJAK TAHUN 1983 ATAS TANAH SENGKETA.

44. Bahwa sehubungan dengan hal ini, TERGUGAT kembali menyatakan PENOLAKANNYA atas dalil Gugatan PENGGUGAT, khususnya mengenai dalil penguasaan tanah sengketa sejak tahun 1983. Oleh karenanya adalah tidak berlebihan jika Majelis Hakim yang mulia Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.



XII. HERI ANTONIUS AMRAN TELAH DITETAPKAN SEBAGAI TERSANGKA

45. Bahwa perlu pula kami tambahkan, hasil penyidikan atas laporan polisi yang diajukan TERGUGAT ke Polres Jakarta Utara diantaranya telah menempatkan HERI ANTONIUS AMRAN, selaku ketua dari Yayasan Pendidikan Teladan (PENGGUGAT), sebagai TERSANGKA. Hal ini semakin membuktikan bahwa penguasaan tanah sengketa oleh PENGGUGAT sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum.

46. Bahwa selain itu, penyidik pada Polres Jakarta Utara pun telah memasang garis polisi (police line) atas tanah obyek sengketa. Hal ini semakin mendekatkan PENGGUGAT pada suatu fakta bahwa PENGGUGAT lah sebenarnya yang melakukan pelanggaran hukum.

Sehubungan dengan dalil-dalil yang telah TERGUGAT sampaikan diatas, maka telah nyatalah bahwa dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT mengandung ketidakbenaran hukum karena sangat tidak berdasar, baik secara hukum maupun akal sehat, serta lemah dari sisi pembuktian. Sekali lagi TERGUGAT dengan ini menyampaikan penolakannya atas seluruh Gugatan PENGGUGAT dan selanjutnya memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya, dan selanjutnya;
2. Menyatakan Gugatan PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (niet ontvankelijk verklaard).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

ATAU, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, TERGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Turut Tergugat-II atas gugatan Penggugat mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut:

- I. Bahwa Turut Tergugat-II mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili absolut mengadili perkara ini sebagaimana telah diuraikan diatas;
- II. Dalam pokok perkara:
 1. Bahwa apa yang diuraikan dalam bagian eksepsi diatas sepanjang memiliki relevansi hukum dianggap bagian yang tidak terpisahkan dengan jawaban pokok perkara ini;
 2. Bahwa Turut Tergugat-II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali apa yang diakui secara tegas dan terperinci sepanjang mengenai diri Turut Tergugat-II dalam kedudukan sebagai PPAT membuat akta jual beli nomor : 84 tanggal 02 Mei 2011;
 3. Bahwa Turut Tergugat-II meolak dalil Penggugat yang menyatakan akta jual beli nomor : 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 adalah cacat hukum, atas dasar dan alasan bahwa sampai saat ini tidak terdapat hal-hal yang dapat menyebabkan akta jual beli tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum;
 4. Bahwa sesuai Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta-akta otentik yang dalam menjalankan tugas melayani kepentingan umum agar melaksanakan kemandirian dan tidak memihak serta sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
 5. Bahwa akta jual beli nomor 84/2011 yang diterbitkan Turut Tergugat-II adalah akta jual beli otentik oleh karena seluruh prosedur dan persyaratan dalam sebuah akta notariil/PPAT telah dipenuhi oleh para pihak, sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku, yaitu adanya para pihak penjual dan pembeli, adanya obyek yang dijual-belikan oleh sebab yang halal;

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)



6. Bahwa keabsahan dokumen maupun obyek tanah jual beli yang diajukan oleh para pihak kepada Turut Tergugat-II dalam kedudukan sebagai PPAT untuk membuat AJB Nomor 84/2011 bukan menjadi kewajiban Tergugat-II untuk menilai kebenarannya melainkan tanggung jawab para penghadap (Penjual dan Pembeli), sehingga apabila dikemudian hari ternyata ada pihak ketiga yang dapat membuktikan secara hukum atas kepemilikan obyek yang diperjualbelikan dalam akta aquo tidak sah, maka secara hukum AJB a quo batal demi hukum;

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, maka kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan:

Dalam Pokok Perkara:

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

Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa atas eksepsi yang menyangkut kewenangan mengadili tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan sela Nomor 388/Pdt.G/ 2014/PN Jkt Utr pada tanggal 16 Maret 2015 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak eksepsi tentang kompetensi absolut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Utara berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor 338/Pdt.G/2014/PN Jkt Utr;
3. Memerintahkan kepada pihak Penggugat dan Tergugat serta Para Turut Tergugat untuk melanjutkan kembali pemeriksaan perkara dalam persidangan;
4. Menetapkan biaya perkara ditangguhkan sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Juni 2015 Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Jkt Utr yang amarnya sebagai berikut:



I. Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat-II seluruhnya ;

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.741.000,- (satu juta tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Telah membaca :

1. Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 338/Pdt.G/2014 tanggal 30 Juni 2015 yang dibuat oleh Adeng Sundana,SH.MH Panitera muda Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang menerangkan bahwa Kuasa Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Jkt Utr tanggal 20 Juni 2015;
2. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Terbanding semula Tergugat yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 25 Agustus 2015;
3. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 31 Agustus 2015;
4. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang dibuat oleh Herwandi,Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Cibadak atas permintaan bantuan (delegasi) dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 14 September 2015;
5. Relas pemberitahuan pernyataan banding kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 September 2015;
6. Akta Penerimaan Memori Banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat kepada Rina Pertiwi,SH, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 Agustus 2015;
7. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding kepada Terbanding semula Tergugat oleh Umar,SH, Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 25 Agustus 2015;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III oleh Umar,SH, Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 31 Agustus 2015;
9. Relas pemberitahuan penyerahan memori banding kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I yang dibuat oleh Herwandi,Jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Cibadak atas permintaan bantuan (delegasi) dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 14 September 2015;
10. Relas Pemberitahuan Penyerahan Memori banding kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II oleh Umar,SH, Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara tanggal 18 September 2015;
11. Akta Penerimaan Kontra Memori Banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat kepada Supyantoro Muchidin,SH.MH, Wakil Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 1 September 2015;
12. Relas penyerahan Kontra Memori Banding dari Kuasa Terbanding semula Tergugat kepada Pembanding semula Penggugat oleh Umar,SH, Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Oktober 2015;
13. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 12 Maret 2015 telah memberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Terbanding semula Tergugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;
14. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 31 Agustus 2015 telah memberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;
15. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh Herwandi, Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Cibadak atas permintaan bantuan dari Pengadilan Negeri Jakarta Utara (delegasi) pada tanggal 14

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)



September 2015 telah memberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

16. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 18 September 2015 telah memberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

17. Relas pemberitahuan memeriksa berkas yang dibuat oleh Umar,SH,Jurusita pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 6 Oktober 2015 telah memberitahukan untuk memeriksa berkas perkara banding kepada Pembanding semula Penggugat dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari dari pemberitahuan tersebut, sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Kuasa Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh Undang-Undang oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Keberatan pertama terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama hal 63 alinea ke-2 sampai hal 64 karena tidak sesuai dengan fakta-fakta dan bukti-bukti;
- Keberatan kedua terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama hal 66 alinea ke-5 mengenai keterangan saksi 1 Fransiskus, saksi 2 Dominikus Duli Muda, saksi 3 Frida Yohana, saksi 4 Rukmini, saksi 5 Rusli Ahmad dan saksi 6 Hermian Simarmata yang dalam



pertimbangannya Majelis Hakim mengatakan semua saksi- saksi tersebut tidak mengetahui asal-usul tanah yang menjadi sengketa;

- Keberatan ketiga terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama alinea ke-4 dan ke-5 hal 66 sampai hal 67 alinea paling bawah yang intinya mengenai perbedaan bukti P-4a dengan bukti P-20 yang dalam pertimbangan Majelis Hakim mengatakan kedua bukti tersebut berbeda tanggal, bulan dan tahun karena pada bukti P 4a tanggal 18 Agustus 1983 sedangkan pada bukti P-20 tanggal 16 Desember 1985 sehingga menimbulkan kerancuan;
- Keberatan keempat terhadap pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hal 68 alinea ke-1,ke-2,ke-3 dan alinea ke-4 yang intinya didasarkan dari kesimpulan Majelis Hakim sendiri yang mengatakan bukti P-4a dan bukti P-20 saling bertentangan, kemudian dikaitkan dengan bukti P-7 berupa Surat Pemberitahuan perkembangan hasil penyidikan(SP2HP) ke-10, Nomor: B/2361/XII/2014/Reskrim tanggal 8 Desember 2014 yang dikeluarkan Penyidik Polres Metro Jakarta Utara dikaitkan dengan bukti P-4a berupa Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 yang dibuat diatas kertas segel yang dikeluarkan tahun 1985, sehingga Majelis hakim dalam pertimbangan hukumnya menyimpulkan bukti P-4a mengandung cacat hukum sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Keberatan kelima terhadap pertimbangan Majelis Hakim hal 68 alinea ke-5 dan ke-6 sampai hal 69 alinea ke-1 dan ke-2 mengenai bukti T-1 yang diajukan Tergugat / Terbanding pada intinya mengatakan oleh karena bukti T-1 berupa SHM Nomor 2679/Semper Timur adalah dipertimbangkan Majelis Hakim dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang yang kekuatan pembuktiannya lengkap/ sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan dengan mengutip pendapat Prof DR Soedikno Mertokusumo,SH dengan memberi contoh akta yang dibuat Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatatan Sipil;
- Keberatan keenam terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim hal 69 alinea ke-1,2 dan 3 yang pada intinya mengatakan bukti T-1 berupa SHM Nomor 2679/Semper Timur dengan Surat Ukur Nomor 00025/ Semper Timur/2011 dan bukti T-4b berupa Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 21 Mei 2014 dan Nomor 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Desember 2014, sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menyimpulkan Pembanding dahulu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat maupun Para tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum;

- Keberatan ketujuh terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim hal 69 sekarang Pembanding tidak membuktikan gugatannya sebagaimana dalam petitum angka 3 yang mengatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Terbanding semula Tergugat menanggapi dengan mengajukan Kontra Memori Banding pada pokoknya sebagai berikut:

- bahwa benar Terbanding semula Tergugat adalah pemilik sah atas tanah obyek sengketa SHM Nomor 2679/Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012, Surat Ukur Nomor 00025/Semper Timur/2011, tanggal 23 desember 2011, terletak di Jl.Arteri Kebantenan (juga dikenal oleh umum sebagai Jl.Alteri marunda) Rt 008/Rw 004, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Cilincing, Jakarta Utara;
- bahwa fakta di dalam posita gugatan Pembanding semula Peggugat memuat tentang hal-hal yang menunjukkan tanah obyek sengketa milik Terbanding semula Tergugat, dimana baik dalam jawaban maupun duplik Tergugat dan Turut Tergugat sama sekali tidak disangkal atau tidak dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat, yaitu 1. Terbanding semula Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa berasal dari jual beli antara Asep supandi (Turut Tergugat I) berdasarkan kuasa untuk menjual tanggal 22 Maret 2011 No.57 yang dibuat dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso kepada Pembeli Loe Bing Liong(Tergugat), 2. Berdasarkan akta jual beli tersebut kemudian terbit SHM No. 2679/ Semper Timur tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur No.00025/ Semper Timur/2011 oleh Turut Tergugat III;3. Terhadap tanah obyek sengketa telah terbit penetapan eksekusi No.19/Eks/2013/PN.Jkt Ut tanggal 21 Mei 2014 dan Berita acara eksekusi pengosongan No.19/ eks/2013/PN.Jkt.Ut Jo. No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Desember 2013 yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara;
- Bahwa hal-hal yang diakui oleh Pembanding semula Peggugat sebagaimana diatas dan tidak terbantahkan maka jelas membuktikan

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

Pembanding semula Penggugat mengakui tanah obyek sengketa tersebut milik Terbanding semula Tergugat;

- Bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap pertimbangan alinea ke-5 hal 63, oleh karena berita acara sita eksekusi No 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 20 Maret 2014 Jo. No 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, tanggal 18 September 2013 terhadap tanah garapan Penggugat berdasarkan putusan perkara No 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Desember 2013 telah dijadikan posita gugatan Pembanding semula Penggugat dan juga tidak terbantahkan atau tidak disangkal baik dalam jawaban maupun dalam repliek maka dengan sendirinya Pembanding semula Penggugat telah mengakui adanya hubungan hukum antara berita acara sita eksekusi No.19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 20 Maret 2014 Jo No. 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 September 2013 terhadap tanah garapan Penggugat berdasarkan putusan perkara No 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Desember 2013 dengan perkara putusan No.388/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tanggal 24 Juni 2014 tersebut;
- Bahwa Terbanding semula Tergugat menolak keberatan Pembanding semula Penggugat terhadap pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hal 64 alinea ke-1 dan alinea ke-2 dengan alasan-alasan:1. Akta jual beli No 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 yang dilakukan dengan cara Kuasa menjual dari pemilik tanah kepada sdr Asep Supandi tanggal 22 Maret 2011 yang dijadikan dasar permohonan penerbitan SHM No. 2679/Semper Timur tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat ukur No.00025/Semper Timur/2011 tanggal 23 Desember 2011 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Administratif Jakarta Utara (Turut Tergugat III) dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut Jo. No. 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Desember 2014 telah diakui oleh Pembanding semula Penggugat dan dijadikan dasar tuntutan atau posita dalam gugatan No.338/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr;
- Pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama berkaitan dengan ganti rugi pada hal 64 alinea ke-3 sudah tepat dan benar oleh karenanya harus diipertahankan;
- Keberatan Pembanding semula Penggugat kedua adalah terhadap pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hal 66 alinea ke-5 adalah menyesatkan karenanya harus dikesampingkan karena secara logika

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)



seorang saksi Fransiskus, saksi Dominikus Duli Muda adalah Guru di Yayasan Pendidikan Teladan masing-masing sejak tahun 1982 dan 1983 sampai tahun 1992 dan saksi-saksi lainnya hanya mengetahui ada Yayasan Pendidikan Teladan tetapi tidak mengetahui asal-usul tanah obyek sengketa sebagai obyek gugatan Pembanding semula Penggugat;

- Keberatan terhadap pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama tentang keterangan saksi-5 sdr Rusli Ahmad yang bertindak sebagai salah satu atau salah seorang saksi terjadinya transaksi oper garapan (bukti P-4a) yang ada tandatangannya dalam Surat Pernyataan Oper garapan tersebut. Surat keterangan oper garapan tanggal 18 Agustus 1983 (bukti P-4a) terdapat kejanggalan-kejanggalan:
- Surat pernyataan oper garapan bukti P-4a dibuat dan ditandatangani tanggal 18 Agustus 1983, tetapi faktanya Surat Pernyataan Oper Garapan tersebut dibuat diatas kertas segel bermeterai tahun 1985;
- Terdapat dua alat bukti yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat yaitu bukti P-4a dan P-20 yang menimbulkan kerancuan dalam bukti P-4a pihak penjual adalah H Suhaibah, sedangkan dalam bukti P-20 pihak penjual H. Anang/Ahmad Kurniawan (atas nama anak pewaris) dan H. Suhaibah (atas nama Istri pewaris);
- Kedua alat bukti tersebut menunjukkan ada kerancuan dalam surat oper garapan, bahkan sebagai suatu rekayasa perjanjian oper garapan;
- Keberatan keempat terhadap pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hal 68 alinea ke-1,ke-2.ke-3 dan alinea ke-4, Terbanding semula Tergugat menolak keberatan tersebut karena Pembanding semula Penggugat mendasarkan diri pada Putusan Praperadilan No.11/Pra.Per/2015/PN.Jkt.Utr (bukti tambahan P-23) untuk mengajukan keberatannya. Gugatan Pra peradilan yang diajukan Pembanding semula Penggugat Antonius Amran di pengadilan Negeri Jakarta Utara No.11/Pra.per/2015/PN.Jkt.Utr adalah gugatan Pembanding semula Penggugat terhadap Polres Metro Jakarta Utara berdasarkan laporan pengaduan No.LP/1478/K/VI/2013/PMJ/Resju tanggal 23 Juni 2013 yang tentunya mengenai prosedur yang dilakukan pihak Polres Metro Jakarta Utara dalam menetapkan dirinya sebagai Tersangka atas laporan Polisi tersebut.Oleh karena proses pemeriksaan perkara gugatan praperadilan mengenai prosedural atau tidaknya dalam penetapan seseorang sebagai



Tersangka, termasuk penangkapan, penahanan, penghentian penyidikan, penghentian penuntutan(secara prosedural) termasuk diri Pembanding semula Penggugat maka jelas dalam pemeriksaan sampai putusan perkara praperadilan tidak menyentuh materi laporan, apalagi pemeriksaan terhadap bukti-bukti pokok yang masuk dalam wilayah hukum perdata, walaupun dalam putusan Praperadilan yang diajukan Pembanding semula Penggugat sudah masuk dalam wilayah hukum perdata, bahkan menyatakan tidak sahnya penyitaan berupa barang-barang sebagaimana tercantum dalam memori banding Pembanding semula Penggugat akan tetapi tidak serta merta dapat dijadikan sebagai bukti untuk melemahkan bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula tergugat karena putusan praperadilan tidak menyangkut materi suatu perkara akan tetapi menyangkut prosedural penangkapan, penahanan, penghentian penyidikan dan/atau penghentian peuntutan secara pidana;

- Dalam memori banding Pembanding semula Penggugat dengan mengacu pada buku pembuktian dan daluwarsa hal 51,59 dan 103 karangan M.Isa Arief,SH dan mendalilkan sekiranya dalam Surat Pernyataan Oper Garapan tersebut ditulis waktunya pada tahun 1985 adalah peristiwa hukum yang dimaksud adalah peristiwa kejadian tahun 1983 maka justru hal itu salah, seolah-olah Pembanding semula Penggugat menyatakan bukti P-4a tentang Surat Pernyataan Oper Garapan tertanggal 18 Agustus 1983 adalah sah, akan tetapi Pembanding semula Penggugat lupa Surat Pernyataan Oper Alih yang dibuat pada tanggal 18 Agustus 1983 itu dibuat diatas segel tahun 1985, yang jelas-jelas bukti tersebut adalah bukti yang direkayasa dan karena itu tidak sah dan tidak mengikat;
- Keberatan kelima dari Pembanding semula Penggugat terhadap pertimbangan Pengadilan tingkat Pertama hal 68 alinea ke-6 sampai hal 69 alinea ke-1 dan alinea ke-2 mengenai bukti T-1. Dalam kaitannya dengan Perlawanan No.114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Pebruari 2015 sebagaimana diuraikan dalam memori banding Pembanding semula Tergugat hal 14 s/d 18 tidak dapat dijadikan alasan pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding karena perkara perlawanan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti, karena seluruh dasar dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara No.114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Pebruari 2015 tidak



dapat dijadikan dasar dan alasan untuk mempengaruhi isi putusan perkara aquo;

- Keberatan keenam Pembanding semula Penggugat terhadap pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama hal 69 alinea ke-1, 2 dan 3. Keberatan Pembanding semula Penggugat telah salah memperbandingkan atau menilai Akta Jual Beli No.84/2011, tanggal 02 Mei 2011, tercantum bukti hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tertulis Verponding Indonesia sedangkan dalam Sertifikat No.2679/Semper Timur tertulis asal tanah dari Tanah Milik Adat. Keberatan tersebut sangat mengada ada karena penerbitan suatu SHM atas tanah diatas tanah obyek sengketa tentu sudah melalui penelitian yang seksama oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, sehingga sertifikat 2679/Semper Timur milik Terbanding semula Tergugat harus diakui keabsahannya.
- Keberatan ketujuh dari Pembanding semula Penggugat terhadap pertimbangan hukum hal 69 alinea ke-3. Pembanding semula Penggugat lupa bukti-bukti yang diajukan sudah diakui keabsahannya dan dituangkan dalam posita gugatan Pembanding semula Penggugat, antara lain sebagai berikut:
- Terbanding semula Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa berasal dari jual beli antara Asep Supandi (Turut Tergugat I), berdasarkan kuasa untuk menjual tanggal 22 Maret 2011 Nomor 57 yang dibuat dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso kepada pembeli Loe Bing Liong ;
- Berdasarkan akta jual beli tersebut kemudian terbit SHM Nomor 2679/Semper Timur tanggal 02 Januari 2012, dengan Surat Ukur No.00025/Semper Timur/2011 oleh Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara;
- Tanah obyek sengketa telah terbit Penetapan Eksekusi NO.19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut, tanggal 21 Mei 2014, dan Berita Acara Eksekusi Pengosongan No. 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut Jo. No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut, tanggal 22 Desember 2013 yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini memori banding dan kontra memori banding selengkapny dianggap dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding sebagai Pengadilan ulangan memeriksa dan mengadili perkara ini akan mengadili berdasarkan seluruh fakta hukum yang diperoleh dari berkas perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi memeriksa dan mempelajari dengan seksama berita acara sidang beserta surat-surat yang tersebut dalam berkas perkara Nomor 45/PDT/2016/PT DKI dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 338/Pdt.G/2014/PN. Jkt Utr tanggal 24 Juni 2015 maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai tersebut dibawah ini;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat banding mempelajari pertimbangan dalam eksepsi berkaitan dengan eksepsi yang diajukan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II secara seksama maka Pengadilan Tingkat banding berpendapat pertimbangan putusan Pengadilan tingkat Pertama dalam eksepsi telah tepat dan benar, oleh karenanya segala pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama dalam eksepsi harus di pertahankan dan dikuatkan serta diambil alih menjadi pertimbangan dalam putusan Pengadilan Tingkat Banding ini;

Menimbang, bahwa dengan demikian keberatan Pembanding semula Penggugat dalam memori banding dan tanggapan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dalam kontra memori banding berkaitan dengan eksepsi tidak ada urgensinya untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tingkat Banding memperhatikan pertimbangan dan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara tersebut secara seksama pada pokoknya menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, memori banding dan kontra memori banding berpendapat pada pokoknya sebagaimana dibawah ini;

Menimbang, bahwa keberatan Pembanding semula Penggugat point pertama sampai dengan point keempat adalah berkaitan dengan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam mempertimbangkan perolehan hak obyek sengketa dengan oper garapan, pertimbangan berkaitan dengan bukti saksi-saksi Pembanding semula Penggugat serta pertimbangan tentang perbedaan bukti P-4a dengan P-20 yang menurut Pembanding semula Penggugat tidak sesuai dengan fakta-fakta dan menimbulkan kerancuan;

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 Terbanding semula Tergugat telah membantah keberatan tersebut dengan menyatakan dalam Kontra Memori bandingnya fakta di dalam posita gugatan Pembanding semula Penggugat memuat tentang hal-hal yang menunjukkan tanah obyek sengketa milik Terbanding semula Tergugat, dimana baik dalam jawaban maupun duplik Tergugat dan Turut Tergugat sama sekali tidak disangkal atau tidak dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat, yaitu 1. Terbanding semula Tergugat memperoleh tanah obyek sengketa berasal dari jual beli antara Asep supandi (Turut Tergugat I) berdasarkan kuasa untuk menjual tanggal 22 Maret 2011 No.57 yang dibuat dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso kepada Pembeli Loe Bing Liong (Tergugat), 2. Berdasarkan akta jual beli tersebut kemudian terbit SHM No. 2679/Semper Timur tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur No.00025/Semper Timur/2011 oleh Turut Tergugat III;3. Terhadap tanah obyek sengketa telah terbit penetapan eksekusi No.19/Eks/2013/PN.Jkt Ut tanggal 21 Mei 2014 dan Berita acara eksekusi pengosongan No.19/eks/2013/PN.Jkt.Ut Jo. No.281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Desember 2013 yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tingkat Banding setelah memperhatikan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dan bukti-bukti yang diajukan Pembanding semula Penggugat serta bukti-bukti yang diajukan Terbanding semula Tergugat sependapat dengan keberatan tersebut karena dari bukti-bukti berupa bukti P-4a dan P-20 serta keterangan saksi-saksi dipersidangan dapat disimpulkan Pembanding semula Penggugat dapat membuktikan sebagai pemilik garapan atas sebidang tanah yang luasnya sekitar 4.500 M2 karena sebagian telah dibebaskan oleh Pemda DKI tahun 1995 untuk pelebaran jalan sekarang berdasarkan pengukuran Tata Kota luasnya sekitar 3.177 M2 yang diperoleh berdasarkan pengoperan hak garap dari Sdr H.Anang/Ahmad Kurniawan yang dibuat diatas kertas segel 1983, sedangkan Sdr H.Anang memperoleh hak garap dari H.Usin yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Oper garapan yang dibuat diatas segel tanggal 15 Pebruari 1976, sedangkan Kontra Memori banding yang menyatakan Pembanding semula Penggugat memuat dalam gugatannya tentang hal-hal yang menunjukkan tanah obyek sengketa milik Terbanding semula Tergugat adalah tidak sesuai dengan maksud dan tujuan gugatan aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan sebagai pemilik garapan atas sebidang tanah yang

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

luasnya sekitar 4.500 M2 karena sebagian telah dibebaskan oleh Pemda DKI tahun 1995 untuk pelebaran jalan sekarang berdasarkan pengukuran Tata Kota luasnya sekitar 3.177 M2 yang diperoleh berdasarkan pengoperan hak garap dari Sdr H.Anang/Ahmad Kurniawan yang dibuat diatas kertas segel 1983, sedangkan Sdr H.Anang memperoleh hak garap dari H.Usin yang dituangkan dalam Surat Pernyataan Oper garapan yang dibuat diatas segel tanggal 15 Pebruari 1976 maka petitum gugatan Penggugat point 2 yang mohon Pengadilan menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Oper garapan tanggal 18 Agustus 1983 dan penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak tahun 1983 adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa keberatan kelima dari Pembanding semula Penggugat berkaitan dengan pertimbangan Majelis Hakim terhadap bukti T-1 pada intinya mengatakan oleh karena bukti T-1 berupa SHM Nomor 2679/Semper Timur dipertimbangkan Majelis Hakim dibuat dihadapan Pejabat Umum yang berwenang yang kekuatan pembuktiannya lengkap/ sempurna, kecuali dibuktikan sebaliknya oleh pihak lawan dengan mengutip pendapat Prof DR Soedikno Mertokusumo,SH dengan memberi contoh akta yang dibuat Notaris, Panitera, Jurusita, Pegawai Pencatatan Sipil;

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah menanggapi keberatan tersebut dalam Kontra memori banding dengan menyatakan bukti T-1 dalam kaitannya dengan Perlawanan No.114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Pebruari 2015 sebagaimana diuraikan dalam memori banding Pembanding semula Tergugat hal 14 s/d 18 tidak dapat dijadikan alasan pertimbangan Pengadilan Tingkat Banding karena perkara perlawanan tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti, karena seluruh dasar dan pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama dalam perkara No.114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Pebruari 2015 tidak dapat dijadikan dasar dan alasan untuk mempengaruhi isi putusan perkara aquo;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bukti sertifikat atas tanah memang merupakan bukti yang terkuat terhadap pemilikan atas tanah, kecuali dibuktikan sebaliknya sejarah perolehan atas tanah tersebut tidak benar atau cacat hukum, oleh karena sebagaimana telah diuraikan tersebut diatas Pembanding semula Penggugat telah berhasil membuktikan memperoleh tanah obyek sengketa berdasarkan Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 dan Penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak tahun 1983 dan dalam Putusan

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 114/ Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Februari 2015 terhadap Penetapan Nomor 19 /Eks/2013/Pn.Jkt.Ut Jo. Nomor 281/Pdt.G/2013 /Pn.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 dapat diketahui gugatan perlawanan tersebut dikabulkan meskipun menurut Terbanding semula Tergugat belum memperoleh kekuatan hukum tetap, dengan demikian Sertifikat tersebut meskipun bersifat otentik namun masih bisa dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa pokok sengketa dalam perkara ini berikutnya berkaitan dengan dalil Penggugat pada pokoknya menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah menguasai tanah sengketa sehingga menimbulkan kerugian immateriil maupun materiil;

Menimbang, bahwa dalil gugatan Penggugat tersebut telah dibantah oleh Tergugat dengan menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena tanah yang merupakan obyek sengketa adalah miliknya yang diperoleh dari jual beli yang dituangkan dalam akta jual beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 yang dibuat oleh Turut Tergugat II dan Surat Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso. Kemudian atas jual beli tersebut diterbitkan Sertifikat Hak Milik nomor 2679/Semper timur, tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00025/Semper Timur/2011 atas nama Tergugat oleh Turut Tergugat III;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan dalil Pemanding semula Penggugat tentang perbuatan melawan hukum tersebut dalam memori banding Pemanding semula Penggugat juga keberatan atas pertimbangan Pengadilan Tingkat Pertama pada intinya mengatakan bukti T-1 berupa SHM Nomor 2679/ Semper Timur dengan Surat Ukur Nomor 00025/ Semper Timur/2011 dan bukti T-4b berupa Penetapan Eksekusi Pengosongan Nomor 19/Eks/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 21 Mei 2014 dan Nomor 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 22 Desember 2014, sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut Majelis Hakim menyimpulkan Pemanding dahulu Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya dan Tergugat maupun Para tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, selain itu Pemanding tidak membuktikan gugatannya sebagaimana dalam petitum angka 3 yang mengatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum tidak terbukti dan ditolak;

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 Terbanding semula Tergugat telah menanggapi keberatan tersebut dalam Kontra Memori Banding dengan menyatakan Pemanding semula Penggugat telah salah memperbandingkan atau menilai Akta Jual Beli No.84/2011, tanggal 02 Mei 2011, tercantum bukti hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tertulis Verponding Indonesia sedangkan dalam Sertifikat No.2679/Semper Timur tertulis asal tanah dari Tanah Milik Adat. Keberatan tersebut sangat mengada ada karena penerbitan suatu SHM atas tanah diatas tanah obyek sengketa tentu sudah melalui penelitian yang seksama oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, sehingga sertifikat 2679/Semper Timur milik Terbanding semula Tergugat harus diakui keabsahannya dan Pemanding semula Penggugat lupa bukti-bukti yang diajukan sudah diakui keabsahannya dan dituangkan dalam posita gugatan Pemanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Pengadilan Tingkat Banding mempertimbangkan dalil pokok gugatan Penggugat yaitu Tergugat dan Para Turut Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum berdasarkan pasal 1365 KUHPerdara yang mengandung unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya suatu perbuatan;
2. Perbuatan tersebut melawan hukum;
3. Adanya kesalahan dari pihak pelaku;
4. Adanya kerugian bagi korban;
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan-perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa dengan suatu perbuatan dimaksudkan baik berbuat sesuatu dalam arti aktif maupun tidak berbuat sesuatu dalam arti pasif, padahal yang bersangkutan mempunyai kewajiban hukum untuk melakukannya;

Menimbang, bahwa Tergugat mengaku sebagai pemilik tanah obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 82/2011, tanggal 02 Mei 2011 yang dibuat oleh Tergugat II dan Surat Kuasa Menjual Nomor 57 tanggal 22 Maret 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris Suhardi Hadi Santoso, selanjutnya diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2679/Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00025/Semper Timur/2011 atas nama Tergugat, sedangkan Penggugat telah berhasil membuktikan menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan hak oper garapan tanggal 18 Agustus 1983, penguasaan tanah oleh Penggugat tersebut dilakukan secara terbuka dan terus menerus tanpa terputus sampai dengan sekarang sudah 31 (tiga puluh satu) tahun lamanya;

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 dengan memperhatikan bukti P-17 berupa foto copy Salinan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara atas gugatan perlawanan nomor 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Pebruari 2015 terhadap Penetapan Nomor 19 /Eks/2013/Pn.Jkt.Ut Jo. Nomor 281/Pdt.G/2013 /Pn.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 dapat diketahui gugatan perlawanan tersebut dikabulkan dengan amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan I;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak sah sita eksekusi Nomor 19 /Eks/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Maret 2014 Jo. Nomor 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 10 Desember 2013 berdasarkan pada Sertifikat Hak Milik Nomor 2679/ Semper Timur yang diterbitkan tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur Nomor 00025/Semper Timur/2011 tanggal 23-12-2011 luas 3.123 M2 tercatat atas nama Loe Bing Liong/ Terlawan I terhadap tanah milik Pelawan yang terletak dan setempat dikenal umum di Jalaan Akses Marunda Rt 008 RW 004, Kelurahan Semper Timur, Kecamatan Tanjung Priok, Kota Adminstrasi Jakarta Utara;
3. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan terlawan III tunduk kepada hukum;
4. Menghukum Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.326.000; (satu Juta tiga ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karenanya perbuatan yang dilakukan Terbanding semula Tergugat bertentangan dengan hak orang lain yaitu Hak Perbanding semula Penggugat yang telah dapat membuktikan menguasai tanah obyek sengketa berdasarkan hak oper garapan tanggal 18 agustus 1983, maka unsur perbuatan tersebut melawan hukum telah terbukti menurut hukum;

Menimbang, bahwa unsur berikutnya dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah unsur adanya kesalahan yang dapat dipertimbangkan dengan telah dikuasainya obyek sengketa tersebut oleh Terbanding semula Tergugat dan dibuatnya akte jual beli yang tidak benar antara Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I dengan Terbanding semula Tergugat oleh Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II berupa akta jual beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011, yang selanjutnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuatnya Sertifikat oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III maka dapat disimpulkan adanya kesalahan dari Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, serta Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, dengan demikian unsur ini telah dapat dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa unsur yang esensial dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1365 KUHPerdara adalah unsur adanya kerugian, karena tanpa adanya kerugian maka tidak akan terjadi Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan unsur kerugian ini Pembanding semula Penggugat telah mendalilkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian terhadap Pembanding semula Penggugat berupa kerugian material karena antara lain Penggugat selaku Dewan Pengurus dan Pengurus-pengurus lainnya telah bolak-balik dipanggil dan diperiksa berkali-kali oleh Penyidik di Polres Metro Jakarta Utara terpaksa mengeluarkan biaya tranport dan makan sampai hari pendaftaran gugatan ini yang seluruhnya ditotal sebesar Rp162.400.000; (seratus enam puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) menurut Pengadilan Tingkat Banding kerugian sebagaimana diuraikan Pembanding semula Penggugat tersebut tidak dapat dibebankan kepada Terbanding semula Tergugat karena biaya-biaya tersebut merupakan konsekwensi dari Pembanding semula Penggugat dalam upaya mempertahankan hak keperdataannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pembanding semula Penggugat juga mendalilkan menderita kerugian material karena harus membayar ganti rugi kepada PT. Bandar Indah Permata berupa a. mengembalikan sisa uang kontrak/ sewa dari tahun 2010 sampai dengan tahun 2020 yang masih sisa belum dijalani 6 (enam) tahun lagi, besarnya uang yang dikembalikan Penggugat kepada PT. Bandar Indah Permata sebesar $6 \times \text{Rp}350.000.000$; = $\text{Rp}2.100.000.000$; (Dua milyar seratus juta rupiah) , b. Untuk pengganti uang PT. Bandar Indah Permata yang telah dikeluarkan untuk mengeluarkan memindahkan alat-alat berat milik PT.Bandar Indah Permata ke tempat Pool yang disewa di daerah Kebon Kelapa, Kecamatan segara makmur, total pengeluaran sebesar $\text{Rp}380.000.000$; (tiga ratus delapan puluh juta rupiah), berdasarkan bukti P-8a berupa foto copy Surat Perjanjian Kontrak Tanah antara Heri Antonius Amran selaku Ketua Yayasan Pendidikan Teladan dengan Pandapotan Manik selama 1 (satu) tahun yang dibuat pada tanggal 14

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

Desember 2007 berakhir tanggal 14 Desember 2008 , bukti P-8b berupa foto copy Perjanjian sewa menyewa /Kontrak antara Heri Antonius Amran selaku Ketua Yayasan Pendidikan Teladan dengan John Pandapotan Manik selaku Direktur Utama PT.Bandar Indah Permata selama 10 (sepuluh) tahun yang dibuat pada tanggal 27 Maret 2010 dan berakhir tanggal 27 Maret 2020 dan bukti P-22a foto copy surat perjanjian kontrak tanah antara Heri Antonius Amran selaku Ketua Yayasan Pendidikan Teladan dengan Pandapotan Damanik selama 2(dua) tahun yang dibuat pada tanggal 14 Desember 2009 berakhir tanggal 14 Desember 2011, bukti P-22b berupa foto copy perjanjian sewa menyewa / Kontrak antara Heri Antonius Amran selaku Ketua Yayasan Pendidikan Teladan dengan Pandapotan Damanik selaku Direktur Utama PT. Bandar Indah Permata selama 10 tahun yang dibuat pada tanggal 5 Pebruari 2011 dan berakhir tanggal 5 Pebruari 2021 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Hermian Simarmata yang menerangkan pada pokoknya saksi bekerja di PT. Bandar Indah Permata yang dipimpin oleh Pandapotan Manik menyewa tanah obyek sengketa dengan Ketua Yayasan Pendidikan Teladan/ Penggugat selaku penyewa tanah sejak tahun 2007, dengan demikian sepanjang berkaitan kerugian karena harus mengembalikan uang sewa dan biaya alat-lat berat dari PT Bandar Indah Permata yang harus ditanggung Pemanding semula penggugat telah dapat dibuktikan oleh Pemanding semula Penggugat merupakan kerugian materiil yang dikeluarkan oleh Pemanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa kerugian material yang didalilkan Pemanding semula Penggugat berikutnya berkaitan dengan ganti rugi karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan tanah garapan Penggugat sejak dilakukan Penyitaan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Utara berdasarkan pengaduan Tergugat sejumlah Rp350.000.000; (Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) setiap bulan sama dengan besarnya uang sewa yang seharusnya di dapat Penggugat seperti ketika disewakan kepada PT. Bandar Indah Permata, namun demikian karena Terbanding semula Tergugat telah dibebani untuk mengembalikan kerugian akibat Pemanding semula penggugat harus mengembalikan uang sewa kepada PT. Bandar Indah Permata maka tuntutan ganti rugi tersebut tidak relevan lagi dibebankan kepada Terbanding semula Tergugat, dengan demikian tuntutan tersebut tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan tuntutan ganti rugi material karena Pemanding semula Penggugat harus menghadapi permasalahan dengan tanah

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)



garapan karena pengaduan Terbanding semula Tergugat ke Polres Metro Jakarta Utara sehingga Pembanding semula Penggugat dan keluarga serta beberapa Pengurus Yayasan Pendidikan Teladan lainnya mengalami tekanan jiwa yang cukup berat, rasa malu terhadap masyarakat sekitar, khususnya terhadap orang tua dan para murid siswa SMK 3 Cilincing dan adanya pengaduan tersebut banyak menyita waktu, pikiran dan tenaga sehingga mangkir dari Kantor dan terganggu usaha dagang adalah resiko dalam mempertahankan hak keperdataan yang dilakukan Pembanding semula Penggugat sehingga tidak relevan dituntutkan kepada Terbanding semula Tergugat, dengan demikian tuntutan tersebut tidak beralasan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka unsur adanya kerugian telah dapat dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat berupa kerugian material sebagaimana perhitungan tersebut diatas yaitu uang pengembalian sisa sewa yang belum dijalankan sejumlah Rp2.100.000.000; (dua milyar seratus juta rupiah) ditambah biaya pemindahan alat-alat berat PT Bandar Indah Permata sejumlah Rp380.000.000; (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) sehingga jumlah kerugian seluruhnya sejumlah Rp2.100.000.000; + Rp380.000.000; = Rp2. 480.000.000; (dua milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa kerugian tersebut adalah berhubungan bahkan sebagai sebab akibat dari perbuatan melawan hukum dan kesalahan Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Terbanding II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, karena dengan adanya perbuatan melawan hukum tersebut menyebabkan Pembanding semula Penggugat harus memutuskan sewa menyewa dengan PT.Bandar Indah Permata dan mengembalikan uang sewa yang belum dijalani dan membiayai pemindahan alat-alat berat PT. Bandar Indah Permata sehingga unsur adanya hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tersebut telah dapat dibuktikan oleh Pembanding semula Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut maka petitum gugatan Pembanding semula Penggugat point 3 yang mohon dinyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa sebagai konsekwensi yuridis telah dinyatakannya perbuatan Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding I semula Turut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II serta Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III melakukan perbuatan melawan hukum berkaitan dengan penguasaan obyek tanah sengketa berakibat alas hak untuk memperoleh obyek tanah sengketa juga menjadi cacat hukum dan tidak ada hubungannya dengan tanah garapan Pembanding semula Penggugat maka Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 cacat hukum karena didasari dengan adanya perbuatan melawan hukum sehingga petitum gugatan Pembanding semula Penggugat point 4 yang mohon dinyatakan akta jual beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 cacat hukum dan tidak ada hubungan hukum dengan tanah garapan Penggugat adalah beralasan hukum sehingga sepatutnya dikabulkan;

Menimbang, bahwa atas dasar akta jual beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 yang cacat hukum tersebut selanjutnya diterbitkannya oleh Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III sertifikat Hak Milik nomor 2679/ Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 23 Desember 2013 No. 00025/Semper Timur/2011 atas nama Loe Bing Liong yang diterbitkan Turut Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011, dengan demikian sertifikat tersebut juga harus dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum, dengan demikian petitum gugatan Pembanding semula Penggugat point 5 yang mohon dinyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik nomor 2679/ Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012, Surat Ukur tanggal 23 Desember 2013 No. 00025/Semper Timur/2011 atas nama Loe Bing Liong yang diterbitkan Turut Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dan tidak mempunyai kekuatan hukum dipergunakan ke obyek tanah garapan Penggugat adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum gugatan Pembanding semula Penggugat berikutnya point 6 yang mohon agar Turut Tergugat I dihukum wajib tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini sepenuhnya adalah beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa perihal petitum gugatan point 8 yang mohon agar Turut Tergugat II dihukum membatalkan Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dengan mencoret dalam buku Reportaria Akta Jual Beli Tanah yang dibuat Turut Tergugat II serta memberitahu pembatalan tersebut kepada Turut Tergugat III adalah permohonan yang berlebihan, karena dengan dinyatakan cacat hukum Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dan

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

tidak ada hubungan hukum dengan tanah garapan Penggugat maka sudah cukup memberikan dasar kepada Pembanding semula Penggugat untuk mengajukan pembatalan Sertifikat yang didasarkan atas alas hak Akta Jual beli dimaksud, dengan demikian petitum ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum gugatan Penggugat point 9 yang mohon agar diwajibkan Turut Tergugat III mencabut dan membatalkan Sertifikat hak Milik Nomor 2679/Semper Timur, tanggal 02 Januari 2012 atas nama Tergugat dengan Surat Ukur tanggal 23 Desember 2011 Nomor 00025/Semper Timur/2011 juga merupakan petitum yang berlebihan karena Pengadilan Negeri telah menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat dimaksud, sehingga berkaitan dengan pembatalan dan perintah untuk pembatalan tersebut diluar kewenangan Pengadilan Negeri untuk memutuskannya, dengan demikian petitum ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan Pembanding semula Penggugat point 10 yang mohon agar dinyatakan putusan perkara Nomor 281/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Ut tanggal 18 September 2013 cacat hukum dan tidak berkekuatan hukum dipergunakan terhadap tanah garapan Penggugat berikut Penetapan Nomor 29 /Eks/2013/Pn.Jkt.Ut Jo.Nomor 281/Pdt.G/2013/Pn.Jkt.Ut adalah juga berlebihan karena gugatan perlawanan Pembanding semula Penggugat sebagaimana tercantum dalam bukti P-17 sudah menunjukkan dikabulkannya perlawanan dari Pembanding semula Penggugat sehingga berkaitan dengan tanah garapan Pembanding semula Penggugat sudah jelas sebagaimana dikabulkannya perlawanan dimaksud, dengan demikian petitum ini tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa demikian juga petitum gugatan point 11 sebagai pihak yang menguasai obyek sengketa berdasarkan Surat pernyataan oper garapan tanggal 18 Agustus 1983 dan penguasaan atas tanah tersebut sejak tahun 1983 dan dengan dikabulkan gugatan perlawanan berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 114/Pdt.Plw/2014/PN.Jkt.Ut tanggal 18 Pebruari 2015 selayaknya Pembanding semula Penggugat berhak mengajukan permohonan hak kepada Intitusi yang berkepentingan, namun Pengadilan tidak mempunyai wewenang untuk menentukan perolehan hak berdasarkan daluwarsa, karena dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tetang Pokok-Pokok Agraria yang asasnya berdasarkan hukum adat tidak

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

mengenal perolehan hak atas tanah berdasarkan daluwarsa, dengan demikian petitum tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum gugatan point 13 yang mohon dinyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir beslaag) yang diletakkan atas perkara ini, oleh karena dalam perkara ini belum/tidak dilakukan sita jaminan maka petitum ini tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan petitum gugatan point 14 yang mohon dinyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu/serta merta (uit voerbaar bi voorraad) sekalipun Para Tergugat mengajukan banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya oleh karena tidak memenuhi syarat sebagaimana ditentukan Hukum Acara Perdata sehingga tidak beralasan hukum dan harus ditolak pula;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 338/Pdt.G/2014/PN.Jkt Utr tanggal 24 Juni 2015 dalam pokok perkara tersebut tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dengan mengadili sendiri sebagaimana dalam amar dibawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena putusan Pengadilan Tingkat Pertama dalam pokok perkara dibatalkan maka Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III berada dipihak yang kalah, sehingga harus dihukumsecara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya, Pasal 1365 KUHPdata, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum, HIR dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 338/Pdt.G/2014/PN. Jkt Utr tanggal 24 Juni 2015 yang dimohonkan banding;

MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak eksepsi Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah menurut hukum Surat Pernyataan Oper Garapan tanggal 18 Agustus 1983 dan Penguasaan Penggugat atas tanah tersebut sejak tahun 1983;
3. Menyatakan Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II serta Turut Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat membayar ganti rugi kepada Penggugat sejumlah Rp Rp2. 480.000.000; (dua milyar empat ratus delapan puluh juta rupiah);
5. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 cacat hukum dan tidak ada hubungan hukum dengan tanah garapan Penggugat;
6. Menyatakan cacat hukum Sertifikat Hak Milik Nomor 2679/Semper Timur yang diterbitkan tanggal 02 Januari 2012 dengan Surat Ukur tanggal 23 Desember 2013 Nomor 00025/semper Timur/2011 atas nama Loe Bing Liong yang diterbitkan Turut Tergugat III berdasarkan Akta Jual beli Nomor 84/2011 tanggal 02 Mei 2011 dan tidak berkekuatan hukum dipergunakan ke obyek tanah garapan Penggugat;
7. Menghukum Turut Tergugat I wajib tunduk dan taat terhadap putusan perkara ini;
8. Menghukum Turut Tergugat II wajib tunduk dan melaksanakan putusan perkara ini;
9. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya
10. Menghukum Terbanding semula Tergugat, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta, pada hari Rabu tanggal 6 April 2016 oleh kami, H.

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

ARIANSYAH B. DALI P, SH.,MH, Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta sebagai Hakim Ketua Majelis, PRAMODANA K.K ATMADJA, SH.,M.Hum dan HERU PRAMONO, SH.,M.Hum, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 45/PEN/PDT/PT.DKI, tanggal 28 Januari 2016 putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 13 April 2016 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota Majelis tersebut, BUDIARTO, SH.,MH, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak atau Kuasanya.

HAKIM-HAKIM ANGGOTA: HAKIM KETUA,

PRAMODANA K.K. ADMADJA,SH.,M.Hum H. ARIANSYAH B.DALI P, SH.,MH

HERU PRAMONO, SH., M.Hum

PANITERA PENGGANTI,

BUDIARTO, SH.,MH

Perincian biaya:

1. Materai	Rp6.000,00
2. Redaksi.....	Rp5.000,00
3. Pemberkasan	Rp139.000,00

Jumlah Rp150.000,0

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)