



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## P U T U S A N

NOMOR: 371/PDT/2018/PT DKI

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

- 1 **Suhendi**, lahir di Jakarta, 16 Juli 1960, Industri, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III/8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, ----- sebagai **PEMBANDING I** semula **PENGGUGAT I** ;
- 2 **Djuhaedi**, lahir di Jakarta, 25 Mei 1963, Buruh Harian Lepas, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III/8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, ----- sebagai **PEMBANDING II** semula **PENGGUGAT** ;
- 3 **Muhammad Rohman**, lahir di Jakarta, 26 Juli 1979, Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III/8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat,----- sebagai **PEMBANDING III** semula **PENGGUGAT III** ;
- 4 **Agus Jaya Rahman**, lahir di Jakarta, 16 Agustus 1984, Karyawan, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III Gg I A No. 8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, ---- sebagai **PEMBANDING IV** semula **PENGGUGAT IV** ;
- 5 **Mardiansyah**, lahir di Bogor, 29 Maret 1988, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III Gg I A No. 8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, ---- sebagai **PEMBANDING V** semula **PENGGUGAT V** ;
- 6 **Febriyani**, lahir di Jakarta, 14 Pebruari 1991, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III Gg I A No. 8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, ---- sebagai **PEMBANDING VI** semula **PENGGUGAT VI** ;
- 7 **Feni Dwi Astuti**, lahir di Jakarta, 26 November 1996, Pelajar/Mahasiswa, bertempat tinggal di Jl. Latumenten III Gg I A No. 8 RT 006 RW 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, ---- sebagai **PEMBANDING VII** semula **PENGGUGAT VII** ;

Pembanding I s/d Pembanding VII semula Penggugat I s/d Penggugat VII, secara bersama-sama selanjutnya disebut juga **Para Penggugat** ;

## M E L A W A N

1. **Sdr. Fadhilah**, Jl. Bango II No. 16 DA RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sebagai **TERBANDING I** semula **TERGUGAT I** ;
2. **Sdr. Roy**, Jl. Bango II No. 16 B RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. MUHAMMAD RUM.SH, FANTRISNO TAGIHUMA.SH., RAFSHAHDY AZARI SOEDIRO.SH. RIZKY AMANDA.SH Advokat/Pengacara

Halaman 1 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Kantor Advokat. MUHAMMAD RUM.SH & PARTNER S , beralamat di Jl.Bulak Rantai No.I.C Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2017, yang didaftarkan Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah nomor register 3066/SK/HKM/X/2016 tanggal 4 Oktober 2017 Selanjutnya disebut sebagai ---sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT II** ;

3. **Sdr. Yuma WK**, Jl. Bango II No. 16 A RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada HARYO KUSWORO.SH.M.Hum, AZHARI .SH, TEGUH PRIDADI.SH.MH, M.ISA SUNETH.SH, AGUNG NOVRYAN, SH dan HERU SUSANTO.SH semuanya Pegawai berkantor di Dinas Hukum Angkatan Udara Jl.Gatot Subroto Kav 72 Lt.4 Wisma Aldiron Pancoran Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 oktober 2017 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah nomor register 3134/SK/HKM/X/2016 tanggal 11 Oktober 2017 jo Surat Ijin Beracara Insidentil No.W.10.U3/HT.04/X/14/2017 tanggal 18 Oktober 2017, ----- sebagai **PEMBANDING III** semula **TERGUGAT III** ;
4. **Sdr. Budianto**, Jl. Bango II No. 17 A RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dalam hal ini Dalam hal ini memberikan kuasa kepada ANDAR IGNATIUS PANGARUNDING SIHOMBING.SH dan BIDMARCK H PARDEDE.SH Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat. GIRSANG PARDEDE & PARTNER S , beralamat di Casablanca East Residence II CACB 06021 Jl.Pahlawan Revolusi No.2 Pondok Bambu Duren sawit Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2017, yang didaftarkan Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah nomor register 3078/SK/HKM/X/2016 tanggal 4 Oktober 2017, ---- sebagai **PEMBANDING II** semula **TERGUGAT IV** ;
5. **Sdr. Darwin**, Jl. Bango II No. 26 A RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada H. MUHAMMAD RUM.SH, FANTRISNO TAGIHUMA.SH. , RAFSHAHDY AZARI SOEDIRO.SH. RIZKY AMANDA.SH Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat. MUHAMMAD RUM.SH & PARTNER S , beralamat di Jl.Bulak Rantai No.I.C Kecamatan Kramat Jati Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 3 Oktober 2017, yang didaftarkan Di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dibawah nomor register 3067/SK/HKM/X/2017 tanggal 4 Oktober 2017, ---- sebagai **PEMBANDING V** semula **TERGUGAT V** ;
6. **Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, beralamat di Komplek Perumahan Tanjung Mas Raya Jl. H. Alwi No. 99 RT 02 RW 01 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, ----- sebagai **PEMBANDING II** semula **TURUT TERGUGAT** ;

## Pengadilan Tinggi tersebut.

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 371/PEN/PDT/2018/PT.DKI tanggal 4-Juli-2018, tentang Penunjukan

Halaman 2 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;

2. Berkas perkara Nomor 604/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel., tanggal 15-Mei-2018, dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut.

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat melalui Kuasa Hukumnya mengajukan Surat Gugatan tanggal 7-September-2017, yang diterima di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 11-September-2017 terdaftar dalam Register Perkara No. 604/PDT.G/2015/PN. Jkt.Sel, mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat, dengan mengemukakan alasan/dalil-dalil sebagai berikut;

- Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah, merupakan ahli waris pengganti dari KETJANG bin SIPAN yang telah meninggal dunia di Jakarta pada waktu yang tidak diketahui oleh Para Penggugat;
- Bahwa semasa hidupnya, dari perkawinan KETJANG bin SIPAN memiliki 2 (dua) orang anak kandung, keduanya laki-laki, bernama Mian bin Ketjang dan Nibi bin Ketjang;
- Bahwa Nibi bin Ketjang lahir dan telah meninggal dunia di Jakarta pada waktu tidak diketahui oleh Para Penggugat, dimana Nibi bin Ketjang tidak pernah menikah serta tidak meninggalkan ahli waris;
- Bahwa Mian bin Ketjang menikah dengan Munaroh binti Bodong, dan dari perkawinan Mian bin Ketjang telah dilahirkan 4 (empat) orang anak laki-laki bernama Suhendi (Penggugat I), Djuhaedi (Penggugat II), Muhammad Rohman (Penggugat III) dan Effendi yang telah meninggal dunia serta meninggalkan anak-anak kandung laki-laki dan perempuan selaku ahli waris, dalam perkara ini yaitu Penggugat IV, Penggugat V, Penggugat VI, dan Penggugat VII;
- Bahwa Mian bin Ketjang lahir di Jakarta tanggal 19 November 1933 dan telah meninggal dunia di Jakarta tanggal 10 September 2010 dan Munaroh binti Bodong telah meninggal dunia di Jakarta tahun 1992;
- Bahwa Effendimeninggal dunia di Jakarta pada tanggal 13 September 2016 dan meninggalkan anak-anak sebagai ahli waris yang sah sebagaimana diuraikan dalam Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 17 Juli 2017;

Halaman 3 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat merupakan ahli waris yang sah dari Mian bin Ketjang sebagaimana diterangkan dalam Surat Ahli Waris tanggal 29 Agustus 2014;

### **KETJANG BIN SIPAN MEMILIKI SEBIDANG TANAH SELUAS + 4.380 M2**

- Bahwa semasa hidupnya, KETJANG bin SIPAN memiliki sebidang tanah milik adat seluas + 4.380 M2 (empat ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), terletak di dahulu disebut dengan Gang Bango II RT 007 RW 03 Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebajoran, Jakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jl. Bango II RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan batas-batas, sebelah utara dengan kali kecil, sebelah timur dengan Jalan Bango II, sebelah selatan dengan tanah H. Nukman Muhasyim, dan sebelah barat dengan tanah Muh. Karim, tanah mana dalam perkara ini sebagai "Tanah Objek Sengketa";
- Bahwa tanah seluas + 4.380 M2 milik KETJANG bin SIPAN tercatat dalam Buku C Desa Pondok Labuh sebagai Tanah Milik Adat (Girik) C NO. 102 PERSIL 22 D.II ATAS NAMA KETJANG BIN SIPAN;
- Bahwa pemilikan dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh KETJANG bin SIPAN dibuktikan dengan antara lain Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama KETJANG bin SIPAN No. 102;
- Bahwa semasa hidupnya, KETJANG bin SIPAN bersama istrinya bertempat tinggal di dan menguasai dan/atau mengusahai bidang tanah milik adat C No. 102 Persil 22 D.II tersebut dengan menanami pohon jambu mete, durian, rambutan, mangga, kemenyan, dan sincau;
- Bahwa, baik KETJANG bin SIPAN maupun ahli warisnya Nibi bin Ketjang dan Mian bin Ketjang tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan dan/atau menggadaikan bidang tanah milik adat C Nomor 102 Persil 22 D.II atas nama KETJANG bin SIPAN, baik sebagian maupun seluruhnya, kepada siapapun termasuk tidak terbatas kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;

### **KETJANG BIN SIPAN DAN ISTRINYA DIMAKAMKAN DIATAS TANAH OBJEK SENGKETA**

- Bahwa setelah KETJANG bin SIPAN meninggal dunia, selanjutnya dimakamkan didalam areal bidang tanah milik KETJANG bin SIPAN tersebut, demikian juga istrinya dimakamkan berdampingan dengan makam KETJANG bin SIPAN, tepatnya dibawah pohon jambu mete dan bunga kamboja;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hingga tahun 1989, Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III bersama ayahnya (Mian bin Ketjang) sering ke tanah objek sengketa untuk melihat, mengurus tanah tersebut serta ziarah ke makam KETJANG bin SIPAN dan istri. Namun setelah tahun 1989, ayah Penggugat I, Penggugat II, dan Penggugat III dilarang memasuki tanah objek sengketa oleh orang-orang yang tinggal disekitar tanah objek sengketa tanpa dasar/alasan yang sah menurut hukum;
- Bahwa nama dan kapan waktu meninggalnya istri KETJANG bin SIPAN, juga tidak diketahui oleh Para Penggugat mengingat pada saat itu, Para Penggugat masih anak-anak serta bertempat tinggal jauh dari rumah KETJANG bin SIPAN di atas tanah sengketa;
- Bahwa ayah Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III (Mian bin Ketjang) beserta keluarga bertempat tinggal terakhir di Jalan Prof. DR. Latumenten III No. 8 RT 006 RW 005 Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat;
- Bahwa makam KETJANG bin SIPAN dan istrinya, seingat Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III terletak di dalam areal pekarangan rumah Nomor 26 A milik Tergugat V;
- Bahwa oleh karena rumah Tergugat V dipagar dan tetap dalam keadaan terkunci maka Para Penggugat tidak dapat melakukan ziarah termasuk mengurus makam KETJANG bin SIPAN dan istrinya sampai dengan gugatan ini didaftarkan oleh Para Penggugat;
- Bahwa makam KETJANG bin SIPAN dan istrinya diyakini masyarakat sebagai "KUBURAN KERAMAT";

### **DIATAS TANAH SENGKETA TERDAPAT BANGUNAN RUMAH MILIK PARA TERGUGAT**

- Bahwa, secara *de facto*, saat ini telah berdiri bangunan-bangunan rumah mewah di atas sebagian dari bidang tanah objek sengketa yaitu bangunan-bangunan rumah Nomor 16 DA, Nomor 16 B, Nomor 16 A, Nomor 17 A, dan Nomor 26 A yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V;
- Bahwa, KETJANG bin SIPAN maupun anak-anaknya Nibi bin Ketjang dan Mian bin Ketjang, demikian juga anak-anak dan cucu Mian bin Ketjang (ic. Para Penggugat), tidak pernah memberi persetujuan dan/atau ijin kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk mendirikan bangunan-bangunan rumah dan/atau menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana faktanya yang ada saat ini;

Halaman 5 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan apabila Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat Vakan mengalihkan dan/atau menjual dan/atau menggadaikan dan/atau mengajukan permohonan hak-hak atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat dengan cara-cara melawan hak atau melawan hukumserta agar gugatan ini tidak sia-sia (*illusoir*) maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terhadap tanah objek sengketa diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslaag*);

## **PARA PENGGUGAT TELAH MENYURATI PARA TERGUGAT NAMUN PARA TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI IKTIKAD BAIK**

- Bahwa, Para Pengugat melalui kuasanya telah menyurati Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V untuk meminta penjelasan atau klarifikasi melalui surat Nomor : 236/HMD-R/VII/2017 tertanggal 24 Juli 2017 namun belum ada tanggapan atau jawaban yang diberikan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;
- Bahwa, dengan tidak adanya tanggapan maupun jawaban dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V maka Para Penggugat melalui kuasanya kembali meminta penjelasan atau klarifikasi yang kedua kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V melalui surat Nomor : 246/HMD-R/VII/2017 tertanggal 07 Agustus 2017, namun tetap juga belum ada tanggapan maupun penjelasan dari Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V;

Berdasarkan uraian-uraian yang telah Para Penggugat kemukakan, mohon kepada Yang mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, berkenan memanggil para pihak yang bersengketa pada persidangan yang ditentukan, guna memeriksa dan mengadili gugatan ini lebih lanjut dan berkenan memutuskan amar sebagai berikut:

### **PRIMAIR**

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*).
3. Menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris pengganti yang sah dari KETJANG bin SIPAN.
4. Menyatakan dalam hukum, tanah objek sengketa quo yaitu tanah milik adat C No. 102 Persil 22 D.II atas nama KETJANG BIN SIPAN, seluas + 4.380 M<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), terletak di dahulu

Halaman 6 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebut dengan Gang Bango II RT 07 RW 03 Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebajoran, Djakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jalan Bango II RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan merupakan harta milik Para Penggugat berdasarkan warisan dari almarhum KETJANG bin SIPAN kepada Para Penggugat;

5. Menyatakan dalam hukum, Para Penggugat adalah pemilik sah bidang tanahmilik adat C No. 102 Persil 22 D.II atas nama KETJANG BIN SIPANseluas + 4.380 M<sup>2</sup> (empat ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi), yang terletak di dahulu disebut dengan Gang Bango II RT 07 RW 03 Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebajoran, Djakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jalan Bango II RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
6. Menyatakan sah dan berharga alas hak atas tanah objek sengketa berupa Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama KETJANG BIN SIPANNo. 102 dan Surat Keterangan Lurah Pondok Labu tanggal 17 September 1998 No. 165/1.711.03/1998;
7. Menyatakan penguasaan dan/atau pemilikan tanah objek sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V tanpa persetujuan ahli waris KETJANG BIN SIPAN merupakan perbuatan melawan hukum (*onrecht matigedaad, ex. Pasal 1365 KUHPerdara*);
8. Menyatakan dalam hukum, sertifikat hak milik dan/atau hak guna bangunan yang telah diterbitkan Turut Tergugat keatas nama serta diberikan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
9. Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V, segera dan seketika mengosongkan tanah objek sengketa serta menyerahkannya kepada Para Penggugat pada saat perkara ini memperoleh putusan berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini.
11. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Tergugat V untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

## SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Tergugat II dan V menyampaikan jawabannya tertanggal 22 Nopember 2018 yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

## **I. DALAM EKSEPSI.**

### **A. KEWENANGAN MENGADILI (ABSOLUT KOMPETENSI)**

1. Bahwa dalam PETITUM Surat Gugatan Para Penggugat, adalah memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, untuk menyatakan dalam Hukum, Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat ke atas nama serta diberikan kepada Tergugat II dan V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
2. Bahwa mengingat Gugatan Para Penggugat berisi Permohonan atas Sertifikat Hak Milik Tergugat II dan V yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka Gugatan Para Penggugat adalah keliru jika mengalamatkan gugatannya ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang seharusnya gugatan diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara, mengingat Sertifikat tersebut adalah hasil tindakan Hukum dari Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat Konkrit, Individual dan Final, bahwa Pencabutan/Pembatalan Sertifikat adalah bersifat Penetapan/ Beschiking, sebagaimana dimaksud dalam Pasal I butir 3 Undang-undang no. 5 tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara yang menyatakan "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Perundang
3. undangan yang berlaku bersifat Konkrit, Individual dan Final, yang menimbulkan akibat Hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata.
4. Bahwa Sertifikat Tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara Declaratoir.
5. Bahwa karena pengeluaran Sertifikat itu semata-mata wewenang Administrasi dan bukan wewenang Pengadilan, sehingga pembatalannya juga wewenang Administrasi bukan Pengadilan (Putusan MARI No. 1196K/Sip/1973 tertanggal 6 Januari 1976.
6. Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk membatalkan Surat Hak Milik (Sertifikat) yang dikeluarkan oleh instansi lain (Putusan MARI No. 321K/Sip/1978 tertanggal 31 Januari 1981.

Halaman 8 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### 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

7. Berdasarkan Ketentuan Pasal 1 angka (3). (4) Pasal 47, Pasal 53 Undang-undang No. 5 tahun 1986 jo. Undang-undang No. 9 tahun 2004 jo. Undang-undang No. 51 tahun 2009, Sertifikat atas Tanah adalah termasuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN), sehingga yang berwenang untuk mengadili jika ada gugatan terhadap Sertifikat Hak atas Tanah adalah Pengadilan Tata Usaha Negara yang akan memutuskan apakah Sertifikat tersebut batal atau tidak sah.

Bahwa dengan demikian Gugatan yang diajukan Para Penggugat telah keliru dan salah alamat, dan atas dasar itu mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili Perkara ini untuk menolak gugatan Para Penggugat karena tidak berwenang dan memeriksa perkara ini.

Dengan demikian mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## B. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (EXCEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM).

Bahwa gugatan Para Penggugat Kurang Pihak, karena tidak lengkap dalam menarik subyek hukum yaitu Notaris /PPAT selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu BRA. MAHYAS TOETI NOTONAGORO SH. dan FITRICIA RINDA HATI selaku Pihak Penjual atas Tanah Sengketa Aquo kepada Tergugat V, yang mempunyai keterkaitan sangat erat dengan Perkara ini, yang harus diikuti sertakan dalam Perkara Aquo.

Maka Gugatan Para Penggugat mengandung PLURIUM LITIS CONSORTIUM yang dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihak (Pihak Tergugat) oleh karena subyek para pihak dalam gugatan ini tidak lengkap, maka gugatan tersebut berarti pula tidak memenuhi syarat formil.

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yaitu:

1. Sepanjang masih ada hubungan Hukum antara Subyek Hukum dengan Obyek Sengketa Tanah Aquo, harus diikuti sertakan sebagai Pihak dalam Perkara Aquo, guna kejelasan dalam permasalahan.  
(Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah RI No. 938/K/SIP/1971)
2. Lebih baik ikut dijadikan sebagai Pihak, hal ini menghindari dari kurang pihak PLURIUM LITIS CONSORTIUM (Vide Yurisprudensi Putusan Mahkamah RI No. 131 I/K/Pdt/1983 tertanggal 20 Agustus 1984);

## C. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LAIBELS)

Halaman 9 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Para Penggugat tidak jelas/kabur (Obscur Laibels), karena berdasarkan Petitum Gugatan Para Penggugat menyatakan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan oleh Turut Tergugat adalah tidak Sah dan tidak mempunyai kekuatan Hukum mengikat, bahwa tuntutan tersebut tidak jelas karena tidak menyebutkan nomor Sertifikat yang dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dengan demikian Petitum Gugatan Para Penggugat tidak jelas dan kabur, untuk itu mohon Majelis Hakim menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

## D. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH ALAMAT

- Bahwa Para Penggugat salah alamat apabila menarik Tergugat II sebagai Pihak dalam Perkara Aquo, karena Tergugat II adalah bukan selaku Pemegang Hak atas Tanah Sengketa (Sertifikat), bahwa Sertifikat Atas Tanah Sengketa, bukan atas nama Tergugat II, oleh karenanya Gugatan Para Penggugat pada Tergugat II adalah salah alamat, karena seharusnya yang menjadi Tergugat dalam Perkara Aquo adalah nama Pemegang Sertifikat / yang tercantum dalam buku Sertifikat Atas Tanah Sengketa tersebut, oleh karenanya Gugatan Para Penggugat adalah salah alamat dan kabur.

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa apa yang telah Tergugat II dan Tergugat V uraikan dalam Eksepsi tersebut diatas mohon dianggap atau merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat II dan Tergugat V sekali lagi menolak dengan tegas seluruh dalil2 Para Penggugat yang dikemukakan dalam gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;
3. Bahwa Tergugat II dan Tergugat V menolak dengan tegas dalil-dalil Para Penggugat pada pokok perkara yang menyatakan sebagai Pemilik atas Bidang Tanah Hak Milik Adat seluas lebih kurang 4380 M2 yang terletak di Jl. Bango II No. 16B dan No. 26A Rt.014/Rw.03 Kel. Pondok Labu Kec. Cilandak, Jakarta Selatan yang tercatat dalam Buku C Desa Pondok Labu sebagai Tanah Milik Adat (Girik C No. 102 Persil 22 D II atas nama KETJANG Bin SIPAN);
4. Bahwa Para Penggugat tidak ada dasar, hal untuk mengajukan Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, mengingat Obyek yang digugat oleh Para Penggugat atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Bango II No. 16B dan No. 26A Rt.014/Rw.03 Kel. Pondok Labu Kec. Cilandak, Jakarta Selatan dengan Sertifikat Hak Milik yang secara

Halaman 10 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Yuridis Formal adalah milik Tergugat II dan Tergugat V dan saat ini dalam penguasaan Tergugat II dan Tergugat V;

5. Bahwa gugatan Para Penggugat terhadap Tergugat II dan Tergugat V tidak tepat, sebab tidak ada satu perbuatan yang dilakukan Tergugat II dan Tergugat V yang dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan Hukum, sebab apa yang dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat V dalam memperoleh hak Tanah dan Bangunan Sengketa dengan melalui proses Jual Beli Tanah dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai wujud itikad baik selaku Pembeli, dan sehingga Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi Hukum;
6. Bahwa Jual Beli Tanah yang dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1960 dianggap sebagai Bukti Surat yang mempunyai kekuatan Hukum Bukti Sefripurna (Vide Putusan MARI No. 937/K/SIP/1970 tertanggal 22 Maret 1972;
7. Bahwa Putusan MARI No. 34/K/SIP/1960 tanggal 10 Februari 1960 menyatakan bahwa "Surat Petu Pajak Bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa tanah sengketa adalah milik orang yang tercantum dalam Petu Pajak Bumi tersebut akan tetapi Petu itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari tanah yang bersangkutan ;
8. Bahwa Pajak Tanah sebelum tahun tersebut diatas didalam perjalanan waktu diganti dengan pungutan baru dengan nama luran Pembangunan Daerah, disingkat IPEDA, namun lebih dikenal di masyarakat dengan sebutan Girik atau Letter C ;
9. Bahwa secara Hukum Tanah Non Sertifikat misalnya Girik / Letter C atau Tanah berdasarkan Surat Keterangan Tanah (SKT) dari Kelurahan dan Kecamatan sebenarnya bukan merupakan Bukti Kepemilikan Hak atas Tanah dan Girik hanya merupakan bukti bahwa pemegang Girik tersebut diberi kuasa untuk menguasai Tanah dan sebagai pembayaran pajak atas tanah yang dikuasainya, karena menurut undang-undang pokok Agraria kepemilikan tanah harus dikuasai oleh sesuatu Hak atas Tanah berdasarkan pada Sertifikat, maka dengan demikian Surat Girik tidak dapat disamakan dengan Sertifikat Hak Atas Tanah, kedudukan Sertifikat Hak Atas Tanah lebih tinggi dibandingkan Surat Girik;
10. Bahwa Dirjen Pajak mengeluarkan Surat Edaran No. 15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 yang isinya antara lain terhitung mulai dari tanggal 1 April 1993 para Kepala KP. PBB, tidak dibenarkan menerbitkan Surat Girik / Patok D Keterangan Obyek Pajak atau sejenisnya dan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria No. 2 tahun 1962, Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 26/DDA/1970 tanggal 14 Mei 1970 jo. Keputusan Mahkamah Agung RI No.

Halaman 11 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

34/K/SIP/1960 tanggal 10 Februari 1960 meminta tidak menggunakan Girik sebagai dasar penentuan / status Hukum Hak atau Alas Hukum dalam Peralihan Hak atas Tanahnya;

11. Bahwa berdasarkan Undang-undang No. 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, Sertifikat Tanah yang sah dimata Hukum adalah Sertifikat Hak Milik (SHM) dan Hak Guna Bangunan (HGB), oleh karenanya Surat Girik bukanlah seperti Sertifikat sebagai bukti kepemilikan tanah, melainkan hanya merujuk pada sebuah surat pertanahan yang menunjukkan penguasaan lahan untuk keperluan perpajakan dan bahwa kepemilikan tanah oleh Surat Girik itu sendiri harus ditunjang dengan bukti lain yaitu kepemilikan Akta Jual Beli dan Waris, dan harus ada riwayat tanah yang dikutip dari Girik Letter C tersebut, serta Surat Keterangan Tidak Sengketa yang diketahui oleh RT dan RW setempat dan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan dan Kecamatan dan serta menguasai secara fisik tanah tersebut selama 20 tahun dan diperlukan tambahan bukti-bukti dan saksi lainnya (Putusan MARI No. 624/K/SIP/1970 tanggal 24 Maret 1971 dan Putusan MARI No. 66/K/SIP/1970 tanggal 22 Maret 1972);
12. Bahwa bukti Surat Girik / Letter C harus diperkuat dengan bukti-bukti lainnya, yaitu berupa Saksi dari Kepala Kantor Tanah dan Ipeda serta saksi-saksi lainnya maka dapat membuktikan dalam Sidang bahwa orang yang namanya tercantum dalam Girik / Letter C tersebut adalah Pemilik Tanah Sengketa (Putusan MARI No. 127/K/SIP/1971 tanggal 22 Februari 1972);
13. Bahwa Sertifikat Hak Milik Tergugat II dan V merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat 2 Undang-undang Pokok Agraria dan Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah, Sertifikat Tanah membuktikan bahwa Pemegang Hak mempunyai suatu Hak atas bidang tertentu, Sertifikat merupakan salinan Buku Tanah didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur serta memuat data fisik dan data yuridis, dan data fisik mencakup keterangan mengenai letak batas dan luas tanah, dan data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah. Bahwa Sertifikat Hak Atas Tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam membuktikan kepemilikan atas tanah dan Sertifikat menjamin secara hukum bahwa orang yang tercantum dalam Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan Pemilik Haknya dengan adanya kepastian hukum tersebut, maka pemegang Sertifikat mendapat perlindungan hukum dari pihak lain;
14. Bahwa Sertifikat sebagai Surat Tanda Bukti Hak akan bersifat Mutlak, apabila memenuhi unsur sebagai berikut:

Halaman 12 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertifikat diterbitkan secara Sah atas nama orang atau badan hukum.
  - b. Tanah diperoleh dengan itikad baik,
  - c. Tanah dikerjakan / dikuasai fisik secara nyata
  - d. Dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut, tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan setempat, maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan Sertifikat.
15. Bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan Sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang Sertifikat dan Kepala Kantor BPN yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan Sertifikat tersebut (Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997), maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 tahun 1997 gugatan Para Penggugat tidak beralasan hukum.;
16. Bahwa secara nyata dan jelas bukti-bukti / Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh Tergugat II dan Tergugat V secara Yuridis Formal dan secara Yuridis Materil adalah telah sempurna, dari proses Jual Beli pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan sampai terbitnya Sertifikat atas nama Tergugat II dan Tergugat V dan penguasaan fisik atas tanah sengketa sampai saat ini.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan fakta-fakta hukum, Tergugat II dan Tergugat V mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara Aquo agar berkenan memberikan Putusan:

## **DALAM EKSEPSI**

- Menerima Eksepsi Tergugat II dan Tergugat V seluruhnya
- Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard)

## **DALAM POKOK PERKARA**

1. Menolak Gugatan Para Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan bahwa Tergugat II dan Tergugat V tidak melakukan perbuatan melawan Hukum.

Halaman 13 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Tanah yang terletak di Jl. Bango II No. 16A dan No. 26A Rt.014/Rw.03 Kel. Pondok Labu Kec. Cilandak, Jakarta Selatan adalah Milik Tergugat II dan Tergugat V.
4. Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 12686 / Pondok Labu dan Sertifikat Hak Milik No. 6187 / Pondok Labu, sah dan berkekuatan hukum.
5. Menyatakan Tergugat II dan Tergugat V adalah pembeli yang beritikad baik.
6. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono).

Menimbang, bahwa Tergugat III mengajukan jawaban tertanggal 22 Nopember 2017 sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. **Bahwa obyek perkara yang digugat Para Penggugat kabur atau tidak jelas [obscuur libel].**

Bahwa obyek perkara yang digugat oleh Para Penggugat kabur, karena tidak jelas batas-batasnya, sebagaimana Para Penggugat dalam gugatannya mendalilkan :

- bahwa PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari Ketjang bin Sipan memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 4.380 \text{ M}^2$  yang terletak dahulu disebut dengan Gang Bango II RT 007 RW 03, Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebajoran, Jakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jl. Bango II RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas:
  - sebelah Utara : dengan Kali Kecil
  - sebelah Timur : dengan Jalan Bango II
  - sebelah Selatan : dengan Tanah H. Nukman Muhasyim
  - sebelah Barat : dengan Tanah Muh. Karim
- Bahwa semasa hidupnya Ketjang bin Sipan bersama istrinya bertempat tinggal di dan menguasai dan/atau mengusahai bidang tanah milik adat C No.102 Persil 22 D. II tersebut dengan menanam pohon jambu mete, durian, rambutan, manga, kemenyan,
- bahwa baik Ketjang bin Sipan maupun ahli warisnya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan dan/atau menggadaikan bidang tanah milik adat C A/o. 102 Persil 22 D. 11 baik

Halaman 14 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun termasuk tidak terbatas kepada PARA TERGUGAT.

Bahwa dari dalil gugatan tersebut, obyek gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*), hal ini dapat dibuktikan;

- a. Bahwa Para Penggugat tidak dapat menunjukkan **batas-batas** bidang tanah obyek sengketa secara jelas dan pasti yang dikuasai dan ditempati oleh masing-masing Para Tergugat, khususnya Tergugat III berapa meter persegi yang dikuasai dan ditempati oleh Tergugat 111 ???, berapa meter persegi dari luas tanah yang dikuasai oleh Para Tergugat didirikan bangunan ???, sehingga barulah Penggugat dapat menyatakan bahwa Para Tergugat in casu Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Para Penggugat.
- b. Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa yang dinyatakan oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya yaitu:  
sebelah Utara : dengan Kali Kecil  
sebelah Timur : dengan Jalan Bango II  
sebelah Selatan : dengan Tanah H. Nukman Muhasyim  
sebelah Barat : dengan Tanah Muh. Karim  
adalah batas-batas tanah tidak identik dengan fakta di lapangan, karena sesuai pihak yang dijadikan Tergugat di persidangan ada 5 (lima) pihak, maka batas-batas tanah obyek sengketa seharusnya antara tanah obyek sengketa yang dikuasai oleh masing-masing Tergugat satu sama lainnya dan bukan batas-batas alam seperti dalil gugatan Para Penggugat.

Bahwa dengan tidak jelasnya batas-batas tanah obyek sengketa, maka hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975, dalam kaidah hukumnya menentukan:

“Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima...”

Dari uraian di atas, sangat jelas dan telah terbukti bahwa obyek perkara yang digugat Para Penggugat kabur (*obscur libel*) atau tidak jelas batas-batasnya, **maka mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menerima eksepsi kami (Tergugat III) dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

2. Bahwa obyek sengketa yang digugat Para Penggugat adalah keliru obyeknya (*error 'm objecto*)

Halaman 15 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah keliru luas dan obyeknya (error in objecto), sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan:

- bahwa PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari Ketjang bin Sipan memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 4.380 \text{ M}^2$  yang terletak dahulu disebut dengan Gang Bango U RT 007 RW 03, Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebajoran, Jakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jl. Bango II RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan.
- bahwa semasa hidupnya Ketjang bin Sipan bersama istrinya bertempat tinggal di dan menguasai dan/atau mengusahai bidang tanah milik adat C A/o. 102 Persil 22 D. 11 tersebut dengan menanami pohon jambu mete, durian, rambutan, manga, kemenyan,

Bahwa dari dalil gugatan tersebut, dapat dibuktikan obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah keliru luas dan obyeknya (error in objecto), dengan alasan :

- a. Tanah obyek sengketa yang saat ini dijaga oleh Tergugat III sejak tahun 1993 sudah bersertifikat Hak Milik Nomor 186 tanggal 21 Pebruari 1973 dengan Gambar Situasi Nomor 269/1943/1972 tanggal 2-September-1973 atas nama Njonja Raden Suwito Kertohatmodjo, seluas  $5.310 \text{ M}^2$  (lima ribu tiga ratus sepuluh meter persegi) ;
- b. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 186 tanggal 21 Pebruari 1973 tertulis asal persil dari **milik adat C. No. 1008 Blok 75 D/II** yang terletak di Kampung Prukut RT 004, RW 03, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Kebayoran Lama Jakarta Selatan.
- c. Bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 186 tanggal 21 Pebruari 1973, atas nama Njonja Raden Suwito Kertohatmodjo, seluas  $5.310 \text{ M}^2$  (lima ribu tiga ratus sepuluh meter persegi), telah di jual kepada Mies Gratimah Surya Karta Legawa (Ibu kandung dari Tergugat III) dan selanjutnya tanah obyek sengketa di Hibahkan berdasarkan Akta Hibah Nomor 65/Keb. Lama/1993 tanggal 21 Mei 1993, Notaris Ny. Liliana Arif, S. H. kepada anak-anaknya, termasuk yang menerima hibah kakak kandung Tergugat III yang memiliki tanah dan bangunan di Jalan Bango II Nomor 16 A dan selanjutnya dijaga oleh Tergugat III sekarang ini.

Bahwa dengan tidak identiknya luas dan obyek gugatan yang digugat oleh Para Penggugat dengan tanah yang saat ini dijaga oleh Tergugat

Halaman 16 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

III, maka hal ini bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 1149 K/Sip/1975, dalam kaidah hukumnya menentukan:

“Surat gugatan yang tidak menyebutkan dengan jelas letak dan batas-batas tanah sengketa, berakibat gugatan tidak dapat diterima...”

Dari uraian di atas, sangat jelas dan telah terbukti bahwa obyek perkara yang digugat oleh Para Penggugat keliru (*error in objecto*), maka mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menerima eksepsi kami (Tergugat III) dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

### 3. Bahwa Gugatan Para Penggugat *Error in Persona*.

a. Bahwa Para Penggugat dalam dalil gugatannya pada halaman 5 alinea ke-6 menyatakan “Bahwa secara *de facto*, saat ini telah berdiri bangunan-bangunan rumah mewah di atas sebagian dan bidang tanah objek sengketa yaitu bangunan-bangunan rumah Nomor 16 D A, Nomor 16 B, Nomor 16 A, Nomor 17 A dan Nomor 26 Ayang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V”.

b. Bahwa Para Penggugat keliru menarik Yuma W.K. sebagai Tergugat III dalam perkara *aquo*, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat III yang berdomisili di alamat Jl. Bango II No. 16 A, RT 014/RW 03, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, BUKANLAH sebagai PEMILIK tanah dan bangunan dengan alamat tersebut.
2. Bahwa Tergugat III hanya diberi kesempatan oleh kakak kandung Tergugat III untuk menumpang tinggal di rumah dengan alamat Jl. Bango II No. 16 A, RT 014/ RW 03, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, guna memelihara dan menjaga tanah dan bangunan tersebut.
3. Bahwa hingga saat ini tanah obyek sengketa terdaftar atas nama kakak kandung Tergugat III dan masih melaksanakan kewajiban pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai SPPT (NOP) yaitu No.31.71.020.002.006-0093.0.

Dengan demikian secara terang dan jelas terbukti bahwa **gugatan Para Penggugat *Error in Persona***, maka mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim pemeriksa perkara ini menerima eksepsi kami (Tergugat III) dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

Halaman 17 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 4. Bahwa pengajuan gugatan oleh Para Penggugat atas obyek perkara sudah kadaluarsa.

Bahwa obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat sudah kadaluarsa, sebagaimana dalil Para Penggugat dalam gugatannya menyatakan :

- bahwa PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari Ketjang bin Sipan memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 4.380 \text{ M}^2$  yang terletak dahulu disebut dengan Gang Bango II RT 007 RW 03, Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebajoran, Jakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jl. Bango II RT 014 RW 03 Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas:

sebelah Utara : dengan Kali Kecil

sebelah Timur : dengan Jalan Bango II

sebelah Selatan : dengan Tanah H. Nukman Muhasyim

sebelah Barat : dengan Tanah Muh. Karim

bahwa semasa hidupnya Ketjang bin Sipan bersama istrinya bertempat tinggal di dan menguasai dan/atau mengusahai bidang tanah milik adat C No. 102 Persil 22 D. 11 tersebut dengan menanami pohon jambu mete, durian, rambutan, mangga, kemenyan,

- bahwa baik Ketjang bin Sipan maupun ahli warisnya tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan dan/atau menggadaikan bidang tanah milik adat C No.102 Persil 22 D. II baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun termasuk tidak terbatas kepada PARA TERGUGAT.

- a. Bahwa dari dalil gugatan tersebut, dapat dibuktikan obyek sengketa yang digugat oleh Para Penggugat sudah kadaluarsa, dengan alasan
- b. Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak dapat dibantah lagi kebenarannya, Para Tergugat in casu keluarga besar Tergugat III telah menguasai tanah aquo sejak tahun 1973, hingga sekarang dilanjutkan oleh Para Tergugat dan Tergugat III.
- c. Berdasarkan hak penguasaan tanah aquo oleh Para Tergugat dan Tergugat III yang telah melebihi waktu selama 30 (tiga puluh) tahun berturut-turut dan tanpa terputus, maka secara hukum hak Para Penggugat untuk mengajukan gugatan atas obyek sengketa telah kadaluarsa. Hal ini sebagaimana ditentukan dalam :

**Pasal 1967 KUHPerdara** yang menyebutkan :

Halaman 18 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Segala tuntutan, baik yang bersifat perbendaan maupun yang bersifat perseorangan, hapus karena daluwarsa dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan siapa, yang menunjukkan akan adanya daluwarsa itu tidak usah mempertunjukkan suatu alas hak, lagipula tak dapatlah dimajukan terhadapnya sesuatu tangkisan yang didasarkan kepada itikadnya yang buruk.”

**Putusan Mahkamah Agung Nomor: 295 K/Si p/1973 tertanggal 9 Desember 1975** yang menyatakan bahwa:

“Para Penggugat telah membiarkan haknya berlalu sampai tidak kurang dari 20 tahun, adalah suatu masa yang cukup lama sehingga dianggap telah meninggalkan haknya atas tanah tersebut, oleh karena itu Tergugat dianggap sudah memperoleh hak milik atasnya.”

**Putusan Mahkamah Agung Nomor: 329 K/Sip/1975 tertanggal 24 September 1958** yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

“membiarkan saja tanah hak miliknya dikuasai orang lain selama 18 tahun, dianggap telah melepaskan haknya atas tanah tersebut.”

Demikian juga dengan **Putusan Mahkamah Agung Nomor: 783 K/Sip/1973 tertanggal 29 Januari 1976** yang pada pokoknya menyatakan bahwa:

“Penggugat telah menduduki tanah tersebut dalam waktu yang lama tanpa gangguan dan bertindak sebagai pemilik yang jujur (*rechtshebbende te goeder trouw*), oleh karena itu harus dilindungi hukum.”

Dari uraian di atas, sangat jelas dan telah terbukti bahwa obyek perkara yang digugat oleh Para Penggugat sudah kadaluarsa, **maka mohon dengan hormat sudilah kiranya Majelis Hakim memeriksa perkara ini menerima eksepsi kami (Tergugat III) dan menyatakan gugatan Para Penggugat tidak diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).**

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain maka;

## DALAM POKOK PERKARA

### Dalam Konpensi.

1. Bahwa apa yang telah Tergugat III kemukakan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan

Halaman 19 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dengan bagian dalam pokok perkara a quo, baik secara eksplisit maupun implisit.

2. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil yang diajukan Para Penggugat, kecuali yang secara tegas-tegas diakuinya.
3. Bahwa Tergugat III menolak dalil Para Penggugat halaman 3 alinea 1 s/d alinea 6 yang pada intinya menyatakan:
  - Para Penggugat adalah ahli waris yang sah, merupakan ahli waris pengganti dari Ketjang bin Sipan yang telah meninggal dunia di Jakarta pada waktu yang tidak diketahui oleh Para Penggugat”,
  - semasa hidupnya Ketjang bin Sipan memiliki 2 (dua) orang anak laki-laki bernama Mian bin Ketjang dan Nibi bin Ketjang”
  - bahwa Mian bin Ketjang meninggalkan ahli waris berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris dan dalam perkara aquo sebagai Para Penggugat.”

Mengenai dalil ini Tergugat IIIanggapi, bahwa Surat Keterangan Waris sebagai dasar yang menerangkan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari Mian bin Ketjang yang merupakan anak dari Ketjang bin Sipan, sangat lemah dasar hukumnya, karena dalam beban pembuktian di pengadilan untuk membuktikan seseorang sebagai ahli waris yaitu harus melalui Penetapan Pengadilan ;

Bahwa Surat Keterangan Waris hanyalah pernyataan sepihak dari Para Penggugat yang menyatakan Para Penggugat adalah ahli waris dari Mian bin Ketjang yang merupakan anak dari Ketjang bin Sipan. Hal ini berbeda dengan Penetapan Pengadilan tentang penetapan ahli waris yang telah di periksa dan dipertimbangkan melalui persidangan di pengadilan.;

4. Bahwa Tergugat III menolak dalil Para Penggugat halaman 4 alinea 1 s/d alinea 5 yang pada intinya menyatakan:
  - bahwa PARA PENGGUGAT selaku ahli waris dari Ketjang bin Sipan memiliki sebidang tanah seluas  $\pm 4.380 \text{ M}^2$  yang terletak dahulu disebut dengan Gang Bango II RT 007 RW 03, Desa Pondok Labuh, Kecamatan Kebjoran, Jakarta Selatan, sekarang dikenal umum dengan Jl. Bango II RT 014 RW 03

Halaman 20 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Kelurahan Pondoklabu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan,  
(sebagaimana dalam gugatan) ;

- bahwa semasa hidupnya Ketjang bin Sipan bersama istrinya bertempat tinggal di dan menguasai dan/atau mengusahai bidang tanah milik adat C No. 102 Persil 22 D. II tersebut dengan menanam pohon jambu mete, durian, rambutan, manga, kemenyan, dan tidak pernah menjual dan/atau mengalihkan dan/atau menggadaikan bidang tanah tersebut baik sebagian maupun seluruhnya kepada siapapun termasuk tidak terbatas kepada PARA TERGUGAT.

Berdasarkan dalil gugatan di atas, dapat Tergugat III jelaskan bahwa obyek yang digugat oleh Para Penggugat adalah keliru, karena keluarga besar Tergugat III dalam penguasaan tanah aquo sudah lebih dari 30 (tiga puluh) tahun yaitu sejak sekitar tahun 1973 sampai sekarang secara yuridis adalah sah berdasarkan sertifikat hak milik dan berdasarkan hukum, sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1955 jo 1963 KUHPerdara :

## Pasal 1955 KUHPerdara

Untuk memperoleh hak milik atas sesuatu diperlukan bahwa seseorang menguasainya terus menerus, tak terputus-putus, tak terganggu, di muka umum, dan secara tegas sebagai pemilik”

## Pasal 1963 KUHPerdara.

Siapa yang dengan itikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah, memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluarsa, dengan suatu penguasaan selama dua puluh tahun”

Siapa dengan itikad baik menguasai selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik dengan tidak dapat dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya”

5. Bahwa Tergugat III menolak dalil Para Penggugat halaman 4 alinea 6 s/d alinea 7 dan halaman 5 alinea 1 s/d alinea 5, yang pada intinya menyatakan :

- Bahwa setelah Ketjang bin Sipan dan isterinya meninggal dunia, selanjutnya dimakamkan di tanah obyek sengketa, tepatnya di bawah pohon jambu mete dan bunga kamboja”
- Bahwa hingga tahun 1989, Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III bersama ayahnya (Mian bin Ketjang) sering ke

Halaman 21 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah obyek sengketa untuk melihat dan berziarah ke makam Ketjang bin Sipan...”

- Bahwa makam Ketjang bin Sipan dan istrinya, seingat Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III, terletak di dalam areal pekarangan rumah Nomor 26 A milik Tergugat V dan menurut masyarakat setempat diyakini sebagai Kuburan Keramat”

Mengenai dalil ini Tergugat IIIanggapi, bahwa tidak benar di atas tanah obyek sengketa terdapat pohon jambu mete, durian, rambutan, mangga, kemenyan serta pohon kamboja sebagai tempat makam Ketjang bin Sipan beserta istrinya, karena sejak tanah obyek sengketa di beli oleh ibu kandung Tergugat III pada tahun 1973 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 186 tanggal 21 Pebruari 1973, tanah obyek sengketa langsung dikuasai dan ditempati sekitar tahun 1993 oleh kakak kandung Tergugat III dengan membangun rumah di tanah obyek sengketa tersebut hingga sekarang.

Bahwa sejak tahun 1973 keluarga besar Tergugat III menguasai tanah obyek sengketa hingga sekarang tidak pernah ada keberatan dan/atau gugatan dari pihak lain kepada keluarga besar Tergugat III dan tidak pernah pula ada kuburan keramat dalam areal tanah obyek sengketa sebagai makam Ketjang bin Sipan beserta istrinya.

6. Bahwa Tergugat III menolak dalil Para Penggugat halaman 5 alinea 6 s/d alinea 7, yang pada intinya menyatakan :

- Bahwa secara de facto, saat ini telah berdiri bangunan-bangunan rumah mewah diatas sebagian dari bidang tanah objek sengketa yaitu bangunan-bangunan rumah Nomor 16 D A, Nomor 16 B, Nomor 16 A, Nomor 17 A dan Nomor 26 A yang dimiliki oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V”.
- Bahwa Ketjang bin Sipan maupun ahli warisnya (Para Penggugat) tidak pernah memberi persetujuan dan/atau izin kepada Para Tergugat untuk mendirikan bangunan rumah...”
- “ .agar gugatan ini tidak sia-sia (illusoir) maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar terhadap tanah obyek sengketa diletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag)”.

Mengenai dalil ini Tergugat III tanggapi, bahwa keluarga besar Tergugat III memiliki dan menguasai tanah obyek sengketa adalah berdasarkan alas hak yang sah yaitu jual beli antara Njonja Raden Suwito Kertohatmodjo dengan Mies Gratimah Surya Karta Legawa (Ibu kandung dari Tergugat III).

Halaman 22 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



Bahwa tanah obyek sengketa di peroleh oleh Mies Gratimah Surya Karta Legawa (Ibu kandung dari Tergugat III) berdasarkan jual beli, sehingga secara hukum pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Hal ini sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada Rumusan Hukum Kamar Perdata Umum, angka 4 intinya menentukan:

“Kriteria pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara adalah melakukan jual beli atas obyek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan...”

Bahwa Para Tergugat in casu Tergugat III tidak perlu mendapat izin atau persetujuan dari Para Penggugat untuk membangun/mendirikan rumah di atas tanah obyek sengketa, mengingat tanah obyek sengketa bukanlah milik Para Penggugat. Oleh sebab itu tidak dapat pula dikatakan bahwa Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena untuk dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur-unsur perbuatan melanggar hukum sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPerdara, yaitu :

- a. Perbuatan yang melanggar hukum
- b. adanya kerugian
- c. adanya kesalahan
- d. hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Unsur-unsur perbuatan melanggar hukum tersebut, bila dihubungkan dalam perkara aquo dengan fakta di lapangan, maka dapat diuraikan sebagai berikut:

a. **Melanggar Hukum.** Bahwa tidak benar Tergugat III telah memenuhi unsur melanggar hukum dengan alasan :

- 1) Bahwa tidak benar Tergugat III telah menguasai/menduduki tanah aquo milik Para Penggugat, karena Tergugat III hanya diberi kepercayaan untuk memelihara dan menjaga tanah obyek sengketa oleh kakak kandung Tergugat III. Tanah obyek sengketa diperoleh orang tua Tergugat III dengan jual beli pada tahun 1973 dan selanjutnya di hibahkan kepada anak-anaknya tahun 1993.
- 2) Bahwa hingga saat ini, di atas tanah yang berdiri bangunan rumah No.16 A terletak di Jalan Bango II terdaftar atas nama kakak kandung Tergugat III dan masih melaksanakan kewajiban pembayaran Pajak





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bumi dan Bangunan (PBB) sesuai SPPT (NOP) yaitu  
No.31.71.020.002.006-0093.0.

- b. **Adanya Kesalahan.** Bahwa tidak benar Tergugat III telah memenuhi unsur adanya kesalahan, dengan alasan :
- Bahwa bukti berupa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang diterbitkan oleh Kantor Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Cilandak Jakarta Selatan dengan Nomor Obyek Pajak (NOP) atas nama kakak kandung Tergugat III yaitu No. No.31.71.020.002.006-0093.0, membuktikan tanah aquo berada di bawah penguasaan kakak kandung Tergugat III.
- c. **Adanya Kerugian.** Bahwa tidak benar Tergugat III telah memenuhi unsur adanya kerugian bagi Para Penggugat, dengan alasan :
- Bahwa tanah aquo tidak di peroleh oleh kakak kandung Tergugat III dari Para Penggugat, melainkan hibah dari orang tua yang merupakan tanah yang dibeli dari pada tahun 1973, sehingga tidak ada dasar hukumnya Tergugat III harus mengosongkan tanah obyek sengketa serta menyerahkannya kepada Para Penggugat.
- d. **Adanya hubungan kausal/sebab akibat.** Mengenai unsur adanya hubungan kausal/sebab akibat ini, menurut Tergugat III, mengingat mulai dari unsur melanggar hukum dan adanya kesalahan serta adanya kerugian, tidak satupun yang memenuhi kualifikasi perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang dilakukan oleh Tergugat III, maka Tergugat III menganggap hal ini tidak perlu lagi untuk dijawab.
- Bahwa oleh karena Tergugat III hanya memelihara dan menjaga tanah obyek sengketa milik kakak kandung Tergugat III, maka Tergugat III tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat. Dengan demikian dalil Para Penggugat sudah sepatutnya untuk ditolak.

Mengenai dalil permohonan sita jaminan (conservatoir beslaag) adalah merupakan dalil yang tidak berdasar, karena dalil-dalil yang disampaikan dalam pokok perkara gugatan Para Penggugat merupakan dalil yang sangat lemah dasar hukumnya, oleh karena itu permintaan Para Penggugat untuk segera memerintahkan diletakan sita jaminan atas tanah obyek sengketa, mohon majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo berkenan mengabaikannya.

7. Bahwa Tergugat III menolak dalil Para Penggugat halaman 6 alinea 1 s/d alinea 2, yang pada intinya menyatakan :“Para Penggugat telah menyurati Para Tergugat namun Para Tergugat tidak mempunyai iktikad baik...”

Halaman 24 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### 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

Mengenai dalil ini, mohon Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk mengesampingkan dan tidak mempertimbangkannya, karena surat yang dikirimkan oleh Para Penggugat tidak ada kewajiban Para Tergugat in casu Tergugat III untuk menanggungnya, mengingat tanah dan bangunan yang ditempati oleh Para Tergugat in casu Tergugat III saat ini di peroleh dengan cara yang sah secara hukum dan tidak ada hubungannya dengan Para Penggugat.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti gugatan Para Penggugat tidak berdasarkan hukum sama sekali dan karenanya terhadap gugatan demikian tidak lain tidak, harus dinyatakan ditolak seluruhnya. Oleh karena itu, mohon Majelis Hakim, berkenan memutuskan:

## DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Tergugat III seluruhnya.
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA

### Dalam Konpensasi:

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima.
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

### Subsidiar

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini berpendapat lain, mohon keputusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat IV mengajukan Jawaban tertanggal 22 Nopember 2017 pada pokoknya

## DALAM EKSEPSI

- Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Tidak berwenang Mengadili Perkara **Aquo** (Kompetensi Absolut)

Bahwa dalam posita gugatannya halaman 5 pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat tidak pernah menjual tanah seluas  $\pm 4.380 \text{ M}^2$  yang tercatat dalam Buku C Desa Pondok Labuh sebagai tanah milik Adat (girik) C No. 102 Persil 22 D. II (selanjutnya disebut sebagai "**tanah objek sengketa**") kepada Para Tergugat, sehingga Para Penggugat meyakini bahwa tanah objek sengketa tersebut merupakan tanah warisan dari Ketjang bin Sipan

Halaman 25 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan oleh karena sekarang tanah objek sengketa tersebut tidak dikuasai dan telah berdiri bangunan dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Tergugat, maka Para Penggugat sebagai ahli waris dari Ketjang bin Sipan kemudian meminta dalam petitium gugatannya halaman 7 point 8 Para Penggugat meminta kepada majelis Hakim agar Sertifikat Hak Milik Para Tergugat dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Adapun petitum point 8 dalam gugatan Para Penggugat dikutip sebagai berikut:

*"Menyatakan dalam hukum, sertifikat hak milik dan/atau hak guna bangunan yang telah diterbitkan Turut Tergugat ke atas nama serta diberikan kepada Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;"*

Bahwa Tergugat IV membantah dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut diatas, dan menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara **aquo**, dengan alasan-alasan, sebagai berikut:

- a. Bahwa adanya dalil dalam posita dan petitium Para Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim **aquo** menyatakan tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sertifikat milik Para Tergugat khususnya Tergugat IV yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, membuktikan perkara **aquo** mengandung persoalan kewenangan mengadili secara absolut, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo** untuk memeriksa dan memutus terlebih dahulu eksepsi kompetensi absolut, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 160 Rbg yang dikutip, sebagai berikut:

**"Apabila persengketaan itu adalah suatu perkara yang tidak termasuk wewenang Pengadilan Negeri untuk mengadilinya, maka pada setiap saat dalam pemeriksaan perkara ini Tergugat dapat mengajukan tangkisan supaya Pengadilan Negeri menyatakan tidak berwenang mengadili perkara itu dan Pengadilan Negeri karena jabatannya harus pula menyatakan bahwa tidak berwenang menghadiri perkara ini."**

- b. Bahwa adanya hubungan posita dengan petitum dalam gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terkait dengan tuntutan menyatakan tidak sah sertifikat milik Para Tergugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat, secara formil dan berdasarkan hukum acara yang berlaku, maka tuntutan menyatakan tidak sah

Halaman 26 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat hak milik Para Tergugat bukanlah kewenangan Pengadilan Negeri, akan tetapi adalah kewenangan mutlak Pengadilan Tata Usaha Negara. dengan alasan-alasan sebagai berikut:

## 1) Turut Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara:

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 (selanjutnya disebut "UU PTUN"), Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 3 jo Pasal 2 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006, salah satu tugas dari Turut Tergugat dalam rangka melaksanakan tugas pemerintah adalah untuk pembinaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastiaan hukum. Pelaksanaan tugas ini merupakan penegasan dari tugas Turut Tergugat sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 5 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang produknya berupa sertifikat tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 12 ayat(1) huruf c.

Selain itu, adanya dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Turut Tergugat juga telah melakukan perbuatan melawan hukum atas terbitnya Sertifikat Hak Milik milik Para Tergugat membuktikan bahwa memang benar perkara aquo adalah sengketa tata usaha negara, karena berdasarkan Pasal 53 ayat (2) UU PTUN menyatakan bahwa salah satu alasan diajukannya gugatan tata usaha negara dikarenakan Keputusan tersebut bertentangan dengan Peraturan Perundang Undangan.

## 2) Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara:

Bahwa penerbitan suatu Sertifikat Hak Atas Tanah adalah merupakan keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang bersifat kongkrit individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 3 UU PTUN.

Halaman 27 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3) Tuntutan Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Suatu Sertifikat Hak Atas Tanah masuk ke Dalam Ruang Lingkup Sengketa Tata Usaha Negara

Bahwa secara formil dan berdasarkan hukum acara maka tuntutan terhadap Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 butir 4 jo Pasal 4 UU PTUN, maka tuntutan tersebut termasuk ke dalam ruang lingkup sengketa Tata Usaha Negara. Adapun Pasal 1 butir 4 UU PTUN, dikutip, sebagai berikut:

**"Sengketa Tata Usaha Negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang Tata Usaha Negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat Tata Usaha Negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya Keputusan Tata Usaha Negara termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."**

- 4) **Sengketa Tata Usaha Negara Merupakan Kewenangan Absolut Pengadilan Tata Usaha Negara**

Bahwa berdasarkan Pasal 4 dan Pasal 50 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka tuntutan pembatalan suatu sertifikat hak atas tanah adalah merupakan kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara, terlepas dari benar atau tidaknya dalil-dalil gugatan Para Penggugat yang melatar belakangi perkara **aquo**. Adapun Pasal 4 UU PTUN berbunyi sebagai berikut:

**"Peradilan Tata Usaha Negara adalah salah satu pelaku kekuasaan kehakiman bagi rakyat pencari keadilan terhadap sengketa Tata Usaha Negara."**

Sedangkan Pasal 50 UU PTUN, dikutip, sebagai berikut:

**"Peradilan Tata Usaha Negara Bertugas dan berwenang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara."**

- 5) **Gugatan Para Penggugat yang Menuntut Menyatakan Tidak Sah dan Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.**

Dari ketentuan-ketentuan sebagaimana diatas, terbukti bahwa Turut Tergugat adalah Pejabat Tata Usaha Negara yang bertugas untuk melaksanakan urusan pemerintah

Halaman 28 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang salah satu bentuk kegiatannya adalah penerbitan sertifikat tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum; Seandainya Para Penggugat merasa mempunyai kepentingan dan/atau merasa dirugikan dengan terbitnya sertifikat milik Para Tergugat oleh Turut Tergugat, sebagaimana yang diajukan oleh Para Penggugat dalam perkara aquo, maka berdasarkan Pasal 53 ayat (1) UU PTUN, gugatan seharusnya diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara.

- c. Bahwa kewenangan absolut Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut diatas, dalam praktek secara konsisten diterapkan, hal ini sebagaimana dimaksud dalam Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung, sebagai berikut:

Putusan Mahkamah Agung RI No. 2995 K/Pdt/1993, tanggal 16 Oktober 1997, yang menyatakan:

**"Judex Factie telah melampaui batas kewenangan dalam memeriksa dan memutus perkara tesebut (perkara perdata perbuatan melawan hukum), sebab perkara tersebut berkenaan dengan persoalan Keputusan Badan Tata Usaha Negara."**

- Putusan Mahkamah Agung RI No. 383 K/Sip/1971, tanggal 3 November 1971, yang menyatakan:

**"Menyatakan batal surat bukti hak milik yang dikeluarkan oleh instansi agrarian secara sah tidak termasuk wewenang Pengadilan melainkan semata-mata termasuk wewenang administrasi."**

Berdasarkan alasan alasan hukum tersebut diatas, terbukti bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara **aquo**. Oleh karenanya cukup beralasan Majelis Hakim **aquo** untuk menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili dan memutus perkara **aquo**.

Untuk selanjutnya, Tergugat IV mohon kepada Majeli Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo untuk terlebih dahulu menjatuhkan putusan berkenaan dengan Eksepsi Kompetensi Absolut yang Tergugat IV ajukan ini, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menerima Eksepsi Kompentensi Absolut yang diajukan Tergugat IV untuk seluruhnya

Halaman 29 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan secara Absolut tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, memutus dan menyelesaikan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat; dan
  3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.
- Seandainya Majelis Hakim berpendapat lain, Tergugat IV mencadangkan haknya untuk mengajukan Jawaban dalam Pokok Perkara, termasuk jawaban yang berupa eksepsi non yurisdiksi dan juga Gugatan Rekonsensi, sebagai berikut:

## 2. Gugatan Para Penggugat Error In Persona

### a. Gugatan Para Penggugat Kurang Pihak (plurium Litis consortium)

Bahwa gugatan Para Penggugat kurang pihak, dengan alasan bahwa Tergugat IV memperoleh tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bango II No. 17 A, RT.014/RW. 03, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta selatan dari Ibu Nasta Putra, berdasarkan Akta Jual Beli No. 35/2016, tertanggal 30 November 2016, yang dibuat dihadapan Eveline Gandauli Rajagukguk, SH, Notaris PPAT di Jakarta Selatan. Seharusnya Para Penggugat menarik Ibu Nasta Putra sebagai pihak dalam perkara **aquo**. karena Ibu Nasta Putra mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal usul tanah sengketa. Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo** agar menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**), karena gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kurang pihak.

### b. Gugatan Penggugat Salah Alamat

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat salah alamat, atau salah dalam menarik pihak sebagai Tergugat dalam perkara **aquo**, hal ini terbukti dari tanah dan bangunan yang terletak di jalan Bango II No. 16 DA, RT 014/RW. 03, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, bukan atas nama Tergugat I yakni Fadhilah, hal ini terbukti dari fakta persidangan bahwa Tergugat I telah dipanggil sebanyak 3 (tiga) kali oleh Pengadilan untuk menghadiri persidangan. namun Fadhilah sebagai Tergugat I tidak hadir memenuhi panggilan pengadilan tersebut.

Halaman 30 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Selain itu tanah yang berada tanah objek sengketa yang berada di Jalan Bango II No. 16 A, RT. 014/RW. 03, Kelurahan Pondok Labu, kecamatan cilandak, Jakarta Selatan, bukan lah atas nama Roy (Tergugat II) sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat melainkan atas nama istri Tergugat II.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat salah alamat (mengandung unsur error ini persona), sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo** agar menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**);

### 3. Gugatan Para Penggugat Kabur/Tidak Jelas

Bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kabur/tidak jelas, karena alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 3, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari ketjang bin Sipan beserta istrinya, namun Para Penggugat sama sekali tidak mengetahui nama dan kapan waktu meninggalnya ketjang bin Sipan beserta istrinya. Bahwa dalil Para Penggugat tersebut diatas membuktikan bahwa kedudukan Para Penggugat sangat diragukan apakah memang benar Ahli Waris dari Ketjang bin Sipan mengingat Para Penggugat tidak mengetahui kapan Ketjang bin Sapan beserta istrinya meninggal dunia.

Bahwa pada umumnya salah satu syarat untuk membuat surat pernyataan waris adalah adanya surat kematian dari orang tua ahli waris, namun dalam gugatan nya Para Penggugat sama sekali memberikan keterangan apapun tentang kematian dari Ketjang bin Sipan beserta istri. Tergugat IV mensomir Para Penggugat untuk membuktikan Surat Kematian atas nama Ketiang bin Sipan beserta istrinya.

Bahwa ketidaktahuan Para Penggugat kapan dan dimana Ketjang bin Sipan beserta istrinya meninggal dunia membuktikan gugatan Para Penggugat kabur dan tidak jelas.

- b. Bahwa dalam posita gugatannya halaman 5 alinea terakhir dan halaman 6 alinea pertama, Para Penggugat mendalilkan

Halaman 31 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa Para Tergugat mengajukan permohonan hak atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat dengan cara melawan hak atau melawan hukum.

Namun dalam gugatannya, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta dasar faktanya (**fetelijke grond**), sehingga Tergugat IV dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat serta tidak menjelaskan dasar hukum (**rechts grond**) atau norma apa yang dilanggar oleh Tergugat IV, sehingga Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat.

- c. Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar dari kepemilikan tanah objek sengketa apakah melalui warisan, hibah, jual beli atau peralihan lainnya, serta dalam gugatan juga tidak dijelaskan data fisik dan data yuridis dari tanah objek sengketa, sehingga menyebabkan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat menjadi kabur dan tidak jelas.
- d. Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan dasar dari dimintanya tuntutan sebagaimana tercantum dalam petitum, sehingga terbukti bahwa gugatan **aquo** tidak mempunyai keterkaitan/hubungan, yang menyebabkan gugatan tidak sempurna dan juga membingungkan, sehingga sangat patut dan layak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat dinyatakan kabur dan tidak jelas. Terlihat jelas bahwa Para Penggugat sangat tidak memahami sistematika penulisan dan penyusunan surat gugatan yang disusun secara tidak benar dan membingungkan. Surat gugatan Para Penggugat tidak terang dan dapat dikatakan isinya gelap (**onduidelijk**) sehingga tidak memenuhi syarat formil.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, terbukti bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat kabur dan tidak jelas, sehingga mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo agar** menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (**niet ontvankelijke verklaard/NO**).

Halaman 32 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## II. DALAM POKOK PERKARA.

1. Bahwa Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh Para Penggugat dalam surat gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat IV.
2. Segala sesuatu yang diungkapkan dalam bagian eksepsi di atas, merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara.
3. Tanah Objek sengketa bukan milik Ketjang bin Sipan yang diwariskan kepada Para Penggugat

Bahwa dalam gugatannya halaman 4, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa tanah seluas + 4.380 M<sup>2</sup> yang tercatat dalam Buku C Desa Pondok Labuh sebagai tanah milik Adat (girik) C No. 102 Persil 22 D. II adalah atas nama Ketjang Bin Sipan dan kepemilikan dan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Ketjang bin Sipan dibuktikan dengan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Ketjang bin Sipan No. 102.

Selanjutnya dalam gugatannya halaman 5, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa makam Ketjang bin Sipan dan Istrinya, seingat Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III terletak di dalam areal pekarangan rumah Nomor 26 A, milik Tergugat V, dan oleh karena pekarang rumah tersebut terkunci maka Para Penggugat tidak dapat melakukan ziarah termasuk mengurus makam Ketjang bin Sipan dan istrinya.

### Keberatan:

Bahwa Tergugat IV membantah dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut diatas dan menyatakan bahwa tanah seluas ± 4.380 M<sup>2</sup> adalah milik Ketjang bin Sipan tercatat dalam Buku C Desa Pondok Labuh sebagai tanah milik Adat (girik) C No. 102 Persil 22 D. II, bukan lah milik Ketjang bin Sipan, dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria jo Pasal 30 dan Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah secara jelas dan tegas menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik adalah bukti hak sempurna atas tanah, sehingga yang tercantum namanya dalam sertifikat tersebut adalah pemilik yang sah secara hukum dari tanah tersebut, dalam apabila

Halaman 33 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam jangka waktu selama 5 (lima) tahun terhitung sejak terbitnya sertifikat tersebut tanpa adanya pihak yang mengajukan gugatan hukum dan membatalkannya berdasarkan hukum, maka secara yuridis formal sertifikat tersebut telah menjadi bukti "Hak yang Sempurna" dan sebagai Bukti Autentik atas pemilikan dan penguasaan atas objek tanah;

- b. Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat hanya menyatakan bahwa tanah objek sengketa tercatat dalam buku C Pondok Labuh sebagai tanah milik adat (Girik) C No. 102 Persil 22 D. II atas nama Ketjang bin Sipan, tapi dalam posita gugatannya tidak ada bukti dasar pencatatan tersebut apakah karena warisan, jual beli atau peralihan hak lainnya. Selain itu berdasarkan dalil dalam posita gugatannya Para Penggugat juga tidak pernah menguasai tanah objek sengketa, hal ini terbukti bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Penggugat III beserta keluarganya bertempat tinggal terakhir di Jalan Prof DR. Latumenten III No. 8, RT. 006/RW. 005, Kelurahan Jelambar, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat, (vide gugatan Para Penggugat halaman 5 alinea kedua).

Dengan demikian terbukti bahwa tanah objek sengketa bukan merupakan milik dari Ketjang bin Sipan, karena peralihan/pencatatan saja dalam buku Letter C tanpa didukung alat bukti peralihan hak, serta penguasaan fisik tanah tidak dapat dianggap sebagai Pemilik atas tanah adat tersebut. Hal tersebut juga dipertegas dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 546 K/PDT/2015, tanggal 11 Agustus 2015, yang pertimbangan hukumnya halaman 30 alinea terakhir dan halaman 31 dikutip sebagai berikut:

- "Bahwa pada tahun 2012, Penggugat menemukan bahwa catatan di Kantor Kelurahan dalam Letter C Nomor 376 Persil 68 D.I atas nama Djuneb bin Ito, Jalan Luna Nomor 19, tapi tidak ada bukti dasar pencatatan tersebut apakah karna warisan, jual beli atau peralihan hak lainnya dari Yo Tluan dan Istrinya Nv. Ito dan lagi pula Diuneb bin Ito sepanjang hidupnya ataupun Para Penggugat se/ak ditinggalkan Yo Tjuan dengan Istrinya Ny. Ito tidak pernah menguasai atau membayar IPEDA/PBB atas rumah dan tanah tersebut. Hanya pada tahun 2012 ada catatan saja di Letter C di kelurahan;

Halaman 34 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Hakim Agung berpendapat, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, sebagai pemilik atas obyek sengketa karena tidak cukup bukti bahwa Diuneb bin Ito (orang tua Penggugat) sebagai pemilik atas obyek sengketa. Sebab satu surat bukti saia (Letter C) tanpa dikuatkan bukti lain tidak dapat diterima sebagai pembuktian:
- Bahwa peralihan / pencatatan saja dalam buku Letter C tanpa didukung alat bukti peralihan hak, tanpa menguasai fisik tanah dan tidak pernah membayar IPEDA/PBB tidak dapat dianggap sebagai Pemilik atas tanah adat tersebut."
- c. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Ketjang bin Sipan yang dibuktikan dengan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Ketjang bin Sippan adalah dalil yang sangat tidak berdasar hukum, karena Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi yang berkaitan dengan tanah adalah bukan merupakan bukti mutlak kepemilikan tanah dan/atau tidak dapat dipakai sebagai bukti hak atas tanah dan/atau tidak menunjukkan mengenai kepemilikan tanah tersebut, hal ini juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34/K/Sip/1960, tertanggal 10 Februari 1960, yang dikutip, sebagai berikut:

**"Surat petuk palak bumi bukan merupakan suatu bukti yang mutlak, bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan".**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, hanya sertifikat Hak Atas Tanah yang diakui sebagai bukti hak atas tanah, dengan demikian Surat Girik C milik Ketjang bin Sipan ataupun namanya yang bersumber dari tanah ada tidak diakui lagi sebagai tanda bukti hak atas tanah, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum sebagai alat bukti kepemilikan atas tanah; hal ini juga dipertegas dalam Undang-Undang No. 12 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No. 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan yang pada pokoknya menyatakan bahwa "yang dikenal sebagai girik adalah DKOP/KP.PBB 4.1 yang hanya merupakan surat keterangan pembayaran atau pelunasan pajak bumi dan bangunan dan bukan sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah;

Artinya bahwa secara yuridis formal tanah dengan surat Girik C atas nama Ketjang bin Sipan sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat tidak dapat lagi dijadikan sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah'

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat terhadap Para Tergugat adalah akal-akalan dari Para Penggugat untuk mencari keuntungan dari Para Tergugat, hal ini terbukti dari tidak jelasnya dasar kepemilikan tanah objek sengketa oleh Para Penggugat.

- e. Bahwa dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa makam Ketjang bin Sipan dan Istrinya, terletak di dalam areal pekarangan rumah Nomor 26 A, milik Tergugat V, adalah dalil yang sangat mengada-ada serta sama sekali tidak berdasarkan, karena Para Penggugat hanya mereka-reka dan asal menyatakan makam Ketjang bin Sipan dan Istrinya, terletak di dalam areal pekarangan rumah Nomor 26 A. milik Tergugat V. tanpa disertai bukti kongkrit yang menyatakan demikian, Tergugat IV mensomir Para Penggugat untuk membuktikan bahwa makam Ketjang bin Sipan dan Istrinya, terletak di dalam areal pekarangan rumah Nomor 26 A, milik Tergugat V.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas terbukti bahwa tanah objek sengketa bukanlah milik dari Para Penggugat sebagai warisan dari Ketjang bin Sipan, karena Surat Girik C dan Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Ketjang bin Sipan hanya merupakan

Halaman 36 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu bukti pembayaran pajak dan bukan bukti kepemilikan hak atas tanah. Dengan demikian, maka mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo** agar menolak gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat untuk seluruhnya.

#### 4. Tergugat IV tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa dalam gugatannya halaman 5, Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Para Penggugat sangat khawatir apabila Para Tergugat akan mengalihkan dan/atau menjual dan/atau menggadaikan dan/atau mengajukan permohonan hak-hak atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat dengan cara melawan hak atau melawan hukum.

Keberatan:

Tergugat IV membantah dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut diatas dan menyatakann bahwa Tergugat IV tidak melakukan perbuatan melawan hukum dengan alasan-alasan, sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum Tergugat IV membantah dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat IV telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat, terlebih dahulu Tergugat kemukakan bahwa, Tergugat IV sangat tidak mengerti dengan isi posita dan petitum gugatan Para Penggugat, dengan alasan sebagai berikut:
  - 1) Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat tidak menjelaskan perolehan tanah objek sengketa apakah dari warisan, jual beli atau peralihan hak lainnya. Selain itu berdasarkan dalil dalam posita gugatannya Para Penggugat juga tidak pernah menguasai tanah objek sengketa. Dengan demikian terbukti bahwa sangat diragukan kebenarannya bahwa tanah objek sengketa adalah milik dari Ketjang bin Sipan.
  - 2) Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat sama sekali tidak menjelaskan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan serta dasar faktanya (**fetelijkegrond**), sehingga Tergugat IV dikatakan telah perbuatan melawan kepada Para Penggugat.
  - 3) Bahwa dalam posita gugatannya, Para Penggugat juga tidak menjelaskan dasar hukum (**rechts grond**) atau norma apa yang dilanggar oleh Tergugat IV, sehingga Tergugat IV

Halaman 37 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Para Penggugat.

- 4) Selain itu, dalam gugatannya Para Penggugat juga tidak menyertakan tuntutan ganti rugi kepada Tergugat IV, karena sebagaimana dalam aturan hukum serta doktrin menyatakan bahwa suatu gugatan perbuatan melawan hukum haruslah disertai dengan tuntutan ganti kerugian.

Berdasarkan hal tersebut diatas terbukti bahwa gugatan yang diajukan Para Penggugat sangatlah mengada-ada dan tidak berdasar, terlihat jelas Para Penggugat mengajukan gugatan ini hanyalah untuk mendapatkan keuntungan dari Para Tergugat terkait dengan objek sengketa. Bahwa Para Tergugat akan melaporkan Para Penggugat ke Polda Metro Jaya terkait dengan kasus tanah objek sengketa aquo;

- b. Bahwa sebagaimana telah dijelaskan pada pokok perkara point 3 tersebut diatas, bahwa Ketjang bin Sipan bukanlah pemilik dari tanah objek sengketa, karena Girik yang tercatat dalam buku di kelurahan tanpa didasari adanya peralihan hak, serta tidak dikuasainya fisik tanah objek sengketa, maka girik tersebut tidak dapat dianggap sebagai pemilik atas tanah adat.

Selain itu dasar kepemilikan yang didalilkan Para Penggugat yakni Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi atas nama Ketjang bin Sipan No. 102, bukanlah merupakan bukti mutlak kepemilikan tanah dan/atau tidak dapat dipakai sebagai bukti hak atas tanah, hal ini dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 34/K/Sip/1960, tertanggal 10 Februari 1960.

Dengan demikian perolehan hak atas tanah dan bangunan milik Tergugat IV tidak dilakukan secara melawan hukum, karena terbukti bahwa tanah objek sengketa bukanlah milik dari Para Penggugat sebagai warisan dari Ketjang bin Sipan;

- c. Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Bango II No. 17 A, RT. 014/RW. 03, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dahulu adalah tanah yang berasal dari Pemisahan milik Mies Gratiman Suria Karta Legawa, yang kemudian dihibahkan kepada Attila Wiranatakusumah berdasarkan Akta Hibah No. 68/Keb Lama/1993, tertanggal 21 Mei 1993, yang dibuat dihadapan Ny. Liliana Arif SH, yang

Halaman 38 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kemudian didaftarkan ke Turut Tergugat dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 1284/Pondok Labu, tertanggal 14 Februari 1994;

Selanjutnya, pada tahun 2005 Attila Wiranatakusumah menjual tanah tersebut kepada Nasta Putra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 33/2005, tertanggal 2 Mei 2005, yang dibuat dihadapan Ny. Soehardjo, selaku PPAT, yang kemudian Sertifikat Hak Milik diubah ke atas nama Nasta Putra;

Pada Tahun 2016 Nasta Putra menjual tanah tersebut melalui media online yang kemudian dibeli oleh Tergugat IV, hal ini sesuai dengan Akta Jual Beli No. 35/2016, tertanggal 30 November 2016, yang dibuat dihadapan Eveline Gandauli Rajagukguk, SH, PPAT di Jakarta Selatan, yang kemudian didaftarkan ke Turut Tergugat dan diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 01284/Pondok Labu, tertanggal 17 Februari 2017 atas nama Tergugat IV, seluas 1.127M<sup>2</sup>, dengan Surat Ukur Nomor: 00578/Pondok Labu/2017; Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 01284/Pondok Labu, tertanggal 17 Februari 2017 atas nama Tergugat IV, sebelumnya telah melalui tahapan pemeriksaan data fisik dan data yuridis dan telah sesuai dengan buku tanah yang terdaftar pada Kantor Turut Tergugat;

Bahwa berdasarkan Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Agraria jo Pasal 30 dan Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa sertipikat adalah bukti hak yang sempurna atas tanah, sehingga yang tercantum namanya dalam sertipikat tersebut adalah pemilik yang sah secara hukum, dan dalam jangka waktu selama 5 tahun terhitung sejak terbitnya sertipikat tersebut tanpa adanya pihak yang mengajukan gugatan hukum dan membatalkan, maka secara yuridis formal sertipikat tersebut telah menjadi, bukti Hak Sempurna atas pemilikan dan penguasaan atas objek tanah;

Bahwa sejak tahun 1994 s/d saat ini, kurang lebih 23 Tahun, Para Penggugat tidak pernah mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertipikat tersebut sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997, maka Para Penggugat tidak memilik hak untuk mengajukan keberatan secara tertulis kepada Pemegang Sertifikat dan Turut Tergugat ataupun tidak dapat

Halaman 39 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai pengusaan tanah dan penerbitan sertifikat tersebut.

Bahwa oleh karena peralihan hak atas tanah milik Tergugat IV dilakukan melalui proses jual beli yang dibuktikan dengan Akta Jual Beli No. 35/2016, tertanggal 30 November 2016, yang dibuat dihadapan Eveline Gandauli Rajagukguk, SH, PPAT di Jakarta Selatan telah sesuai prosedur yang diatur oleh Perundang-Undangan dan sah secara hukum, sehingga dalam hal ini Tergugat IV selaku pihak pembeli harus dapat dinyatakan sebagai Pembeli yang beritikad baik dan patut mendapatkan perlindungan hukum, hal ini dipertegas dalam **Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982 yang menyatakan bahwa Pembeli vanU bertitikad baik harus mendapatkan perlindungan hukum;**

- d. Bahwa dalil Para Penggugat halaman 5 yang menyatakan bahwa oleh karena rumah Tergugat V dipagar dan tetap dalam keadaan terkunci sehingga Para Penggugat tidak bisa melakukan ziarah ke makam Ketjang bin Sipan, adalah dalil yang sangat tidak berdasar, karena terbukti bahwa tanah tersebut bukanlah milik dari Kejang bin Sipan, sehingga sangat wajar dan pantas apabila Tergugat V memagar dan mengunci tanah miliknya sendiri, oleh karenanya dalil tersebut haruslah ditolak.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas terbukti bahwa peralihan hak atas tanah milik Tergugat IV tidak dilakukan secara melawan hukum sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat karena terbukti bahwa tanah objek sengketa bukan milik dari Ketjang bin Sipan yang diwariskan kepada Para Penggugat, oleh karenanya mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo agar menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.

### 5. Sita Jaminan Haruslah Ditolak.

Bahwa dalam gugatannya halaman 5 alinea terakhir Para Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa Para Penggugat sangat mengkhawatirkan apabila Para Tergugat akan mengalihkan dan/atau menjual dan/atau menggadaikan dan/atau mengajukan permohonan hak-hak atas tanah objek sengketa kepada Turut Tergugat dengan cara melawan hak atau melawan hukum serta agar gugatan ini tidak sia-sia (**illusoir**) maka Para Penggugat memohon kepada Yang Mulia Ketua Pengadilan

Halaman 40 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Jakarta Selatan agar terhadap tanah objek sengketa diletakkan sita jaminan (**conservatoir beslag**).

Keberatan:

Tergugat IV membantah dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut, dengan alasan bahwa menyangkut sita jaminan telah diatur dalam Pasal 227 HIR, yang harus memenuhi syarat, sebagai berikut:

- Adanya persangkaan yang beralasan
- Tergugat akan menggelapkan barang-barangnya
- Dengan maksud menjauhkan barang-barang tersebut dari kepentingan penggugat;

Bahwa dalam dalil mengenai sita jaminan a quo, Penggugat tidak menyertakan bukti adanya persangkaan atau dugaan apapun yang membuktikan bahwa Tergugat IV akan menggelapkan barang-barangnya hanya untuk menjauhkan dari kepentingan Para Penggugat. Selain itu, perkara ini tidak berdasar karena unsur-unsur perbuatan melawan hukum dalam gugatan a quo tidak terbukti, sebagaimana telah diuraikan dalam jawaban dalam pokok perkara nomor 3 sampai dengan 4 di atas.

Bahwa lagipula, dalam dalilnya, Penggugat tidak menyebutkan identitas objek yang hendak diletakkan sita jaminan secara lengkap, antara lain tidak menyebutkan nama pemilik dan taksiran harga. Perincian identitas objek sita ini khususnya taksiran harga sangat penting untuk disesuaikan/diseimbangkan dengan nilai gugatan. Mengenai hal ini, sebagai perbandingan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 5 Tahun 1975, tanggal 1 Desember 1975, dikutip, sebagai berikut:

"l.d Agar benda-benda **yang disita nilainya diperkirakan tidak jauh melampaui nilai gugatan (nilai uang yang menjadi sengketa), jadi seimbang dengan yang digugat .**

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka Majelis Hakim patut menolak permohonan sita jaminan yang diajukan Para Penggugat karena sangat tidak berdasar hukum.

### III. PERMOHONAN

Halaman 41 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan hal hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara **aquo** untuk memutus, sebagai berikut:

## Primer.

### Dalam eksepsi

1. Menerima eksepsi Tergugat IV untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

### Dalam pokok perkara

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

## Subsider

Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex **aequo et bono**)

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara Nomor 604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, pada tanggal 25-Januari-2018 telah menjatuhkan putusan yang pada pokoknya sebagai berikut :

### **MENGADILI:**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat II, IV, V, mengenai kewenangan absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara Nomor **604/Pdt.G/2017/PN.Jkt-Sel**
3. Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditaksir sebesar Rp. 2.451.000,-( dua juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah );

Menimbang, bahwa berdasarkan risalah pernyataan permohonan banding No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tanggal **8-Februari-2018**, yang menyatakan bahwa Kuasa hukum Para Penggugat sekarang Para Pembanding telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. dan pernyataan banding tersebut telah diberitahukan sekaligus Penyerahan Memori Banding tertanggal 14-Februari-2018 dan didaftarkan / diserahkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 15 – Februari - 2018, secara seksama kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21 – Februari - 2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21-Februari-2018, kepada Terbanding II semula Tergugat III pada tanggal 2-Maret-2018 kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 22-Februari-2018, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19-Februari-2018 ;

Halaman 42 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI

#### 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 berdasarkan risalah Pemberitahuan penyerahan kontra memori banding No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. Jurusita Penggugat Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah memberitahukan dengan seksama kepada kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, Kontra memori Banding dari Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 5-April-2018, Kontra memori banding dari Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 29-Maret-2018, Kontra memori banding dari Terbanding II semula Tergugat II dan Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 2-Mei-2018 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan relaas pemberitahuan memeriksa berkas perkara No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel., yang dimohonkan banding tersebut, ditujukan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 14-Februari-2018, kemudian kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 21-Februari-2018, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 21-Februari-2018, kepada Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 23-Februari-2018, kepada Terbanding IV semula Tergugat IV pada tanggal 2-Maret-2018, kepada Terbanding V semula Tergugat V pada tanggal 22-Februari-2018 dan terakhir kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 19-Februari-2018 yang menerangkan supaya para pihak tersebut datang di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah pemberitahuan tersebut untuk mempelajari berkas perkara aquo sebelum berkas perkaranya di kirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan **banding** terhadap **putusan** Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tertanggal **25-Januari-2018**, yang diajukan oleh para pembanding semula para penggugat pada tanggal **8-Februari-2018**, ternyata telah diajukan dalam tenggang waktu dan sesuai dengan cara dan persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan banding tersebut secara format dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam memori bandingnya Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan keberatan dan alasan keberatannya terhadap putusan tersebut sebagaimana terurai dalam memori bandingnya, yang pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa judex factie Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah salah dalam memberikan pertimbangan Hukum berkenaan dengan eksepsi

Halaman 43 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kompetensi Absolut, bahwa perkara yang tengah diajukan gugatan oleh Penggugat adalah berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum oleh Penguasa (onrechtmatige overheidsdaad) melainkan berkenaan dengan Perbuatan Melawan Hukum Murni (onrechtmatige daad), jadi bukan termasuk kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara, melainkan kewenangan Peradilan Umum i.c. Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan alasan

1. Perkara aquo merupakan Perbuatan Melawan Hukum, bukan Perbuatan melawan Hukum oleh Penguasa ;
2. Bahwa Para Penggugat tidak menyebutkan dan menguraikan nomor Sertifikat dan nama pemegang hak dalam sertifikat aquo secara rinci, karena para Penggugat bukan hendak menggugat produk Administrasi Negara melainkan menggugat perbuatan melawan Hukumnya ;
3. Kepala BPN Jakarta Selatan dalam perkara aquo buykan sebagai Tergugat melainkan hanya sebagai Turut Tergugat ;
4. Petitum gugatan Penggugat bukan bersifat pembatalan sertifikat atau pembatalan produk Administrasi Negara atau produk ketata usahaan Negara ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi membaca dan meneliti serta memeriksa secara seksama berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tertanggal **25-Januari-2018**, serta surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, yang ternyata tidak ada hal-hal baru yang perlu dipertimbangkan, maka Peradilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan Putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan Hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan Hukum serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam Putusan dan dianggap telah tercantum pula dalam Putusan di tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa dengan demikian maka pertimbangan-pertimbangan Hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tertanggal **25-Januari-2018**, dapat dipertahankan dalam peradilan di tingkat Banding dan oleh karenanya haruslah dikuatkan ;

Halaman 44 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena dalam peradilan tingkat banding ini Para Penggugat sekarang Para Pembanding tetap berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang ditingkat banding akan ditetapkan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-undang Nomor 20 Tahun 1947,HIR dan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.604/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel. tertanggal **25-Januari-2018**, yang dimohonkan banding tersebut ;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- ( seratus lima puluh ribu rupiah ) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Rabu, tanggal 10-Oktober-2018 oleh kami Sudirman WP SH.MH., Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, selaku Hakim Ketua Majelis, Dahlia Brahmana,SH.MH. dan Sri Anggarwati,SH.MHum. para Hakim Tinggi sebagai Anggota, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Rabu**, tanggal **31-Oktober-2018** oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, dibantu oleh Supyantorro Muchidin,SH.MH .Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

HAKIM ANGGOTA,

KETUA MAJELIS,

Halaman 45 dari 46 halaman putusan perkara Nomor : 371/PDT/2018/PT.DKI



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

**Dahlia Brahmana, SH. MH.,**

**Sudirman WP, SH. MH.,**

**Sri Anggarwati, SH. MH.,**

**PANITERA PENGANTI,**

**Supyantorro muchidin, SH. MH.**

**PERINCIAN BIAYA :**

Meterai ..... Rp. 6.000,00  
Redaksi..... Rp. 5.000,00  
Pemberkasan..... Rp. 139.000,00+  
Jumlah..... Rp. 150.000,00