



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 168/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama menjatuhkan putusannya dalam perkara antara :

NEKMAH binti SALEH ALATAS, bertempat tinggal di Jl. Kramat Kwitang I-A No.5, Rt.008 Rw.04, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat, dalam hal ini telah memiliki domisili hukum di Kantor Advokat FAHMI ASSEGAF & PARTNERS berkedudukan di Graha CIMB Niaga Lt.11, Jl. Jend. Sudirman Kav.58, Jakarta 12190 berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.003/SK/II/2012 tertanggal 01 Februari 2012, selanjutnya disebut sebagai : **PENGUGAT** ;

Melawan

- 1 Ahli Waris Ny. **SARIFAH NOOR**, yaitu :
 - **S. TOHIR bin MUKSIN ALHADAT**, bertempat tinggal di Jl. Angsana I No.57, Rt.04 Rw.06, Kel. Pejaten Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT I** ;
 - **SYARIFAH HAIRIYAH (YUYUN) binti MUKSIN ALHADAT**, bertempat tinggal di Jl. Damai No.1-A, Rt.02/05, Kel. Pejaten Timur, Kec. Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : **TERGUGAT II** ;
- 2 **BADAN PERTANAHAN NASIONAL RI cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA PUSAT**, berkedudukan di Jl. Tanah Abang I, Jakarta Pusat, selanjutnya disebut : **TURUT TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang bersangkutan ;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan oleh para pihak ;

Setelah mendengar para saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang bahwa Pengugat dalam Surat Gugatannya tertanggal 19 Maret 2012 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal

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

19 Maret 2012 di bawah register perkara Nomor : 168/ Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

- 1 Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang meninggal di Jakarta pada tanggal 26 April 1977, sebagaimana Surat Keterangan Kematian dari Kantor Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat (Bukti P-1) ;
- 2 Bahwa semasa hidupnya Almarhum Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas menikah dengan Almarhumah Nur binti Abdullah yang meninggal pada tanggal 30 Oktober 1987 dan meninggalkan 2 (dua) orang anak perempuan yang menjadi ahli waris yaitu Penggugat Nekmah binti Saleh Alatas dan Almarhumah Zaenah binti Saleh Alatas yang telah meninggal lebih dahulu dan tidak mempunyai keturunan / anak (Bukti P-2) ;
- 3 Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat Almarhum Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, memiliki harta peninggalan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas + 416 m2 yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;
- 4 Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, Rt.02 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat adalah semula merupakan bagian harta peninggalan Alm. Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, yang diberikan kepada 8 (delapan) orang ahli warisnya yaitu Sjech, Oemar, Salim, Muhamad, Sofiah, Chadidjah, Gamar dan Sjarifah Fatmah yang disebut sebagai gabungan kedua, sedangkan untuk bagian harta peninggalan lainnya diberikan kepada 10 (sepuluh) orang ahli waris lainnya yang disebut sebagai gabungan kesatu, termasuk ayahanda Penggugat Alm. Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan ibunda Tergugat I dan Tergugat II Almarhumah Sarifah Noor binti Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, sebagaimana Surat Persetujuan Pembagian Harta Peninggalan tertanggal 30 September 1961, yang diketahui dan disahkan oleh Kepala Kelurahan Senen dan Lurah Pejaten (Bukti P-3) ;
- 5 Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas, Penggugat mendapatkan atau memperoleh dari hasil jual beli mutlak milik atau bagian ke 8 (delapan) para ahli waris yang merupakan bagiannya yang disebut sebagai gabungan kedua, sehingga harta peninggalan tersebut telah dijual kepada Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas ayahanda dari Penggugat, yang akte jual belinya dibuat oleh Notaris Ridwan Suselo Jakarta antara Penggugat dengan :
 - 5.1. Sjech bin Achmad bin Hoed Alatas, jual kepada Penggugat pada tanggal 03 Oktober 1973 (Bukti P-4) ;
 - 5.2. Umar bin Achmad bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatmah binti Sayid Abdullah bin Ali bin Hoed Alatas, jual kepada Penggugat pada tanggal 03 Oktober 1973 (Bukti P-5) ;
 - 5.3. Sofia binti Achmad bin Hoed Alatas, jual kepada Penggugat pada tanggal 07 September 1963 (Bukti P-6) ;
 - 5.4. Salim bin Achmad bin Hoed Alatas dan Muhamad bin Achmad bin Hoed Alatas, jual kepada Penggugat pada tanggal 03 oktober 1973 (Bukti P-7) ;
 - 5.5. Fatmah, Gamar dan Hadidjah binti Achmdd bin Hoed Alatas, jual kepada Penggugat pada tanggal 10 November 1963 (Bukti P-8) ;
- 6 Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat tersebut di atas, telah bertahun-tahun dikuasai dan dimiliki oleh Penggugat yaitu sejak Tahun 1963 dan Tahun 1973 sampai saat ini ;

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 Bahwa tanah dan bangunan Penggugat tersebut di atas, disewakan oleh Penggugat sejak Tahun 1974 hingga saat ini kepada para penyewa, yang antara lain yaitu kepada :
 - 7.1. Bpk. Raki dengan biaya sewa per bulan sebesar Rp 5.000,- (lima ribu rupiah) ;
 - 7.2. Bpk. Noesjriwan Oesman dengan biaya sewa per bulan sebesar Rp. 400,- (empat ratus rupiah), terhitung dari bulan November 1965 sampai dengan bulan Agustus 1989 dan selanjutnya dari bulan September 1989 sampai dengan sekarang, sewa menyewa dilanjutkan oleh Ahli Waris Noesjriwan Oesman ;
 - 7.3. Bpk. Dara dengan biaya sewa per bulan sebesar Rp. 7.500,- (tujuh ribu lima ratus rupiah) ;
 - 7.4. Bpk. Subana dengan biaya sewa per bulan sebesar Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah) ;
- 8 Bahwa biaya sewa menyewa tersebut di atas setiap bulannya dibayarkan oleh para penyewa kepada Penggugat, sehingga sewa menyewa tersebut berjalan sebagaimana mestinya ;
- 9 Bahwa tiba-tiba tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, pada Tahun 2009 Ny. Sarifah Noor ibunda dari Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan permohonan hak atas tanah Negara yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat, berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang didaftarkan dan diterbitkan oleh Turut Tergugat yaitu :
 - 9.1. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2, berdasarkan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor (Bukti P-9) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara Bpk. Raki / Ny. Sarifah Noor (SHGB 1304) ;
 - Timur Sumaryoto / Dr. Aminah ;
 - Selatan Jl. Kramat Kwitang 1-F
 - Barat Gg. Setapak ;
 - 9.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2, berdasarkan Surat Ukur No.00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor (Bukti P-10) dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara Ibu Maming ;
 - Timur Sumaryoto / Dr. Aminah ;
 - Selatan Musholla ;
 - Barat Bpk. Andy ;
- Kedua (2) bidang tanah tersebut di atas, untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara ;
- 10 Bahwa penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas berdasarkan permohonan dan pengajuan Ny. Sarifah Noor ibunda Tergugat I dan Tergugat II kepada Turut Tergugat dengan maksud agar tanah tersebut dapat dikuasai dan dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II ;
- 11 Bahwa perolehan dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas diperoleh dengan cara melawan hukum, karena alas / dasar hak atas tanah yang dimiliki oleh Tergugat I dan Tergugat II tidak ada dan tidak ada satu lembar pun surat asli yang menunjukkan tanah tersebut kepunyaan atau milik Ny. Sarifah Noor ibunda dari Tergugat I dan Tergugat II ;
- 12 Bahwa Turut Tergugat memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dengan Surat Ukur No.00426/



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 dengan Surat Ukur No.00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor adalah mengandung cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak patut untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah tersebut di atas, karena adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau melanggar hak subyektif orang lain, atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh yang berhak terhadap harta benda orang lain, dan karena itu perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, atas pemberian dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas, yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata ;

- 13 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak patut untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah tersebut dari Turut Tergugat, sehingga pemberian hak atas tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan No.347/prona-HGB/BPN.31.71.2009 tanggal 12 November 2009 seluas 262 m2 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan Surat Keputusan No.309/Prona-HGB/8PN.31.71.2009 tanggal 03 November 2009 seluas 154 m2 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang atas nama Ny. Sarifah Noor mengandung cacat hukum administrasi, karena keabsahan suatu hak tidak didukung dengan alat / alas bukti hak tertulis mengenai kepemilikan tanah yang sesungguhnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 23 dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 14 Bahwa dengan demikian, penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dengan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 dengan Surat Ukur No. 00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor oleh Turut Tergugat atas permohonan pendaftaran oleh Ny. Sarifah Noor ibunda dari tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPPerdata yang berbunyi : " Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut ". Oleh karena itu, Turut Tergugat telah lalai dan kurang kehati-hatian dalam pemberian dan penerbitan surat tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan No.1304/Kwitang tersebut di atas, karena tidak didukung dengan alas hak atau bukti hak kepemilikan tanah yang sebenarnya atas nama Ny. Sarifah Noor ibunda dari Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
- 15 Bahwa Penggugat telah bertahun-tahun menguasai dan memiliki tanah yang dijadikan obyek perkara tersebut di atas, namun tiba-tiba secara diam diam Ny. Sarifah Noor ibunda Tergugat I dan Tergugat II telah mengklaim / mengakui tanah tersebut adalah miliknya, dengan alasan telah memiliki sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan No.1304/Kwitang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, sedangkan alas hak atau bukti hak atas tanah untuk dasar pengajuan penerbitan sertifikat tersebut di atas, tidak dimiliki oleh Ny. Sarifah Noor ibunda Tergugat I dan Tergugat II ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16 Bahwa karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan No.1304/Kwitang tidak didukung dengan persyaratan kepemilikan tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka permohonan penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administrasi, oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ny. Sarifah Noor ibunda dari Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat atas pemberian dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas tidak sah, sehingga batal demi hukum atau tanda bukti hak tidak sah / tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan 1304/Kwitang ;
- 17 Bahwa digugatnya Tergugat I dan Tergugat II, karena sebagai ahli waris dari Ny. Sarifah Noor yang telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 04 Januari 2012, sehingga secara hukum ahli waris bertanggung jawab sebagai pengganti dan penerus atas harta peninggalan Almarhumah ;
- 18 Bahwa digugatnya Turut Tergugat, karena telah melakukan perbuatan melawan hukum berupa kurangnya ketelitian serta sikap hati-hati di dalam memberikan dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dengan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 dengan Surat Ukur No. 00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor, sehingga mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian atas perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1366 KUHPerdara, yang berbunyi : " Setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan karena perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan karena kelalaian atau kurang hati-hatinya " ;
- 19 Bahwa dengan dikuasai dan didudukinya fisik tanah dan bangunan tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II sejak bulan November Tahun 2011 sampai dengan sekarang, sehingga menyebabkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat, karena tidak bisa lagi menikmati hasil dari tanah dan bangunan tersebut, untuk itu Penggugat menuntut pembayaran uang ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat, dengan perincian sebagai berikut :
- 19.1. Bila tanah dan bangunan tersebut disewakan, maka dalam setahun Penggugat akan mendapatkan uang hasil sewa dari penyewa yang setiap bulannya sebesar Rp. 17.900,- per bulan x 12 bulan (1 tahun) = Rp 214.800,- (dua ratus empat belas ribu delapan ratus rupiah) ;
- 19.2. Tanah dan bangunan dikuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, sejak Tahun 2011, jika disewakan oleh Penggugat dengan masa sewa sekarang sebesar Rp 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) / tahun ;
- Atas kerugian Penggugat sebagaimana terurai di atas, Penggugat menuntut pembayaran uang ganti rugi kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000,- + Rp 214.900,- = Rp. 10.214.800,- ;
- 20 Bahwa oleh karena ke 2 (dua) bidang tanah dan bangunan tersebut seluas 416 m2, saat ini harga tanah per meter persegi tersebut adalah Rp. 3.375.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) berdasarkan NJOP (Nilai Jual Objek Pajak) Tahun 2012 dan harga bangunan per meter persegi sebesar Rp. 823.000,- (delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah), sehingga harga kedua (2) bidang tanah dan bangunan tersebut seluruhnya adalah Rp. 1.746.368.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus enam puluh delapan ribu rupiah) yaitu hasil dari (Rp 3.375.000,- + Rp 823.000,-) x 416 m2 ;
- Atas kerugian yang diderita Penggugat sebagaimana tersebut di atas, Penggugat menuntut kepada Tergugat I dan Tergugat II membayar ganti rugi atas harga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah sengketa sekarang ini seluruhnya sebesar Rp. 1.746.368.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus enam puluh delapan ribu rupiah) ;

- 21 Bahwa kerugian kerugian moril yang penggugat derita sebagai akibat perbuatan melawan hukum yang- dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II di atas, yang berupa hilangnya kesempatan untuk menikmati kesenangan hidup, kerugian mana tidak dapat diukur dengan uang, karena tidak ada seorangpun yang normal yang bersedia mengorbankan kesenangan hidupnya walaupun diganti dengan sejumlah upaya yang bersifat edukatif agar Tergugat I dan Tergugat II tidak mengulangi perbuatan lagi serta mengingat kerugian materiil yung diderita jumlahnya sangat besar dapatlah ditaksir sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;
- 22 Bahwa untuk menjamin dipenuhinya tuntutan Penggugat, karena akan dikuatirkan Tergugat I dan Tergugat II akan memindahkan / mengalihkan harta benda, maka berdasarkan Pasal 198 ayat (1) jo. Pasal 199 ayat (1) HIR, Penggugat berhak menuntut agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan menetapkan dan meletakkan sita jaminan (Conservatoire beslaag) atas harta benda yang tidak bergerak tersebut berupa 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dengan Surat Ukur No.00426/ Kwitang12009 tanggal 31 Juli 2009 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 M2 dengan Surat Ukur No.00386/ Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor ;
- 23 Bahwa Penggugat menuntut pembayaran uang paksa (dwangsom) atas setiap keterlambatan pembayaran ganti rugi sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan pembayaran sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap ;
- 24 Bahwa gugatan ini didasarkan Akte - Akte Otentik dan surat-surat bukti yang tidak dapat disangkal kebenarannya, sehingga berdasarkan Pasal 180 HIR putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, verzet atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;

Berdasarkan semua alasan hukum tersebut, Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan sebagai berikut :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat, adalah kepunyaan atau milik Penggugat ;
- 3 Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoire Beslaag) atas tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat, berupa :
 - a Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2, berdasarkan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - 1 Utara Bpk. Raki / Ny. Sarifah Noor (SHGB 1304) ;
 - 2 Timur Sumaryoto / Dr. Aminah ;
 - 3 Selatan Jl. Kramat Kwitang 1-F ;
 - 4 Barat Gg. Setapak ;
 - b Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2, berdasarkan Surat Ukur No.0386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dengan batas-batas tanah sebagai berikut :
 - Utara Ibu Maming ;
 - Timur Sumaryoto / Dr. Aminah ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan Musholla ;
 - Barat Bpk. Andy ;
- 4 Menyatakan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
 - 5 Menyatakan batal atau tidak sah atau tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen), tanda bukti hak berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor, karena kepemilikannya mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya ;
 - 6 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar uang ganti rugi atas tanah dan bangunan yang dikuasai Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp. 10.214.800,- (sepuluh juta dua ratus empat belas ribu delapan ratus rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;
 - 7 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang ganti rugi atas permohonan penerbitan hak atas tanah berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan No.1304/Kwitang, karena jika tanah tersebut dijual per meternya seharga Rp. 3.375.000,- (tiga juta tiga ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) dan harga bangunan per meter Rp. 823.000,- (delapan ratus dua puluh tiga ribu rupiah), sehingga total harga tanah dan bangunan seluruhnya adalah Rp. 1.746.368.000,- (satu milyar tujuh ratus empat puluh enam juta tiga ratus enam puluh delapan ribu rupiah) secara tunai dan sekaligus kepada Penggugat ;
 - 8 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya kerugian immateriil yang diderita Penggugat yaitu sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) ;
 - 9 Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) setiap hari apabila lalai dan tidak mematuhi keputusan ini terhitung sejak putusan ini diucapkan ;
 - 10 Memerintahkan kepada Turut Tergugat yaitu Badan Pertanahan Nasional RI cq. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat untuk membatalkan tanda bukti hak berupa sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 M2 berdasarkan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 berdasarkan Surat Ukur No.00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor serta mencatat pencoretan dalam buku tanah pada daftar umum lainnya ;
 - 11 Menyatakan sebagai hukum bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada banding, verzet atau kasasi (uit voerbaar bij voorraad) ;
 - 12 Biaya perkara menurut hukum ;

ATAU :

Bila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir kuasanya, sedangkan Tergugat I dan II menghadap kuasanya Achmad Ardiansyah Budiman, SH., Ann Noor Qumar, SH., Muhamad Yusuf Sembiring, SH. para advokat dari Munarman, Doak & Partners Advovate & Legal Consultant beralamat di Jl. KH. Mas Mansyur No.47-C Komplek Perkantoran Daarul Aitam Jakarta Pusat berdasarkan Surat Kuasa tertanggal 19 April 2012, sedangkan Turut Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak hadir di persidangan walaupun telah di panggil secara sah dan patut sebagaimana terlampir dalam berkas ;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 130 ayat (1) HIR dan Perma No.1 Tahun 2008 Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengusahakan perdamaian di antara kedua belah pihak dengan menunjuk Hakim Mediator bernama Achmad Dimyati, SH. MH, namun demikian kedua belah pihak tidak berhasil di damaikan, oleh karena itu dengan memperhatikan ketentuan dalam Pasal 131 ayat (1) HIR pemeriksaan perkara ini di lanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan Penggugat tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya yang telah di bacakan tersebut ;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II melalui kuasanya telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 04 Juli 2012 yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A PENGADILAN NEGERI JAKARTA SELATAN TIDAK BERWENANG MENGADILI PERKARA INI (ABSOLUTE COMPETENCY).

- 1 Bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak benntenang mengadili perkara aquo, karena pokok perkara aquo merupakan kompetensi Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- 2 Bahwa Penggugat dalam gugatan pada angka 12 yang pada pokoknya menyatakan proses penerbitan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor mengandung cacat hukum administrasi. Bahwa masalah cacat hukum administrasi merupakan kompetensi dari Pengadilan Tata Usaha Negara ;
- 3 Bahwa Penggugat dalam petitum gugatan pada angka 5 dan angka 10 yang pada pokoknya meminta pembatalan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor. Bahwa permintaan pembatalan keputusan yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara merupakan kewenangan dari Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan Pasal 48 ayat (1) UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah menjadi UU No.9 Tahun 2004 ;
- 4 Bahwa penerbitan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor adalah kewenangan Turut Tergugat. Bahwa keputusan (beschikking) yang dilakukan oleh Turut Tergugat merupakan Objek Keputusan Tata Usaha Negara yang konkret, individual dan final (vide Pasal 1 Angka 3 Undang - Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang telah diubah menjadi Undang - Undang No.9 Tahun 2004) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Bahwa keputusan yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat termasuk dalam rezim Administrasi Negara, maka apabila terjadi sengketa itu merupakan competency Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana ketentuan pada Pasal 1 angka 4 jo Pasal 53 UU No.9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;
- 6 Bahwa dalam ketentuan hukum acara perdata sekalipun Tergugat tidak mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat Hakim secara Ex-Officio harus menyatakan diri tidak berwenang tentang hal ini, sebagaimana di atur dalam pasal 132 Rv (vide buku Hukum Acara Perdata oleh M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 421) ;
- 7 Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, kami mohon kepada Majelis Hakim yang mengadili perkara aquo untuk menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili Perkara Perdata No : 168/Pdt.G/2012/PN.Jkt.Sel atau setidaknya untuk menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijk verklaard) ;

B GUGATAN KABUR (OBSCUR LIBEL)

- 8 Bahwa dalam buku Hukum Acara Perdata oleh M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika pada halaman 449 point a) Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan, dijelaskan " Posita atau fundamentum petendi, tidak menjelaskan dasar hukum (rechts grond) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatan. Bisa juga, dasar hukum jelas, tetapi tidak dijelaskan dasar fakta (fetelijke grond). Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil. Gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde conclusie) " ;
- 9 Bahwa setelah membaca isi gugatan yang didalilkan Penggugat, maka terdapat 3 (tiga) objek sengketa yang dituntut oleh Penggugat yaitu sebagai berikut :
 - a Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 4 pada pokoknya menyatakan mengenai pembagian harta peninggalan / waris dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hud Alatas;
 - b Bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat pada angka 3, angka 6 dan angka 15 serta petitum gugatan pada angka 2 yang pada pokoknya mengenai penguasaan dan kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan ;
 - c Bahwa berdasarkan Petitum Gugatan pada angka 5 dan 10 yang pada pokoknya meminta Pembatalan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor ;
- 8 Bahwa oleh karena isi gugatan yang didalilkan Penggugat memiliki 3 (tiga) objek sengketa, hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas / kabur (Obscur Libel) apa yang menjadi pokok Gugatan Penggugat ;
- 9 Gugatan tidak jelas, apakah terkait dengan mengenai waris ? Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Rumah ? atau Pembatalan Sertifikat ? ;
- 10 Bahwa berdasarkan uraian di atas dikarenakan Gugatan Penggugat Tidak Jelas/ Kabur, sudah seharusnya Majelis



Hakim yang mengadili perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

- 11 Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dalam jawaban ini ;

A BAHWA KLAIM PENGGUGAT MEMILIKI HAK ATAS TANAH DALAM PERKARA AQUO ADALAH TIDAK BENAR .

- 8 Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 dan angka 4 yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05 Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat yang semula bagian dari harta peninggalan dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hud Alatas adalah tidak benar ;
- 9 Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat pada angka 9 yang pada pokoknya menyatakan Objek Sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, RT.002 RW.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;
- 10 Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah yang menjadi objek sengketa yang menurut Penggugat semula bagian dari harta peninggalan dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hud Alatas. Bahwa pada faktanya Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak pernah memiliki sebidang tanah sebagaimana dalil Penggugat pada angka 3, angka 6 dan angka 15 ;
- 11 Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Pembagian Harta Peninggalan tertanggal 30 September 1961 yang pada pokoknya menyatakan dalam persetujuan tersebut yang menjadi substansinya ialah mengenai " pembagian rumah-rumah peninggalan almarhum (in casu Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas) yang berdiri di atas tanah kepunyaan orang lain " (Bukti T-1 / Bukti P-3) ;
- 12 Bahwa berdasarkan dalil jawaban di atas sangat jelas, Penggugat telah salah menjadikan 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor sebagai objek perkara ;
- 13 Bahwa dalil Penggugat mengenai kepemilikan terhadap objek dalam perkara aquo tidak memiliki dasar hukum yang sah, sebab Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak pernah mempunyai sebidang tanah sebagaimana klaim Penggugat ;
- 14 Bahwa berdasarkan Akta Pencatatan dari harta benda milik Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meninggal dunia pada tanggal 08 Maret 2603/1943 (Jepang / Masehi), yang dibuat dihadapan Tuan Raden Homan Natasaputra sebagai wakil Zaisankanri Kyoku di Jakarta tertanggal 21 Mei 2603/1943 (Jepang / Masehi) yang diperoleh dari Kantor Balai Harta Peninggalan Jakarta, tidak pernah disebutkan mengenai harta peninggalan berupa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa, namun hanya sebatas uang, barang perabotan rumah tangga, barang bernyawa (2 ekor kambing betina) dan Beberapa Rumah Yang Berada Di atas Tanah Milik Orang Lain (Bukti T-2) ;

15 Bahwa Jual Beli Mutlak yang menjadi dasar klaim Penggugat memiliki hak atas tanah tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, sebab dalam jual beli tersebut tidak pernah disebutkan yang menjadi objek jual beli mutlak tersebut adalah berupa tanah objek dalam perkara aquo, namun hanya sebatas rumah yang terletak di atas tanah orang lain ;

16 Bahwa berdasarkan akta bukti-bukti P-4 s/d P-8 yang diajukan oleh Penggugat, yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut ini :

- Jual beli antara Sjech bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah rumah-rumah yang terletak di atas tanah kepunyaan dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff (Bukti T-3 / Bukti P-4) ;
- Jual beli antara Umar bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatmah binti Sayid Abdullah bin Ali bin Hoed Alattas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah rumah-rumah yang terletak di atas tanah kepunyaan dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff (Bukti T-4 / Bukti P-5) ;
- Jual beli antara Sofia binti Achmad bin Salim Bin Hoed Alatas dengan penggugat tertanggal 07 September 1963, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah atas rumah-rumah yang terletak di atas tanah dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff (Bukti T-5 / Bukti P-6) ;
- Jual beli antara Salim dan Muhamad bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli adalah bagian warisan peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim Bin Hoed Alatas dari barang-barang maupun perumahan-perumahan maupun barang-barang tetap (Bukti T-6 / Bukti P-7) ;
- Jual beli antara Fatimah, Gamar dan Khadidjah dengan Penggugat tertanggal 10 November 1963 yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah pada pokoknya bagian warisan yang merupakan peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang terdiri dari perumahan-perumahan / barang-barang tetap dan barang-barang bergerak (Bukti T-7 / Bukti P-8) ;

8 Bahwa akta bukti T-3 s/d T-7 sebagaimana yang diuraikan pada angka 22 jawaban aquo, tidak ada satupun yang menunjukkan fakta hukum maupun dokumen hukum yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dalam perkara aquo ;

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

24. Bahwa oleh karena akta bukti T-3 s/d T-7 bukan merupakan bukti bahwa Penggugat adalah pemilik atas tanah, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;

B BAHWA STATUS TANAH OBJEK DALAM PERKARA AQUO ADALAH TANAH NEGARA.

25. Bahwa kedua (2) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m² dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m² atas nama Ny. Sarifah Noor adalah berasal dari tanah Negara berdasarkan Eigendom No.6503 ;
- 26 Bahwa status tanah Negara berdasarkan Eigendom 6503 tersebut dapat dilihat pada pertimbangan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 300 s/d 311/PRONA-HGB/BPN-31.71-2009 huruf (b) yang menyatakan sebagai berikut : bahwa sesuai Penelitian Eigendom Pemetaan Dalam Rangka Permohonan Hak Atas Tanah tanggal 3-8-2009 status bidang tanah yang dimohon adalah sebagian dari tanah Negara bekas Eigendom No.6503 tersebut tidak ada catatan dan tidak berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) / pihak lain (Bukti T-8) ;
- 27 Bahwa selain itu juga status tanah Negara berdasarkan Eigendom 6503, juga dapat dilihat pada pertimbangan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat Nomor : 340 s/d 363/PRONA-HGB/BPN-31.71-2009 huruf (b) yang menyatakan sebagai berikut : bahwa sesuai Penelitian Eigendom Pemetaan Dalam Rangka permohonan Hak Atas Tanah tanggal 12-11-2009 status bidang tanah yang dimohon adalah sebagian dari tanah Negara bekas Eigendom No.6503 tersebut tidak ada catatan dan tidak berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) / pihak lain (Bukti T-9) ;
- 28 Bahwa oleh karena status tanah objek dalam perkara aquo adalah Tanah Negara, maka dalil Penggugat yang menyatakan tanah objek dalam perkara aquo adalah miiiknya adalah tidak benar, dengan demikian sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;

C BAHWA KLAIM PENGGUGAT MENGUASAI ATAS TANAH DALAM PERKARA AQUO ADALAH TIDAK BENAR.

- 29 Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 6 dan angka 15 yang pada pokoknya menyatakan menguasai objek sengketa adalah tidak benar ;
- 30 Bahwa berdasarkan fakta di lapangan, Penggugat tidak pernah bertempat tinggal, beraktifitas, maupun tercatat secara administrasi perpajakan sebagai penduduk yang menempati objek dalam perkara aquo ;
- 31 Bahwa berdasarkan slip pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) terhadap bangunan dan tanah perkara aquo,

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada yang dibayarkan oleh dan atau atas nama dari Penggugat maupun Alm. Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas ;

32 Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) atas objek tanah dalam perkara aquo dibayarkan atas nama :

- 1 Ibu Zoraida No.SPPT (NOP) : 31.73.030.004.004.006.0028.0 (Bukti T-10) ;
- 2 Bpk. Raki No.SPPT (NOP) : 31.73.030 004.004.006.0030.0 (Bukti T-11) ;
- 3 Bpk. Sudara No.SPPT (NOP) : 31.73.030 004.004.006.0031.0 (Bukti T-12) ;
- 4 Bpk. Subana No.SPPT (NOP) : 31.73.030.004.004.006.0032.0 (Bukti T-13) ;
- 5 Bpk. Samikra No.SPPT (NOP) : 31 73.030.004.004.006.0033.0 (Bukti T-14) ;

29 Bahwa berdasarkan fakta hukum di atas sangat jelas menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah menguasai fisik bangunan yang terletak di atas tanah perkara aquo sampai saat ini, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;

D BAHWA TERGUGAT SUDAH MENGAJUKAN PERMOHONAN HAK ATAS TANAH NEGARA SESUAI DENGAN PROSEDUR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU.

- 34 Bahwa Alm. Ny. Sarifah Noor (in casu ibunda Tergugat I dan Tergugat II) memperoleh hak atas tanah sebagaimana Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 tertanggal 31 Juli 2009 dan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 154 m2 terlanggat 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor telah sesuai prosedur ;
- 35 Bahwa objek sengketa yang merupakan tanah Negara, maka berdasarkan ketentuan Pasal 32 ayat (1) huruf (a) Ny. Sarifah Noor sebagai Warga Negara Indonesia mempunyai hak untuk memperoleh hak atas tanah Negara ;
- 36 Bahwa untuk memperoleh hak atas tanah Negara, Ny. Sarifah Noor telah melakukan permohonan hak atas tanah Negara tersebut sebagaimana ketentuan Pasal 35 Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No.9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ;
- 37 Bahwa Ny. Sarifah Noor juga mendaftarkan tanah objek dalam perkara aquo telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

Disclaimer

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



- 38 Bahwa Alm. Ny. Sarifah Noor (in casu ibunda Tergugat I dan Tergugat II) telah memperoleh hak atas tanah Negara berdasarkan prosedur permohonan hak dan pendaftaran tanah sebagaimana dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Hal ini dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor ;
- 39 Bahwa berdasarkan kepemilikan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor, memperjelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris merupakan pemilik sah atas Objek Dalam Perkara Aquo ;
- 40 Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II merupakan pemilik sah atas objek dalam perkara aquo, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;

E TIDAK PERNAH TERJADI JUAL / BELI / PENGALIHAN ATAS TANAH DALAM PERKARA AQUO.

- 41 Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 yang menyatakan memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yang merupakan harta peninggalan milik Almarhum Said Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas melalui cara jual beli adalah tidak benar ;
- 42 Bahwa antara Penggugat dengan ahli waris lain Almarhum Said Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas ataupun pihak lain tidak pernah terjadi Jual Beli / Pengalihan atas tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05 Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat (dahulu dikenal dengan Kwitang Koelon Gang II No.2, Jakarta) ;
- 43 Bahwa Almarhum Said Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak pernah meninggalkan / mewarisi harta peninggalan berupa barang yang tidak bergerak (tanah), hal tersebut sebagaimana tercantum pada halaman 4 huruf A pada Akta Pencatatan dari harta benda milik Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Maret 26031 1943 (Jepang / Masehi), yang dibuat dihadapan Tuan Raden Homan Natasaputra sebagai wakil Zaisankanri Kyoku di Jakarta tertanggal 21 Mei



2603/1943 (Jepang / Masehi) yang diperoleh dari Kantor Balai Harta Peninggalan Jakarta (Bukti T-2) ;

- 44 Bahwa secara fakta hukum tanah objek dalam perkara aquo adalah tanah Negara bekas Eigendom No.6503 tersebut tidak ada catatan dan tidak berdiri diatas tanah Hak Pengolaan (HPL) / pihak lain, sehingga dalil gugatan pada angka 4 Penggugat yang menyatakan telah terjadi Jual Beli Mutlak atas tanah objek dalam perkara aquo adalah tidak benar (Bukti T- 8 dan Bukti T-9) ;
- 45 Bahwa kemudian dalil Gugatan Penggugat pada angka 9 yang menyatakan : “ Kedua (2) bidang tanah (in casu Seftifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan HGB No.1314/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor) tersebut di atas, untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara ” adalah tidak tepat, mengingat tanah yang disengketakan dalam perkara ini adalah bukan milik atau kepunyaan Penggugat tetapi tanah Negara (vide huruf B dan D Jawaban aquo) ;
- 46 Bahwa berdasarkan dalil yang telah diuraikan diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan Gugatan Penggugat ditolak ;

F BAHWA TIDAK ADA KERUGIAN YANG NYATA.

- 41 Bahwa dalil gugatan Penggugat pada angka 19 s/d angka 21 yang menuntut pembayaran ganti kerugian tidak berdasar dan mengada-ngada ;
- 42 Bahwa Penggugat hanya berasumsi tentang adanya kerugian dalam perkara aquo, hal ini sebagaimana dalil gugatan Pengugat pada angka 19.1. dan angka 19.2. yang pada pokoknya menyatakan jika / bila tanah dan bangunan tersebut disewakan ;
- 43 Bahwa asumsi yang didalilkan Penggugat belum dapat dinyatakan sebagai kerugian yang dialami Penggugat baik secara kerugian yang bersifat aktual maupun kerugian yang akan datang ;
- 44 Bahwa menurut Munir Fuacly, SH., MH., LL.M. dalam buku Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, Penerbit PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2002 pada, halaman 142 huruf (D), halaman 143 huruf



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(F) dan halaman 144 huruf (G) mengenai Ganti Rugi, Yang Aktual, Ganti Rugi Untuk Kerugian Yang Akan Datang dan Ganti Rugi Penghukuman yaitu ;

- Ganti Rugi Yang Aktual " Merupakan ganti rugi terhadap kerugian yang benar-benar telah dialami secara nyata " ;
- Ganti Rugi Untuk Kerugian Yang Akan Datang (Future Lost) " Ganti rugi terhadap kerugian yang akan, datang yang dapat dibayangkan yang wajar dan secara nyata akan terjadi " ;
- Ganti Rugi Penghukuman (Punitive Damages) " Ganti rugi yang dibebankan kepada pelaku perbuatan melawan hukum yang bertujuan memberikan hukuman kepadanya " ;

41 Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 19.1. dan angka 19.2. tidak sesuai dengan kerugian yang dimaksud sebagaimana pendapat Munir Fuady, SH., MH., LL.M. di atas, karena kerugian tersebut masih bersifat asumsi dan tidak nyata ;

42 Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 20, yang menghitung nilai bangunan dan tanah berdasarkan nilai Jual Objek Pajak pada Tahun 2012 adalah tidak benar ;

43 Bahwa bagaimana mungkin Penggugat bisa mendalilkan nilai harga rumah yang berada di atas tanah milik Tergugat I dan II berdasarkan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor, sedang secara fakta di lapangan bangunan tersebut tidak pernah dimiliki dan dikuasai oleh Penggugat ;

44 Bahwa justru Tergugat I dan Tergugat II yang mengalami kerugian karena Penggugat (in casu ahli waris Saleh bin Achmad bin Salim bin Hud Alattas) telah menikmati hasil sewa rumah di atas tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat (dahulu Kwitang Koelon II No.2 Jakarta) sejak Tahun 1950 secara sepihak ;

45 Bahwa rumah di atas tanah objek dalam perkara aquo adalah milik dan dikuasai oleh Ny. Sarifah Suud binti Husin Dia'far Alhadad (istri Almarhum Achmad bin Salim bin Hoed Alatas / ibu kandung Ny. Sarifah Noor) sebelum Tahun 1943 (vide halaman 1 baris 6 s/d 10 Akta Pencatatan dari harta

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)



benda milik Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tertanggal 21 Mei 1943 (Bukti T-2) ;

- 46 Bahwa berdasarkan surat sewa menyewa tertanggal 05 Agustus 1949 antara Sarifah Suud binti Husin Dja'far Alhadad (ibu kandung Ny. Sarifah Noor) dan Said Sjech bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, terkait objek tanah dalam perkara aquo disewakan kepada Kris Tobing (Bukti T-15) ;
- 47 Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 7.2 yang menyatakan Bpk. Noesjriwan Oesman menyewa terhitung sejak bulan Nopember 1965 adalah tidak benar ;
- 48 Bahwa berdasarkan surat sewa menyewa tertanggal 14 Maret 1950 yang merupakan pemindahan hak sewa secara sepihak dan tanpa hak, yang dilakukan kepada Bpk. Noesjriwan Oesman oleh Almarhum Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, yang seakan-akan bertindak sebagai kuasa dari Almarhumah Sarifah Suud binti Husin Dja'far Alhadad (ibu kandung Ny. Sarifah Noor) dan Said Sjech bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas (Bukti T-16) ;
- 49 Bahwa berdasarkan uraian di atas, semakin jelas Almarhum Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas telah melakukan tindakan yang merugikan para ahli waris lain dari Almarhum Achmad bin Salim bin Hoed Alatas. Dalam hal ini termasuk juga Sarifah Suud binti Husin Dja'far Alhadad (ibu kandung Ny. Sarifah Noor) ;
- 50 Bahwa oleh karena tidak ada kerugian sebagaimana uraian diatas, maka sudah seharusnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan gugatan Penggugat ditolak ;

G BAHWA PERMOHONAN SITA JAMINAN TIDAK MEMILIKI DASAR HUKUM YANG SAH.

41 Bahwa di dalam buku Hukum Acara Perdata oleh M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 339 s/d 347 mengenai penerapan sita jaminan terdiri dari 3 yakni :

- a Menyita Milik Tergugat untuk Menjamin Pembayaran Hutang ;
- b Dapat Diterapkan atas Tuntutan Ganti ;
- c Dapat Diterapkan Dalam Sengketa Milik ;



- 41 Bahwa di dalam buku Hukum Acara Perdata oleh M. Yahya Harahap, terbitan Sinar Grafika, pada halaman 341 huruf (a) yang menjadi objek sita jaminan dalam sengketa milik adalah sebatas atas barang yang disengketakan / objek yang diperkarakan ;
- 42 Bahwa dalil Gugatan Penggugat pada angka 22 yang menuntut untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap objek yang diperkarakan (Conservatoir Beslag) dalam hal ini 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor adalah tidak memiliki dasar hukum yang jelas ;
- 43 Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan " Setiap perbuatan melawan hukum yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian " ;
- 44 Bahwa perbuatan Tergugat I dan II yang melakukan permohonan dan mendaftarkan hak atas tanah Negara objek dalam perkara aquo sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku tanpa ada hubungan hukum dengan Penggugat ;
- 45 Bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sah dan tidak melanggar peraturan yang berlaku, oleh karena itu maka tidak terdapat Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana gugatan yang didalilkan Penggugat ;
- 46 Bahwa berdasarkan dalil Penggugat pada angka 22 dan 23 adalah tidak berdasar, karena tanah objek yang diperkarakan adalah milik Negara bukan milik Penggugat, maka berimplikasi tidak adanya kerugian ;
- 47 Bahwa oleh karena objek yang menjadi Gugatan Penggugat tidak ada dalil yang menjadi dasar untuk dilakukan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), maka sudah selayaknya Majelis Hakim perkara aquo menolak Permohonan Sita Jaminan Penggugat ;

Maka berdasarkan Jawaban yang sudah diuraikan di atas, Tergugat mohon dengan hormat agar kiranya untuk Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan :

PETITUM

DALAM EKSEPSI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak bewenang untuk mengadili perkara aquo ;
- 3 Menyatakan Gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (Obscur Libel) ;
- 4 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard) ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum ;
- 3 Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik sah dari tanah berdasarkan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05, Kelurahan Kwitang Kecamatan Senen, Jakarta Pusat ;
- 4 Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat ;
- 5 Menyatakan tidak pernah ada jual beli mutlak atas 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen Jakarta Pusat ;
- 6 Menolak Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dimohonkan Penggugat atas tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat ;
- 7 Menyatakan tidak ada kerugian baik materiil maupun imateriil ;
- 8 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi jawab menjawab di mana pihak Penggugat telah mengajukan repliknya tertanggal 18 Juli 2012, selanjutnya dianggapi oleh pihak Tergugat dalam dupliknya tertanggal 01 Agustus 2012 Replik Penggugat dan Duplik Tergugat sebagaimana terlampir dalam berkas perkara yang untuk menyingkat redaksi harus di pandang sebagai telah termuat dan menjadi pertimbangan putusan ini ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil Gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto-copy Surat Keterangan Kematian Alm. Saleh bin Ahmad Atas meninggal tanggal 26 April 1977 (Bukti P-1) ;
- 2 Foto-copy Surat Keterangan Waris Alm. Saleh bin Ahmad Atas tanggal 02 April 2012, (Bukti P-2) ;
- 3 Foto-copy Surat Persetujuan Pemisahan dan Pembagian Harta Warisan Alm Ahmad bin salim bin Hoed Atas tertanggal 30



20
Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

- September 1961 antara Sjech Ahmad bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatma binti Sayid Abdullah Alatas sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli (Bukti P-3) ;
- 4 Foto-copy jual beli antara Sjech bin Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973 (Bukti P-4) ;
 - 5 Foto-copy jual beli antara Umar bin Achmad bin Salil bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatmah binti Sayid Abdullah bin Ali bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973 (Bukti P-5) ;
 - 6 Foto-copy Surat Kuasa dari kerajaan Al Quaiti Pemerintahan Shihir, Mukallah dan Hadroumaout No.42 tanggal 27 Nopember 1968 Hijriah dan 20 September 1949 Masehi (Bukti P-5A) ;
 - 7 Foto-copy Jual Beli antara Sofia binti Achmad bin Salim bin Hoed Alatas sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli tertanggal 07 September 1963 (Bukti P-6) ;
 - 8 Foto-copy Jual Beli antara Salim dan Muhamad bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli tertanggal 03 Oktober 1973 (Bukti P-7) ;
 - 9 Foto-copy Jual Beli antara Fatmah, Gamar dan Khadidjah sebagai penjual dengan Penggugat sebagai pembeli tertanggal 10 Nopember 1963 (Bukti P-8) ;
 - 10 Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 M2 tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Sarifah Noor (Bukti P-9) ;
 - 11 Foto-copy Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 M2 tertanggal 31 Juli 2009 atas nama Syarifah Noor (Bukti P-10) ;
 - 12 Foto-copy Surat Perjanjian Jual Beli tertanggal 13 Desember 2005 yang di ketahui oleh Lurah antara Raki dan Ny. Sarifah Noor (Bukti P-11) ;
 - 13 Foto-copy Legalisir Surat Keterangan Pemeriksaan Mayat dari Dinas Kesehatan Propinsi DKI Jakarta tanggal 20 Nopember 2012 atas nama Bapak Raki yang telah meninggal pada tanggal 20 Nopember 2012 (Bukti P-12) ;
 - 14 Foto-copy Surat Keterangan No.0740/1.842.0/12 tertanggal 02 Agustus 2012 dari Lurah Kwitang bahwa Raki telah meninggal dunia Tahun 2002 (Bukti P-13) ;
 - 15 Foto-copy Surat Pernyataan tanggal 14 Februari 2012 dari Tergugat II (Bukti P-14) ;
 - 16 Foto-copy Kwitansi Sewa Menyewa dari Ibu Kartini mantu dari Bapak Raki kepada Penggugat tertanggal 04 Maret 2005 sebesar Rp. 5000,- (Bukti P-15) ;
 - 17 Foto-copy Sewa Menyewa dari Ibu Kartini mantu dari Bapak Raki kepada Penggugat tertanggal 02 Januari 2006 sebesar Rp. 5.000,- per bulan (Bukti P-16) ;
 - 18 Foto-copy Kwitansi Sewa Menyewa dari Ibu Kartini mantu dari Bapak Raki kepada Penggugat tertanggal 03 Juli 2007 sebesar Rp. 5000,- per bulan (Bukti P-17) ;
 - 19 Foto-copy Kwitansi Sewa Menyewa dari Ibu Herti / anak Alm. Bapak Dara kepada Penggugat tertanggal 04 Oktober 2002 sebesar Rp. 7.500,- per bulan (Bukti P-18) ;
 - 20 Foto-copy Kwitansi Sewa Menyewa dari Ibu Herti / anak Alm. Bapak Dara kepada Penggugat tertanggal 02 April 2002 sebesar Rp. 7.500,- perbulan (Bukti P-19) ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21
21 Foto-copy Surat Pernyataan Ny. Zoirada tanggal 30 April 1997 sebagai penyewa rumah di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, Rt.002/05 (Bukti P-20) ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Penggugat juga mengajukan saksi yang setelah di sumpah menurut agamanya atau kepercayaannya telah memberi keterangan sebagai berikut :

1 Saksi - ROBIAH.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi saksi tidak kenal dengan Tergugat bahwa saksi kenal dengan anak dari Syarifah ketika saksi menerima uang kerohiman atas pengosongan rumah yang di huni oleh saksi ;
- Bahwa saksi pernah bertempat tinggal di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.02/Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;
- Bahwa saksi menempati rumah sejak lahir ;
- Bahwa satu rumah tersebut di petak-petak yang di tempati ada 8 KK ;
- Bahwa setiap bulannya saksi membayar Rp. 5000,- yang di bayarkan kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi hanya melanjutkan sewa dari orang tua saksi ;
- Bahwa orag tua saksi bernama Alm. Raki telah meninggal pada tanggal 20 Nopember 2002 ;
- Bahwa orang tua tidak benar telah membuat Perjanjian Jual Beli Tanah tanggal 13 Desember 2005 ;

2 Saksi - Ny. KARTINI.

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat maupun orang tua Penggugat tetapi saksi tidak kenal dengan para Tergugat maupun orang tuanya ;
- Bahwa saksi pernah menempati rumah di Jl. Kramat Kwitang No.1-F, Rt.02/Rw.05, Kel. Senen, Jakarta Pusat ;
- Bahwa saksi menempati rumah tersebut dengan membayar sewa kepada Penggugat sebesar Rp. 5000,- ;
- Bahwa saksi adalah menantu dari Alm. Raki ;
- Bahwa mertua saksi Alm. Raki meninggal pada tanggal 20 Nopember 2002 ;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya pihak para Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

- 1 Foto-copy Surat Persetujuan Pembagian Harta Peninggalan tertanggal 30 September 1961 (Bukti T-1A) ;
- 2 Foto-copy Surat Keberatan dari Sayid Idrus Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang ditujukan kepada Bis Kamer tertanggal 08 Agustus 1969 (Bukti T-1B) ;
- 3 Foto-copy Akta Pencatatan dari harta benda milik Alm. Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dari Kantor Balai Harta Peninggalan Jakarta tanggal 03 Juni 2603 (1943) (Bukti T-2A) ;
- 4 Foto-copy Perhitungan dan Pertanggungan dari harta peninggalan Alm. Sayid Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang meninggal di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jakarta tanggal 08 Maret 1944 dan perhitungan pengeluaran sewa atas tanah al kaff Tahun 1945 (Bukti T-2B) ;
- 5 Foto-copy Jual Beli antara Sjech bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973 (Bukti T-3) ;
 - 6 Foto-copy Jual Beli antara Umar bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatmah binti Sayid Abdullah bin Ali bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973 (Bukti T-4A) ;
 - 7 Foto-copy Surat Kuasa Huraidho tertanggal 20 September 1949 (Bukti T-4B) ;
 - 8 Foto-copy Surat Jual Beli antara Sopiah binti Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 07 September 1963 (Bukti T-5) ;
 - 9 Foto-copy Akte Jual Beli antara Salim dan Muhamad bin Acmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973 (Bukti T-6) ;
 - 10 Foto-copy Akte Jual Beli antara Fatmah, Gamar dan Khadidjah binti Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 10 Nopember 1963 (Bukti T-7) ;
 - 11 Foto-copy Surat Keputusan No.309/Prona/HGB/BPN-31.71-2009 huruf (d) tertanggal 03/11/2009 (Bukti T-8) ;
 - 12 Foto-copy Surat Keputusan No.347/Prona-HGB/BPN-31.71-2009 huruf (d) (Bukti T-9) ;
 - 13 Foto-copy SPPT atas nama Zoraida (Bukti T-10) ;
 - 14 Foto-copy SPPT atas nama Bapak Raki (Bukti T-11) ;
 - 15 Foto-copy SPPT atas nama Sudara (Bukti T-12) ;
 - 16 Foto-copy SPPT atas nama Subana (Bukti T-13) ;
 - 17 Foto-copy SPPT atas nama Samikra (Bukti T-14) ;
 - 18 Foto-copy Surat Sewa Menyewa tertanggal 05 Agustus 1949 (Bukti T-15) ;
 - 19 Foto-copy Surat Sewa Menyewa tertanggal 14 Maret 1950 (Bukti T-16) ;
 - 20 Foto-copy Sertifikat Hak Milik No.1145/Kwitang atas nama Sarifah Noor (Bukti T-17) ;
 - 21 Foto-copy Sertifikat Hak Milik No.114/Kwitang atas nama Sarifah Noor (Bukti T-18)
 - 22 Foto-copy Surat Pernyataan dari ahli waris Zoraida (Bukti T-19) ;
 - 23 Foto-copy Surat Pernyataan dari ahli waris Bapak Raki dan Kwitansi Dana Kerohiman (Bukti T-20) ;
 - 24 Foto-copy Surat Pernyataan dari ahli waris dari Bapak Subana dan Kwitansi Dana Kerohiman (Bukti T-21) ;
 - 25 Foto-copy Surat Pernyataan dari ahli waris Bapak Samikra dan Kwitansi Kerohiman (Bukti T-22) ;
 - 26 Foto-copy Surat Pernyataan dari ahli waris Bapak Subana dan Kwitansi Dana Kerohiman (Bukti T-23) ;
 - 27 Foto-copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Sarifah Sopiah binti Sayid Achmad bin Salim bin Hoed Alatas masa berlaku 16 Oktober 1990 (Bukti T-24) ;
 - 28 Foto-copy Kartu Tanda Penduduk atas nama Nikmah binti Sayid Achmad bin Salim bin Hoed Alatas masa berlaku 1983 (Bukti T-25) ;

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

29 Foto-copy Surat Izin Mengemudi atas nama S. Idrus bin Sayid Achmad bin Salim bin Hoed Alatas berlaku 1979 dan 2000 (Bukti T-26) ;

30 Foto-copy Surat Pernyataan tertanggal 14 Mei 1993 (Bukti T-27) ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, para Tergugat juga mengajukan saksi yang setelah di sumpah menurut agama memberi keterangan sebagai berikut :

1 Saksi - Hj. MUFIDAWATI.

- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat Tohir tetapi tidak kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa saksi sebagai Ketua RW di wilayah objek sengketa tepatnya di depan objek sengketa ;
- Bahwa saksi sudah bertempat tinggal di wilayah tersebut selama 50 tahun ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dulunya adalah tanah al kaff, kemudian menjadi tanah Negara ;
- Bahwa sepengetahuan saksi perubahan status tanah tersebut sejak Tahun 2008 dengan adanya program prona ;
- Bahwa sepengetahuan saksi objek sengketa kepunyaan orang yang di Pasar Minggu ;
- Bahwa saksi pernah di datangi sesepuh di wilayah objek sengketa di daerah Kwitang yang bernama Subana yang menunjukkan ahli waris yang sebenarnya dari pemilik objek sengketa, yaitu Pak Tohir ;
- Bahwa yang menempati rumah di objek sengketa pertama bernama Noersiwani sebagai penyewa ;
- Bahwa tanah objek sengketa di atasnya terbangun bangunan yang terbagi-bagi dengan beberapa penyewa diantaranya Bapak Subana, Raki, Sudara, Samikra ;
- Bahwa rumah yang di punyai Sarifah Noor semuanya di tempati beberapa penyewa dengan batas-batas sebelah utara rumah Adria, Selatan Ibu Sumaryono, Timur Jl. Kramat Kwitang 1, Barat mushola, bahwa saksi mengetahui uang kerohiman, karena sebelumnya di rembukkan dulu dengan penyewa dan yang memberi kerohiman dari keluarga Tohir kepada penyewa ;
- Bahwa sebelum atau ketika adanya pemabayaran tidak ada sengketa tapi setelah kerohiman di berikan ada sengketa ;
- Bahwa saksi hanya memberikan rekomendasi kepada warga yang ingin mengajukan sertifikat berdasarkan riwayat dan ahli waris yang ada ;
- Bahwa terkait dengan prona saksi mengetahui dari pihak kelurahan yakni siapa yang ingin membuat sertifikat atas tanah dan waktu mengajukan permohonan Bapak Tohir memperkenalkan diri sebagai ahli waris yang berhak atas tanah ;
- Bahwa saksi juga telah melakukan verifikasi terkait dengan keterangan Bapak Tohir yang mengaku sebagai sebagai pihak yang berhak atas tanah tersebut kepada Bapak Subana sebagai sesepuh yang di tuakan di kampung dan kepada beberapa warga yang tinggal diwilayahnya, apakah benar Tohir sebagai ahli waris dari keluarga Pasar Minggu ternyata benar ;
- Bahwa saksi mengetahui soal uang kerohiman karena saat kerohiman Pak Tohir membacakan terlebih dahulu surat pernyataan tersebut di hadapan keluarga penyewa ;
- Bahwa pemberian uang kerohiman tidak diberikan seketika tetapi melalui musyawarah dan proses ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Saksi - DADANG SALEH.

- Bahwa saksi adalah putranya Bapak Subana ;
- Bahwa saksi pernah menempati rumah di Jl. Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05 sejak lahir ;
- Bahwa saksi dan orang tua saksi tinggal di rumah tersebut atas dasar sewa sebesar Rp. 7.500,- ;
- Bahwa saksi bayar sewa ke Nekmah karena setiap bulan nagih ke rumah, bahwa saksi pernah memferifikasi terkait kepemilikan rumah oleh Bapak Tohir setelah saksi tahu dari uwaknya dan Bapak Subana yang menerangkan bahwa Bapak Tohir adalah pemiliknya yang sah maka saksi tidak lagi membayar sewa kepada Penggugat ;
- Bahwa saksi pernah menerima uang kerohiman dari Tergugat, namun sebelum menerima saksi mempelajari dahulu dan bertanya-tanya mencari informasi kebenaran terlebih dahulu ;
- Bahwa kemudian di rumah RT di kumpulkan semua penyewa secara musyawarah untuk menerima uang kerohiman ;

Menimbang, bahwa saksi Syarifah Syifa dan Muhamad tidak disumpah memberi keterangan sebagai berikut :

1 Saksi - SYARIFAH SYIFA.

- Bahwa saksi adalah anak dari Achmad bin Salim dari istri ketiga ;
- Bahwa saksi ikut tinggal bersama Syarifah Suud selama 2 tahun ;
- Bahwa saksi tahu rumah tersebut di berikan ayahnya kepada istrinya ke lima ;

2 Saksi – MUHAMAD.

- Bahwa orang tuanya Sayid bin Salim tidak pernah menandatangani bukti P-3 yang diajukan Penggugat dengan menunjukkan tanda tangan orang tuannya pada Sim tidak sama dengan bukti P-3 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat maupun para Tergugat telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 14 Nopember 2012 ;

Menimbang, bahwa para pihak sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi di persidangan yang telah dicatat di Berita Acara persidangan dianggap termuat dalam putusan dan semuanya turut di pertimbangan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

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

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara terlebih dahulu akan di pertimbangan eksepsi yang diajukan oleh para Tergugat ;

DALAM EKSEPSI

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 para Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

- a Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak berwenang mengadili perkara ini (Absolute Competency) ;
- b Gugatan Kabur (Obscur Libel) :
 - Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 pada pokoknya menyatakan mengenai pembagian harta peninggalan / waris dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas ;
 - Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 3, angka 6 dan angka 15 serta petitum gugatan pada angka 2 yang pada pokoknya mengenai penguasaan dan kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan ;
 - Bahwa berdasarkan Petitum Gugatan pada angka 5 dan 10 yang pada pokoknya meminta Pembatalan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor ;
 - Bahwa oleh karena isi gugatan yang didalilkan Penggugat memiliki 3 (tiga) objek sengketa, hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas / kabur (Obscur Libel) apa yang menjadi pokok Gugatan Penggugat ;
 - Gugatan tidak jelas, apakah terkait dengan mengenai waris ? Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Rumah ? atau Pembatalan Sertifikat ? ;

Menimbang, bahwa dari jawaban Tergugat I dan Tergugat II ada 2 point para Tergugat telah mengajukan eksepsi yaitu :

- 1 Eksepsi mengenai kewenangan absolut ;
- 2 Eksepsi mengenai gugatan kabur ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II apabila eksepsi pertama tidak beralasan selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan eksepsi berikutnya demikian seterusnya ;

Menimbang, bahwa sebaliknya apabila eksepsi pertama beralasan, maka Majelis hakim tidak akan mempertimbangkan eksepsi berikutnya ;

Menimbang, bahwa eksepsi ad.1 tentang eksepsi mengenai kewenangan mengadili dan eksepsi tersebut telah Majelis Hakim putus dalam Putusan Sela pada tanggal 17 September 2012 yang amarnya sebagai berikut :

- 1 Menyatakan menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II mengenai kewenangan mengadili (Kompetensi Absolut) ;
- 2 Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan No.168/Pdt.G/2012/ PN. Jkt.Sel. ;
- 3 Memerintahkan kepada para pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkara aquo ;
- 4 Menangguhkan biaya perkara sampai putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ad.2 yang mengatakan gugatan penggugat kabur dengan alasan, bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 4 pada pokoknya menyatakan mengenai pembagian harta peninggalan / waris dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hud Alattas. Bahwa berdasarkan dalil Gugatan Penggugat pada angka 3, angka 6 dan angka 15 serta Petitum gugatan pada angka 2 yang pada pokoknya mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penguasaan dan kepemilikan Hak atas Tanah dan Bangunan. Bahwa berdasarkan Petitum Gugatan pada angka 5 dan 10 yang pada pokoknya meminta Pembatalan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor. Bahwa oleh karena isi gugatan yang didalilkan Penggugat memiliki 3 (tiga) objek sengketa, hal ini menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi tidak TIDAK JELAS / KABUR (Obscur Libel) apa yang menjadi pokok Gugatan Penggugat, gugatan tidak jelas, apakah terkait dengan mengenai waris ? Kepemilikan Hak Atas Tanah dan Rumah atau Pembatalan Sertifikat ? ;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut, Penggugat dalam repliknya telah memberi sanggahan yang pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II dengan mengatakan Gugatan Penggugat tidak kabur dan telah jelas ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat I dan Tergugat II serta replik Penggugat, Majelis memberi pertimbangan sebagai berikut : setelah mempelajari dan mencermati isi dari Gugatan Penggugat dalam perkara aquo antara posita dengan petitum gugatan tidak saling bertentangan dan telah jelas yaitu : mengenai gugatan kepemilikan atas objek sengketa yang sekarang di kuasai oleh Tergugat I dan Tergugat II, dengan demikian majelis berpendapat eksepsi ad.2 tidaklah beralasan dan harus di tolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan mempertimbangkan mengenai pokok perkara ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa dalam Surat Gugatannya tertanggal 19 Maret 2012 pada pokoknya Penggugat mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat adalah Ahli Waris dari Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang meninggal di Jakarta pada tanggal 26 April 1977, sebagaimana Surat Keterangan Kematian dari Kantor Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen ;
- Bahwa semasa hidupnya Almarhum Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas menikah dengan Almarhumah Nur binti Abdullah yang meninggal pada tanggal 30 oktober 1987 dan meninggalkan 2 (dua) orang anak perempuan yang menjadi Ahli Waris yaitu Penggugat Nekmah binti Saleh Alatas dan Almarhumah Zaenah binti Saleh Alatas yang telah meninggal lebih dahulu dan tidak mempunyai keturunan / anak ;
- Bahwa semasa hidupnya orang tua Penggugat Almarhum Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, memiliki harta peninggalan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 416 m2 yang terletak di Jl.

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)



Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;

- Bahwa tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, Rt.02 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat adalah semula merupakan bagian harta peninggalan Alm. Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, yang diberikan kepada 8 (delapan) orang ahli warisnya, yaitu Sjech, Oemar, Salim, Muhamad, Sofiah, Chadidjah, Gamar dan Sjarifah Fatmah yang disebut sebagai gabungan kedua, sedangkan untuk bagian harta peninggalan lainnya diberikan kepada 10 (sepuluh) orang ahli waris lainnya yang disebut sebagai gabungan kesatu, termasuk ayahanda Penggugat Alm. Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan ibunda Tergugat I dan Tergugat II Almarhumah Sarifah Noor binti Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, sebagaimana Surat Persetujuan Pembagian Harta Peninggalan tertanggal 30 September 1961, yang diketahui dan disahkan oleh Kepala Kelurahan Senen dan Lurah Pejaten ;
- Bahwa tanah dan bangunan tersebut di atas, Penggugat mendapatkan atau memperoleh dari hasil jual beli mutlak milik atau bagian ke 8 (delapan) para ahli waris yang merupakan bagiannya yang disebut sebagai gabungan kedua, sehingga harta peninggalan tersebut telah dijual kepada Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas ayahanda dari Penggugat, yang Akte Jual Belinya dibuat oleh Notaris Ridwan Suselo Jakarta ;
- Bahwa tiba tiba tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat, pada Tahun 2009 Ny. Sarifah Noor ibunda dari Tergugat I dan Tergugat II, telah mengajukan permohonan hak atas tanah Negara yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt.002 Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat, berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan yang didaftarkan dan diterbitkan oleh Turut Tergugat yaitu :

9.1 Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2, berdasarkan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara Bpk. Raki / Ny. Sarifah Noor (SHGB 1304) ;
- Timur Sumaryoto / Dr. Aminah ;
- Selatan Jl. Kramat Kwitang 1-F ;
- Barat Gg. Setapak ;

9.2. Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2, berdasarkan Surat Ukur No.00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Utara Ibu Maming ;
- Timur Sumaryoto / Dr. Aminah ;
- Selatan Musholla ;
- Barat Bpk. Andy ;

Kedua (2) bidang tanah tersebut di atas, untuk selanjutnya disebut sebagai objek perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 Bahwa Penggugat telah bertahun-tahun menguasai dan memiliki tanah yang dijadikan obyek perkara tersebut diatas, namun tiba-tiba secara diam diam Ny. Sarifah Noor ibunda Tergugat I dan Tergugat II telah mengklaim / mengakui tanah tersebut adalah miliknya, dengan alasan telah memiliki Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan No.1304/Kwitang yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat, sedangkan alas hak atau bukti hak atas tanah untuk dasar pengajuan penerbitan sertifikat tersebut di atas, tidak dimiliki oleh Ny. Sarifah Noor ibunda Tergugat I dan Tergugat II ;
- 2 Bahwa karena penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan No.1304/Kwitang tidak didukung dengan persyaratan kepemilikan tanah, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 60 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN No.3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka permohonan penerbitan sertifikat tersebut mengandung cacat hukum administrasi, oleh karena perbuatan hukum yang dilakukan oleh Ny. Sarifah Noor ibunda dari Tergugat I dan Tergugat II bersama-sama dengan Turut Tergugat atas pemberian dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas tidak sah, sehingga batal demi hukum atau tanda bukti hak tidak sah / tidak mempunyai kekuatan hukum (buiten effect stellen) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang dan 1304/Kwitang ;
- 3 Bahwa Turut Tergugat memproses dan menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dengan Surat Ukur No.00426/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 dengan Surat Ukur No. 00386/Kwitang/2009 tanggal 31 Juli 2009 atas nama Ny. Sarifah Noor adalah mengandung cacat hukum administrasi di dalam penerbitannya, sehingga Tergugat I dan Tergugat II tidak patut untuk mendapatkan tanda bukti hak atas tanah tersebut di atas, karena adanya perbuatan yang bertentangan dengan hukum atau melanggar hak subyektif orang lain atau melanggar kaidah tata susila atau bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki oleh yang berhak terhadap harta benda orang lain dan karena itu perbuatan-perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, atas pemberian dan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut di atas, yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi Penggugat, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPdata ;

Menimbang, bahwa dalil Gugatan Penggugat tersebut Tergugat I dan Tergugat II menolak semua dalil yang di kemukakan oleh pihak Penggugat dengan mengatakan :

- Bahwa klaim Penggugat memiliki hak atas tanah dalam perkara aquo adalah tidak benar ;
- Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 dan angka 4 yang mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05 Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat yang semula bagian dari harta peninggalan dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas adalah tidak benar ;
- Bahwa berdasarkan Gugatan Penggugat pada angka 9 yang pada pokoknya menyatakan Objek Sengketa adalah 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kramat Kwitang 1-F No.2, RT.002 RW.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;

- Bahwa Penggugat mengklaim sebagai pemilik hak atas tanah yang menjadi objek sengketa yang menurut Penggugat semula bagian dari harta peninggalan dari Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas. Bahwa pada faktanya Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak pernah memiliki sebidang tanah sebagaimana dalil Penggugat pada angka 3, angka 6 dan angka 15 ;
- Bahwa berdasarkan Surat Persetujuan Pembagian Harta Peninggalan tertanggal 30 September 1961 yang pada pokoknya menyatakan dalam persetujuan tersebut yang menjadi substansinya ialah mengenai " pembagian rumah-rumah peninggalan almarhum (in casu Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas) yang berdiri diatas tanah kepunyaan orang lain " ;
- Bahwa berdasarkan dalil jawaban di atas sangat jelas, Penggugat telah salah menjadikan 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor sebagai objek perkara ;
- Bahwa dalil Penggugat mengenai kepemilikan terhadap objek dalam perkara aquo tidak memiliki dasar hukum yang sah, sebab Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak pernah mempunyai sebidang tanah sebagaimana klaim Penggugat ;
- Bahwa berdasarkan Akta Pencatatan dari harta benda milik Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Maret 2603 / 1943 (Jepang / Masehi), yang dibuat dihadapan Tuan Raden Homan Natasaputra sebagai wakil Zaisankanri Kyoku di Jakarta tertanggal 21 Mei 2603 / 1943 (Jepang / Masehi) yang diperoleh dari Kantor Balai Harta Peninggalan Jakarta, tidak pernah disebutkan mengenai harta peninggalan berupa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa, namun hanya sebatas uang, barang perabotan rumah tangga, barang bernyawa (2 ekor kambing betina) dan Beberapa Rumah Yang Berada Diatas Tanah Milik Orang Lain ;
- Bahwa Jual Beli Mutlak yang menjadi dasar klaim Penggugat memiliki hak atas tanah tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, sebab dalam jual beli tersebut tidak pernah disebutkan yang menjadi objek jual beli mutlak tersebut adalah berupa tanah objek dalam perkara aquo, namun hanya sebatas rumah yang terletak di atas tanah orang lain ;
- Bahwa berdasarkan akta bukti-bukti P-4 s/d P-8 yang diajukan oleh Penggugat, maupun para Tergugat yang pada pokoknya menyatakan sebagai berikut ini :
 1. Jual beli antara Sjech bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah rumah-rumah yang terletak di atas tanah kepunyaan dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff ;
 2. Jual beli antara Umar bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatmah binti Sayid Abdullah bin Ali bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah rumah-rumah yang terletak di atas tanah kepunyaan dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff ;
 3. Jual beli antara Sofia binti Achmad bin Salim Bin Hoed Alatas dengan penggugat tertanggal 07 September 1963, yang menjadi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah atas rumah-rumah yang terletak diatas tanah dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff ;

4 Jual beli antara Salim dan Muhamad bin Achmad bin Salim Bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli adalah bagian warisan peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim Bin Hoed Alatas dari barang-barang maupun perumahan-perumahan maupun barang-barang tetap ;

5 Jual beli antara Fatimah, Gamar dan Khadidjah dengan Penggugat tertanggal 10 November 1963 yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah pada pokoknya bagian warisan yang merupakan peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang terdiri dari perumahan-perumahan / barang-barang tetap dan barang-barang bergerak ;

- Bahwa akta bukti T-3 s/d T-7 sebagaimana yang diuraikan pada angka 22 jawaban aquo, tidak ada satupun yang menunjukkan fakta hukum maupun dokumen hukum yang menyatakan Penggugat sebagai pemilik atas tanah dalam perkara aquo ;
- Bahwa kedua (2) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor adalah berasal dari tanah Negara berdasarkan Eigendom No.6503 ;
- Bahwa status tanah Negara berdasarkan Eigehdom 6503 tersebut dapat dilihat pada pertimbangan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.300 s/d 311/PRONA-HGB/BPN-31.71-2009 huruf (b) yang menyatakan sebagai berikut : bahwa sesuai Penelitian Eigendom Pemetaan Dalam Rangka Permohonan Hak Atas Tanah tanggal 03-8-2009 status bidang tanah yang dimohon adalah sebagian dari tanah Negara bekas Eigendom No.6503 tersebut tidak ada catatan dan tidak berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL)/ pihak lain ;
- Bahwa selain itu juga status tanah Negara berdasarkan Eigendom 6503, juga dapat dilihat pada pertimbangan Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat No.340 s/d 363/PRONA-HGB/BPN-31.71-2009 huruf (b) yang menyatakan sebagai berikut : bahwa sesuai Penelitian Eigendom Pemetaan Dalam Rangka permohonan Hak Atas Tanah tanggal 12-11-2009 status bidang tanah yang dimohon adalah sebagian dari tanah Negara bekas Eigendom No.6503 tersebut tidak ada catatan dan tidak berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) / pihak lain ;
- Bahwa Tergugat sudah mengajukan permohonan hak atas tanah Negara sesuai dengan prosedur peraturan perundang undangan yang berlaku Hal ini dibuktikan dengan terbitnya Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor ;
- Bahwa berdasarkan kepemilikan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seluas 154 m² atas nama Ny. Sarifah Noor, memperjelas bahwa Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris merupakan pemilik sah atas Objek Dalam Perkara Aquo ;

- Bahwa tidak pernah terjadi jual beli / pengalihan atas tanah dalam perkara aquo ;
- Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 yang menyatakan memperoleh hak atas tanah dan bangunan, yang merupakan harta peninggalan milik Almarhum Said Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas melalui cara jual beli adalah tidak benar ;
- Bahwa antara Penggugat dengan ahli waris lain Almarhum Said Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas ataupun pihak lain tidak pernah terjadi Jual Beli / Pengalihan atas tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F, RT.002 RW.05, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat (dahulu dikenal dengan Kwitang Koelon Gang II No. 2 Jakarta) ;
- Bahwa Almarhum Said Ahmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak pernah meninggalkan / mewarisi harta peninggalan berupa barang yang tidak bergerak (tanah), hal tersebut sebagaimana tercantum pada halaman 4 huruf (A) pada Akta Pencatatan dari harta benda milik Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang telah meninggal dunia pada tanggal 08 Maret 2603 / 1943 (Jepang / Masehi), yang dibuat dihadapan Tuan Raden Homan Natasaputra sebagai wakil Zaisankanri Kyoku di Jakarta tertanggal 21 Mei 2603 / 1943 (Jepang / Masehi) yang diperoleh dari Kantor Balai Harta Peninggalan Jakarta ;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat telah di sangkal / di tolak oleh Tergugat I dan Tergugat II, maka sesuai dengan hukum acara maka Penggugat terlebih dahulu harus membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda P-1 s/d P-20 dan 2 (dua) orang saksi bernama Robiah dan Kartini ;

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menguatkan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat yang di beri tanda T-1 s/d T-29 dan 4 (empat) saksi yang bernama Hj. Mufidawati, Dadang Salut, Syarifah Syifa, Muhamad ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati isi Gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat I dan Tergugat II yang menjadi pokok perkara dalam perkara ini apakah 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, RT.002 RW.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m² dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m² yang merupakan objek sengketa tersebut, apakah milik Penggugat atau milik para Tergugat ;

Menimbang, bahwa penggugat mendalilkan objek sengketa 2 (dua) bidang tanah dengan Sertifikat HGB No.1314/Kwitang seluas 262 m² dan Sertifikat HGB No.1304/Kwitang seluas 154 m² adalah milik Penggugat yang di peroleh dari jual beli dari harta peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, sementara Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan objek sengketa merupakan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan ahli waris dari Alm. Ny. Sarifah Noor dan tanah tersebut di peroleh dari tanah Negara ;

Menimbang, bahwa apakah betul Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas mempunyai harta peninggalan berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak Jl. Kramat Kwitang 1-F, Rt 002 /Rw.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat yang telah di wariskan kepada 8 (delapan) orang ahli waris yang kemudian di beli secara mutlak oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1, P-2 berupa surat keterangan tentang kematian Saleh Alattas pada tanggal 26-4-1977 dan sesuai dengan surat keterangan waris bahwa dalam perkawinannya Saleh bin Achmad dengan Nur binti Abdullah di keruniai 2 (dua) orang anak yang bernama Nekmah binti Saleh bin Achmad dan Zainah binti Saleh bin Achmad (sudah meninggal) sehingga satu satunya ahli waris dari Saleh Alattas adalah Nekmah binti Saleh bin Achmad ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-3 pada tanggal 30 September 1961 telah dibuat surat persetujuan pembagian warisan harta peninggalan Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang terdiri dari 18 orang ahli waris dalam dua gabungan, gabungan kesatu terdiri dari 10 (sepuluh) orang yaitu : Saleh, Abubakar, Idrus, Fatmah Sjifa, Reguan, Nur Ni'mah Marjam, Sjarifah Suud binti Husin (janda dari Said Achmad) sedangkan gabungan kedua terdiri dari 8 orang ahli waris yaitu : Sjech, Oemar, Salim, Muhamad, Sofiah, Chadidjah, Gamar, Syarifah Fatmah (janda) yang kesemuanya telah memberi kuasa kepada Saleh bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas membagi rumah-rumah peninggalan Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tersebut dalam 2 (dua) bagian untuk masing-masing gabungan di berikan satu bagian yaitu : untuk gabungan kesatu di berikan :

- Sebuah rumah berdiri diatas tanah kepunyaan orang lain terletak di Jl. Keramat II No.31 ;
- Sebuah rumah berdiri di atas tanah kepunyaan orang lain terletak di Kepu Dalam No.244 ;
- Separuh bagian atas sebuah rumah pondok berdiri di atas tanah kepunyaan orang lain, terletak di Keramat Pulo ;

Sedangkan untuk ahli waris gabungan kedua di berikan :

- Sebuah rumah yang berdiri di atas tanah kepunyaan orang lain yang terletak di Keramat Kwitang I-F No.2 ;
- Sebuah rumah yang berdiri di atas tanah milik orang lain yang terletak Keramat Kwitang I/G No.5 ;
- Separuh bagian atas sebuah rumah pondok berdiri di atas tanah kepunyaan orang lain yang terletak di kebun sayur Kwitang ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 s/d P-8 = bukti T-3 s/d T-7 berupa :

1. Jual beli antara Sjech bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah rumah-rumah yang terletak di atas tanah kepunyaan dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff (Bukti T-3 = Bukti P-4) ;

Disclaimer

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



2. Jual beli antara Umar bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dan Syarifah Fatmah binti Sayid Abdullah bin Ali bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah rumah-rumah yang terletak diatas tanah kepunyaan dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff (Bukti T-4 = Bukti P-5) ;
3. Jual beli antara Sofia binti Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 07 September 1963, yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah atas rumah-rumah yang terletak di atas tanah dahulu kepunyaan N.V. Bouw Mij Al Kaff (Bukti T-5 = Bukti P-6) ;
4. Jual beli antara Salim dan Muhamad bin Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dengan Penggugat tertanggal 03 Oktober 1973, yang menjadi objek jual beli adalah bagian warisan peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dari barang-barang maupun perumahan-perumahan (Bukti T-6 = Bukti P-7) ;
5. Jual beli antara Fatimah, Gamar dan Khadidjah dengan Penggugat tertanggal 10 November 1963 yang menjadi objek jual beli sehubungan dengan perkara aquo adalah pada pokoknya bagian warisan yang merupakan peninggalan Almarhum Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang terdiri dari perumahan-perumahan dan barang-barang bergerak (Bukti T-7 = Bukti P-8) ;

Menimbang, bahwa bukti P-9, P-10 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang seluas 262 m2 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang seluas 154 m2 atas nama Ny. Sarifah Noor yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, RT.002 RW.05, Kel. Kwitang, Kec. Senen, Jakarta Pusat ;

Menimbang, bahwa sedangkan bukti P-16 s/d 20 berupa kwitansi sewa menyewa dari Kartini tertanggal 02 Januari 2006, 03 Juli 2007, dari Ibu Herti tertanggal 04 Oktober 2001, 02 April 2002 dan Surat Pernyataan dari Ny. Zoaidah tertanggal 30 April 1997 ;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Robiah, Kartini menerangkan bahwa saksi pernah menyewa rumah yang berada di tanah sengketa dan uang sewanya di serahkan kepada Penggugat ;

Menimbang, bahwa dari bukti P-1 s/d P-8 telah mendapatkan fakta hukum bahwa Penggugat adalah sebagai ahli waris dari Alm. Saleh bin Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas dan pada tanggal 30 September 1961 semua ahli waris dari Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas yang berjumlah 18 orang ahli waris yang di dalamnya termasuk orang tua Penggugat Saleh bin said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas, Sarifah Suud janda dari Said Achmad (ibunda Sarifah Noor) telah membuat persetujuan pembagian harta peninggalan dari Alm Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas untuk ahli waris gabungan kesatu berupa :

- Sebuah rumah yang berdiri diatas tanah yang berdiri diatas tanah milik orang lain terletak di Jl. Keramat II No.31 ;
- Sebuah rumah berdiri di atas tanah milik orang lain yang terletak di Kepu Dalam No.244 ;
- Separuh bagian atas sebuah rumah pondok berdiri diatas tanah milik orang lain terletak di Keramat Pulo ;

Sedangkan gabungan kedua berupa :

- Sebuah rumah yang berdiri di atas tanah milik orang lain yang terletak di Keramat Kwitang I-F No.2 ;
- Sebuah rumah yang berdiri di atas tanah milik orang lain yang terletak di Keramat Kwitang I/G No.5 ;
- Separuh bagian atas sebuah rumah pondok yang berdiri diatas tanah kepunyaan orang lain terletak di kebun sayur ;

Menimbang, bahwa dari persetujuan pembagian harta peninggalan milik Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas tidak ada satupun yang menyebutkan tanah termasuk objek sengketa di dalam persetujuan pembagian tersebut hanya berupa rumah yang berdiri diatas tanah milik orang lain ;

Menimbang, bahwa demikian pula dari bukti P-4 s/d P-8 = bukti T-3 s/d T-7 berupa bukti jual beli antara Sjech, Umar, Sofia, Salim dan Muhamad, Fatmah, Gamar dan Khadidjah dengan Penggugat, objek jual beli berupa rumah yang berdiri di atas tanah milik N.V. Baow Mij Al Kaff ;

Menimbang, bahwa dari fakta tersebut dapat di simpulkan bahwa Penggugat melakukan jual beli dengan Sjech, Umar, Sofia, Salim dan Muhamad, Fatmah, Gamar dan Khodidjah objeknya bukan tanah akan tetapi rumah yang berdiri di atas tanah milik orang lain ;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan bukti yang diajukan oleh para Tergugat berupa bukti yang di beri tanda T-2A, T-2B yaitu berdasarkan akta pencatatan dari harta benda milik Alm. Said Achmad bin Hoed Alatas yang telah meninggal pada tanggal 08 Maret 2603 / 1943 (Jepang / Masehi) yang dibuat dihadapan Tuan Raden Homan Natasaputra sebagai wakil Zaisankanri Kyoku di Jakarta tanggal 21 Mei 2603 / 1943 (Jepang / Masehi) yang di peroleh dari Kantor Balai Harta peninggalan Jakarta tidak pernah di sebutkan mengenai harta peninggalan berupa sebidang tanah yang menjadi objek sengketa, namun hanya sebatas uang, barang perabotan rumah tangga, barang bernyawa (2 ekor kambing betina) dan beberapa rumah yang berada diatas tanah milik orang lain ;



Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti T-8, T-17 telah mendapatkan fakta hukum bahwa objek sengketa yang berupa tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2, Rt.002/05 luas 154 m2 berupa Sertifikat Hak Milik No.1145 atas nama Sarifah Noor (ibu kandung Tergugat I dan Tergugat II) dan sebelum menjadi Sertifikat Hak Milik merupakan tanah Negara bekas Eigendom No.6503 yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.1304 atas nama Sarifah Noor (ibu kandung dari Tergugat I dan Tergugat II) dengan dasar pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 03/11/2009 No.309/PRONA-HGB/BPN-31.71-2009 yang selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan No.6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan No.1304/Kwitang hapus dan di ubah menjadi Hak Milik No.1145/Kwitang PM1 No.1262 /1.842.0/11 tgl. 06-12-2011 ;

Menimbang, bahwa sedangkan berdasarkan bukti T-9, T-18 telah mendapatkan fakta hukum bahwa objek sengketa yang berupa tanah yang teletak di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2 Rt.002/05 luas 262 m2 berupa Sertifikat Hak Milik No.1144 / Kwitang atas nama Sarifah Noor (ibu kandung dari Tergugat I dan Tergugat II) dan sebelum menjadi seriikat hak milik merupakan tanah negara bekas Eigendom No.6503 yang kemudian menjadi Hak Guna Bangunan No.1314 atas nama Sarifah Noor (ibu kandung Tergugat I dan Tergugat II) dengan dasar pendaftaran Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Pusat tanggal 12/11/2009 No. 347/PRONA-HGB/BPN-31.71-2009 yang selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan No.6 Tahun 1998 tanggal 26 Juni 1998, Hak Guna Bangunan No. 1314 /Kwitang hapus dan di ubah menjadi Hak Milik No.1144/Kwitang PM1 No.1258 /1.824.0/11 tgl. 06-12-2011 ;

Menimbang, bahwa hal tersebut sesuai dengan keterangan dari saksi yang di ajukan oleh para Tergugat yang bernama Hj. Mufidawati sebagai Ketua RW yang bertempat tinggal di daerah objek sengketa menerangkan bahwa objek sengketa berasal dari tanah N.V Bouw Mij Al kaff yang kemudian menjadi tanah milik Negara dan saksi juga telah memberi rekomendasi kepada Sarifah Noor yang merupakan ahli waris dari Sarifah Suud untuk pembuatan sertifikat melalui Prona.

Menimbang, bahwa di samping itu berdasarkan bukti T-19 s/d T-23 berupa surat pernyataan dari ahli waris Zoraida, ahli waris Bapak Raki, ahli waris Bapak Subana, ahli waris Samikra, ahli waris Subana keluarga yang menempati tanah sengketa di Jl. Kramat Kwitang 1-F No.2 telah menyatakan bahwa tanah objek sengketa adalah tanah milik Sarifah Suud binti Husin dan menyerahkan kepada ahli waris Suud binti Husin yang di wakili oleh Tohir ;

Menimbang, bahwa demikiaan halnya dengan bukti T-2a, T-2b, T-15, T-16 berdasarkan catatan harta peninggalan Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas rumah yang berdiri di atas tanah objek sengketa telah di tempati oleh Sarifah Su'ud binti Husein bin Djafar Alhadad (janda Alm. Said Achmad bin Salim bin Hoed Alatas / ibunda Sarifah Noor) sebelum Tahun 1943 yang kemudian pada tanggal 05 Agustus 1949 antara Sarifah Su'ud (ibu kandung Sarifah Noor) telah menyewakan rumah yang berdiri diatas tanah sengketa kepada Kris Tobing ;

Menimbang, bahwa mengenai surat bukti yang tidak berkaitan dengan perkara ini Majelis tidak akan mempertimbangkan dan di kesampingkan ;



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

Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa Penggugat yang mendalilkan bahwa objek sengketa berupa 2 (dua) bidang tanah yang terletak di Jl. Kramat Kwitang I-F No.2, Rt.002/05, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat adalah milik Penggugat adalah tidak beralasan karena penggugat berdasarkan bukti yang di beri tanda P-1 s/d P-20 serta 2 orang saksi tidak ada satu buktipun yang membuktikan bahwa 2 (dua) bidang tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat, sedangkan Tergugat I, Tergugat II (para Tergugat) berdasarkan bukti T-1 s/d T-27 serta 4 orang saksi telah dapat membuktikan bahwa 2 (dua) bidang tanah objek sengketa adalah milik Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan ahli waris dari Sarifah Noor berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.1145 dan Sertifikat Hak Milik No.1144 yang kedua sertifikat tersebut atas nama Sarifah Noor (ibu kandung Tergugat I dan Tergugat II) sebagaimana hal tersebut telah di tentukan dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang berbunyi sertifikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuatdst, sehingga dengan demikian karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya yang mengatakan 2 bidang tanah objek sengketa merupakan milik Penggugat, maka petitum angka 2 harus dinyatakan tidak beralasan dan harus di tolak ;

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa 2 (dua) objek sengketa merupakan milik Penggugat dan Tergugat dapat membuktikan objek sengketa merupakan milik dari Tergugat I dan Tergugat II sebagai ahli waris dari Sarifah Noor sehingga Tergugat I, Tergugat II serta Turut Tergugat tidak dapat dikatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum sehingga dengan demikian petitum angka 4 sangatlah tidaklah beralasan dan harus di tolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat juga tidak dapat membuktikan tentang perolehan 2 (dua) Sertifikat Hak Guna Bangunan No.1314/Kwitang luas 262 m2 dan No.1304/Kwitang luas 154 m2 masing-masing atas nama Sarifah Noor yang menurut Penggugat kepemilikannya mengandung cacat administrasi / tidak benar dalam penerbitannya, maka dengan demikian petitum angka 5 tidaklah beralasan dan harus dinyatakan di tolak ;

Menimbang, bahwa selama dalam pemeriksaan perkara aquo Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak pernah melakukan sita jaminan terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Jl. Kramat Kwitang I-F No.2, Rt.002/06, Kelurahan Kwitang, Kecamatan Senen, Kota Administrasi Jakarta Pusat, maka petitum angka 3 juga harus dinyatakan tidak beralasan dan harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa karena pokok dari Gugatan Penggugat ditolak, maka petitum gugatan angka 6, 7, 8, 9, 10 yang menyertai dari pokok gugatan, maka harus pula dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat tidak dapat membuktikan seluruh dalil gugatannya, sedangkan Tergugat I dan Tergugat II dapat membuktikan dalil sangkalannya, maka Gugatan Penggugat harus dinyatakan ditolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa karena Gugatan Penggugat ditolak seluruhnya, maka Penggugat sebagai pihak yang di kalahkan, maka Penggugat harus di hukum untuk membayar biaya yang timbul ;

Mengingat ketentuan peraturan perundangan yang berlaku berkaitan dengan perkara ini ;



DALAM EKSEPSI

- 1 Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 1.216.000,- (satu juta dua ratus enam belas ribu rupiah) ;

Demikianlah di putusan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari **SENIN** tanggal **26 NOPEMBER 2012** oleh **SUWANTO, SH**, sebagai Ketua Majelis, **Dr. H. SOEPRAPTO, SH. MHum.** dan **Hj. SITI SURYATI, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana di ucapakan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **03 DESEMBER 2012** oleh Ketua Majelis Hakim dengan di dampingi masing-masing Hakim Anggota dibantu oleh **TRI DRAJAT SANTOSO, SH. SE.** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa dari Tergugat I, Tergugat II tanpa hadirnya Turut Tergugat.

HAKIM ANGGOTA,

MAJELIS HAKIM,

1. **Dr. H. SOEPRAPTO, SH. MHum.**

SUWANTO, SH.

2. **Hj. SITI SURYATI, SH. MH.**

PANITERA PENGANTI,

TRI DRAJAT SANTOSO, SH. SE.

Biaya – biaya :

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
• ATK	: Rp. 75.000,-
- Panggilan	: Rp. 1.100.000,-
- Materai	: Rp. 6.000,-
- Redaksi	: Rp. 5.000,-
T o t a l	: Rp. 1.216.000,-



Disclaimer

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