



**PUTUSAN**

**Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

1. **Nurjaman Bin H. Satiri**, beralamat di Jalan Prof. Dr. Hamka RT 005/ RW 001, Kelurahan Larangan Selatan, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut Pembanding I semula Penggugat I;
2. **Sulani Binti H. Satiri**, beralamat di Jalan Swadaya I Nomor 43 RT 003/RW 004, Kelurahan Larangan Indah, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, selanjutnya disebut Pembanding II semula Penggugat II;
3. **Mansyur Bin H. Satiri**, beralamat di Jalan Peninggalan Barat II, RT 011/RW 011, Kelurahan Kebayoran Lama Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Pembanding III semula Penggugat III;
4. **Johan Bin H. Satiri**, beralamat di Jalan Pongangan RT 011/RW 006, Desa Sentolo, Kecamatan Sentolo, Kabupaten Kulon Progo, DI Yogyakarta, selanjutnya disebut Pembanding IV semula Penggugat IV;
5. **Elfida Fitra**, yang beralamat di Jalan Pisangan Kretek RT 001/RW 004, Kelurahan Petungkang Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Pembanding V semula Penggugat V;

semuanya dalam hal ini memberikan kuasa kepada Henri Pangaribuan, S.H. dan Idrian, S.H., para Advokat pada Kantor Hukum RHYS & Rekan, yang beralamat di Jalan Radio Dalam Raya Nomor 5-7, Gandaria Utara, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 November 2019, selanjutnya disebut Para Pembanding semula Para Penggugat;

Lawan :

1. **Farry Tandean**, beralamat kantor di Jalan Palimanan KM. 22, Tegal Karang, Cirebon, Jawa Barat/Jalan Prapanca Raya Nomor 25 A, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Adham Hasan Hagaspa, S.H.,C.T.L.,C.L.I., Heri Antoro, S.H., Eva Pratama Nur Fitrianto, S.H. dan Lingga Dwi Humantoro, S.H., para Advokat dari A & A Law Office, dahulu beralamat di Jalan R.P. Soeroso Nomor 25, Menteng, Jakarta 10330 sekarang beralamat di *The City Tower*, Jalan M.H. Thamrin Nomor 81 RT 1/RW 6, Dukuh Atas, Menteng, Kecamatan Menteng, Kota Jakarta Pusat 10310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 Desember 2019, selanjutnya disebut Terbanding I semula Tergugat I;

**2. Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan**, beralamat kantor di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ignatius Ardi Susanto, S.H.,M.H., M. Gazali, S.H., Rajito, S.H., Haryati, S.H., Sri Dewi Marlina Putri, S.H.,M.H., Aries Afrian Zain, S.H., Mursidi, Mamun Murod, S.Kom., Istiani Noorcahya, Onri Mikhael Marbun dan Pramonosidi Wijanarko, para Pegawai dan Pegawai Pemerintah Non PNS pada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat di Jalan H. Alwi Nomor 99, Tanjung Barat, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 12 Oktober 2018, selanjutnya disebut Terbanding II semula Tergugat II;

**3. PT. Ichtiar Baru Van Hoeve**, beralamat kantor di Jalan Pasar Jumat Nomor 38 D-E, Pondok Pinang, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Terbanding III semula Tergugat III;

**4. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Retno Rini Purwaningsih Dewanto**, beralamat kantor di Wisma Daria, Jalan Iskandarsyah Raya Nomor 7, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI tanggal 5 Agustus 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili dan memutus perkara tersebut pada tingkat banding dan Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 429/PDT/2021/

**Halaman 2 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT.DKI tanggal 5 Agustus 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dalam perkara tersebut;

2. Berkas perkara dan surat-surat yang bersangkutan berikut salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa *Para Pemanding semula Para Penggugat* dengan surat gugatan tertanggal 31 Agustus 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 12 September 2018 dalam register Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel, telah mengajukan gugatan yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum ini dalam perkara *a quo* ke Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berdasarkan suatu alasan yang patut dan sah berdasarkan hukum acara yang berlaku di Indonesia;
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat 2 HIR menjelaskan "Jika Tergugat lebih dari seorang sedangkan mereka tinggal di dalam satu daerah hukum Pengadilan Negeri, gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tempat tinggal salah seorang Tergugat menurut pilihan Penggugat;
3. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 118 ayat 5 HIR menjelaskan "Dalam hal gugatan tentang benda tidak bergerak, maka gugatan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang di dalam daerah hukumnya terletak benda tidak bergerak itu. Jika benda tidak bergerak itu terletak dalam beberapa hukum Pengadilan Negeri, maka gugatan diajukan kepada Ketua salah satu Pengadilan Negeri menurut pilihan Penggugat;
4. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris dari almarhum ("alm.") H. Satiri (Saterih) Bin Awih dan hal ini sesuai Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 26 Februari 2016 dan telah dicatatkan dalam Buku Register Kelurahan Pertukangan Selatan 25/1.755.2 tertanggal 26 Februari 2016 dan Buku Register Kecamatan Pesangrahan Nomor 100 tertanggal 29 Februari 2016;
5. Bahwa semasa hidupnya H. Satiri (Saterih) Bin Awih memiliki sebidang tanah yang terletak di Kampung Tjilindak Kulon, Kecamatan Kebajoran, Kota Praja Djakarta Raja (dahulu) sekarang setempat dikenal dengan Jalan Pangeran Antasari RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan alas Hak Girik Nomor C 1079 Persil 18

**Halaman 3 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  (tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Saterih Bin Awih dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : tanah milik Fatimah, Raja dan Jamin;  
Sebelah Timur : tanah milik H. Djawahir dan Raisan/Jalan Pangeran Antasari;  
Sebelah Selatan : tanah milik Pendjol/Cilandak Barat Dalam I;  
Sebelah Barat : tanah milik Usin, Riin dan Romeli;

6. Bahwa dari dulu hingga sampai saat ini bidang tanah *a quo* fisik masih dikuasai oleh Para Penggugat selaku pemilik sah atas bidang tanah *a quo* yang merupakan ahli waris sah dari H. Satiri (Saterih) Bin Awih dan hal ini sesuai dengan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (Sporadik) yang tercatat dalam Buku Register Kelurahan Cilandak Barat dengan Nomor 04/1.711.1/2016 tertanggal 19 Januari 2016;

7. Bahwa untuk mengetahui secara pasti berapa luas tanah peninggalan almarhum H. Satiri (Saterih) Bin Awih, maka bulan Desember 2016 Penggugat III mengajukan permohonan pengukuran luas tanah kepada Tergugat II dan hal ini sesuai dengan Surat Perintah Setor Nomor Berkas Permohonan 52267/2016 tertanggal 9 Desember 2016 yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan atau Tergugat II;

8. Bahwa setelah Tergugat II melakukan pengukuran atas tanah *a quo*, diketahui bahwa di atas sebagian bidang tanah tersebut telah diterbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 dan hal ini sesuai dengan surat Nomor 5007/3.31.74-200/XII/2016 tertanggal 23 Desember 2016 perihal Pemberitahuan Hasil Pengukuran, yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan atau Tergugat II;

9. Bahwa berdasarkan keterangan lisan dari Tergugat II kepada Penggugat III, bahwa luas tanah yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat adalah seluas  $2.863 \text{ m}^2$  (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) yang tercatat atas nama Farry Tandean atau Tergugat I;

10. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut dengan adanya keterangan dari pihak Tergugat II, yang menyatakan bahwa di atas sebagian bidang tanah milik mereka telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan

**Halaman 4 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean (Tergugat I), karena berdasarkan fakta baik H. Satiri (Saterih) Bin Awih ataupun Para Penggugat tidak pernah menjual/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak manapun dan dengan cara apapun termasuk kepada Tergugat I maupun Tergugat III;

11. Bahwa baru diketahui Tergugat I melakukan transaksi jual beli tanah dengan alas hak Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat dengan PT. Ichtiar Baru Van Hoeve (Tergugat III) sebagai penjual sebagaimana dimuat dalam Akte Jual Beli Nomor 27 tanggal 1 April 2009 dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H. selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) atau Turut Tergugat;

12. Bahwa dari peralihan-peralihan hak atas tanah *a quo* diketahui Tergugat I memperoleh hak atas tanah *a quo* setelah melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat III, sedangkan Para Penggugat tidak kenal dengan Tergugat III, tidak pernah menjual/mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada pihak manapun dan dengan cara apapun termasuk kepada Tergugat III dengan sendirinya dipastikan terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat adalah cacat hukum, karena penerbitannya dimohonkan oleh pihak yang tidak berhak;

13. Bahwa Para Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah *a quo* sangat dirugikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean atau Tergugat I;

14. Bahwa luas tanah bidang milik Para Penggugat yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Desari adalah seluas 694 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) dan Tergugat I mengakui bidang tanah seluas 694 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) adalah bidang tanah miliknya dengan berdasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean (Tergugat I);

15. Bahwa tindakan Tergugat I yang mengakui bidang tanah seluas 694 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh empat meter persegi) sebagai bidang

**Halaman 5 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

#### Disclaimer

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

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





tanah miliknya berdasarkan pada Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur No. 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean atau Tergugat I .dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat;

16. Bahwa guna melindungi Hak Para Penggugat terhadap bidang tanah *a quo* dan juga mencegah agar Tergugat I tidak mengalihkan bidang tanah tersebut kepada pihak lain mengingat pada saat ini sebagian dari bidang tanah tersebut terkena proyek pembangunan Jalan Tol Desari, bersama ini Para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan meletakkan Sita Jaminan (*Conservator Beslag*) terhadap bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik Fatimah, Raja dan Jamin;

Sebelah Timur : tanah milik H. Djawahir dan Raisan/Jalan Pangeran Antasari;

Sebelah Selatan : tanah milik Pendjol/Cilandak Barat Dalam I;

Sebelah Barat : tanah milik Usin, Riin dan Romeli;

17. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I yang mengakui sebagian bidang tanah *a quo* sebagai bidang tanah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean atau Tergugat I telah merugikan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak dapat menikmati hasil dari tanah milik Para Penggugat dan hal ini merupakan kerugian materiil yang dialami oleh Para Penggugat dengan nilai sebesar Rp19.432.000.000,- (sembilan belas miliar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut :

- Harga tanah *a quo* adalah sebesar Rp28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) per meter persegi;
- Luas tanah yang terkena proyek pembangunan Jalan Tol Desari adalah seluas 694 m<sup>2</sup> (enam ratus sembilan puluh empat meter persegi);

Sehingga nilai tersebut di atas adalah :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- $\text{Rp}28.000.000,- \times 694 = \text{Rp}19.432.000.000,-;$

18. Bahwa selain mengalami kerugian materiil, Para Penggugat juga mengalami kerugian imateriil karena Para Penggugat tersita waktu, tercurah pikirannya terhadap bidang tanah *a quo*, harus mengeluarkan biaya untuk melakukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II juga terhadap Tergugat III maupun Turut Tergugat di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan terkait dengan kepemilikan tanah Para Penggugat akibat perbuatan Tergugat I yang telah mengakui bidang tanah *a quo* sebagai bidang tanah miliknya berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan ("SHGB") Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean (Tergugat I), di mana kerugian imateriil timbul dengan mempertimbangkan potensi biaya atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I baik itu waktu, pikiran, biaya gugatan dan semua biaya proses peradilan atas tanah *a quo*, sebenarnya tidak bisa dinilai dengan uang, walau demikian jika bisa dirupiahkan yang bila dihitung dengan uang adalah sebesar Rp1.000.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

19. Bahwa gugatan Para Penggugat ini didasarkan pada surat-surat bukti yang mempunyai nilai pembuktian yang cukup dan sempurna, sehingga karenanya memenuhi ketentuan Pasal 180 HIR bagi Para Penggugat untuk mohon perkenaan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun adanya bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*Uit Voerbaar Bijvoorrad*);

Berdasarkan alasan/dalil-dalil sebagaimana diuraikan di atas, bersama ini perkenalkanlah Para Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum agar Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan cq. Ketua Majelis Hakim beserta Anggota Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

Dalam Provisi :

Dalam Pokok Perkara :

1. Menerima gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan bahwa Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan alas hak

**Halaman 7 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

#### Disclaimer

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

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



Girik C Nomor 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  (tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Saterih Bin Awih dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik Fatimah, Raja dan Jamin;

Sebelah Timur : tanah milik H. Djawahir dan Raisan/Jalan Pangeran Antasari;

Sebelah Selatan : tanah milik Pendjol/Cilandak Barat Dalam I;

Sebelah Barat : tanah milik Usin, Riin dan Romeli;

4. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebagian dari tanah waris dari almarhum Satiri (Saterih) Bin Awih seluas  $2.863 \text{ m}^2$  (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak terhadap bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik Fatimah, Raja dan Jamin;

Sebelah Timur : tanah milik H. Djawahir dan Raisan/Jalan Pangeran Antasari;

Sebelah Selatan : tanah milik Pendjol/Cilandak Barat Dalam I;

Sebelah Barat : tanah milik Usin, Riin dan Romeli;

5. Menyatakan Sertifikat Hak Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas  $2.863 \text{ m}^2$  (dua ribu delapan ratus enam puluh tiga meter persegi) atas nama Farry Tandean (Tergugat I) cacat hukum dengan sendirinya sertifikat *a quo* tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya;

6. Menyatakan tidak sah Akte Jual Beli Nomor 27 tanggal 1 April 2009 dibuat di hadapan Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) selaku Turut Tergugat;

7. Memerintahkan Tergugat III untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Penggugat atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, dengan alas hak Girik C Nomor 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  (tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Saterih Bin Awih dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik Fatimah, Raja dan Jamin;

Sebelah Timur : tanah milik H. Djawahir dan Raisan/Jalan Pangeran Antasari;

Sebelah Selatan : tanah milik Pendjol/Cilandak Barat Dalam I;





Sebelah Barat : tanah milik Usin, Riin dan Romeli;

8. Menghukum Tergugat III untuk tunduk dan melaksanakan putusan ini;
9. Menghukum Tergugat I membayar ganti kerugian materi dan imateril sebesar Rp20.432.000.000,- (dua puluh milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian materiil :  
Rp19.432.000.000,- (sembilan belas milyar empat ratus tiga puluh dua juta rupiah);
  - b. Kerugian imateriil : Rp1.000.000.000,-  
(satu milyar rupiah);

10. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul;

Atau :

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan/atau Majelis Hakim yang mulia yang memeriksa serta mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Para Pembanding semula Para Penggugat* tersebut, *Terbanding I semula Tergugat I* telah mengajukan jawabannya yang pada intinya sebagai berikut :

**A. DALAM EKSEPSI :**

**1. Eksepsio Obscur libel;**

Bahwa gugatan Para Penggugat kabur, hal tersebut disebabkan oleh karena :

Rujukan :

- Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Pokok Dasar Agraria, dalam Pasal 20 disebutkan “hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh”;
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 32 ayat (1) ditegaskan “sertifikat adalah tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis”, berikut Pasal 32 ayat (2) dijelaskan “...apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau pengenal penerbitan sertifikat tersebut”;
- Yurisprudensi MA RI Nomor 34/K/Sip/1960, ditegaskan bahwa “girik tidak dapat diterima sebagai tanda bukti kepemilikan tanah”;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Yurisprudensi MA RI Nomor 556.K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1974, menegaskan bahwa "obyek gugatan yang tidak jelas maka gugatan tidak dapat diterima;

a. Bahwa Para Penggugat pada posita poin 5 telah mendalilkan adanya sebidang tanah yang terletak di kampung Tjilandak Kulon, Ketjamatan Kebajoran, Kota Praja Djakarta (dahulu) yang sekarang dikenal dengan nama Jalan Pangeran Antasari RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan alas Hak Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$ ;

b. Bahwa dalam dalil gugatan lain Para Penggugat pada posita poin 9 telah mendalilkan *a quo* adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/ Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 luas  $2.863 \text{ m}^2$  atas nama Farry Tandean;

c. Bahwa terhadap dalil gugatan pada posita poin 5 dan poin 9 jika dicermati terdapat suatu perbedaan luas sehingga tidak jelas *a quo* dimaksud Para Penggugat hal mana dalam Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 tersebut seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  dan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/ Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 atas nama Farry Tandean tersebut sebatas seluas  $2.863 \text{ m}^2$ . Jika demikian dalam hitungan matematis jelas terdapat selisih luas Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 dengan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 atas nama Farry Tandean, pertanyaannya adalah di mana selisih tanah seluas  $4.827 \text{ m}^2$  Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 ? jika selisih tanah seluas  $4.827 \text{ m}^2$  diasumsikan telah dialihkan, kenapa kepemilikan Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 sedari dulu tidak ditingkatkan menjadi SHM ? siapakah pemilik selisih tanah tersebut, kenapa tidak turut diajdikan pihak agar permasalahan menjadi terang benderang ? sedemikian sehingga Penggugat tidak merasa mempunyai kepentingan terhadap selisih tanah seluas  $4.827 \text{ m}^2$  ? dengan demikian jelas bahwa Para Penggugat telah berupaya mempengaruhi dan mengaburkan hak orang lain yang seolah-olah benar-benar bahwa Para Penggugat adalah berhak, faktanya terdapat selisih luas yang jelas-jelas bukan milik Para Penggugat, yang ternyata Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 seluas  $2.863 \text{ m}^2$  tercatat atas nama Farry Tandean (*registration of title*), terlebih dengan tidak adanya kejelasan

**Halaman 10 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

#### Disclaimer

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



berkait selisih tanah seluas 4.827 m<sup>2</sup>, sehingga tidak jelas pula sumber peristiwanya (*rechtfteiten*) yang akan menjadi rujukan Para Penggugat akan hak “kabur” (*Obscuur*);

**2. Eksepsio Diskualifikasi;**

Bahwa Para Penggugat bukanlah subyek hukum sebagai yang dibenarkan dalam gugatan Para Penggugat, hal tersebut disebabkan oleh karena :

- a.** Pada Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009 yang dibuat pada Retno Purwaningsih Dewanto, S.H. (in casu Turut Tergugat) sudah sepenuhnya terjadi terang, tunai dan nyata sehingga memenuhi syarat materiil dan formil dalam kaidah jual beli, sebagai asal muasal tanah dimaksud eks. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 luas 2.863 m<sup>2</sup> adalah Farry Tandean (vide putusan Nomor 790/2017 Pdt, Pengadilan Negeri di Jakarta Selatan) oleh karena terjadi sengketa Tn. Nurjaman Bin H. Satiri, dkk. yang merasa berhak atas tanah adalah sesuatu hal yang tidak benar (*Quod Non Rectum*) sehingga lazimnya dalam proses jual beli tunduk pada hukum perikatan sebagai telah ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sebagai syarat tentang “Siapa yang bersepakat dan apa yang disepakati, dengan demikian tersebut dalam Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009 mutlak wajib demi hukum diperlukan adanya persetujuan para pihak yang berhak, sedang dalam akta tersebut tidak satupun frase menyebutkan Para Penggugat adalah sebagai pihak;
- b.** Bahwa menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu telah mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, terlebih ditentukan dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berikut ketentuan Pasal 96 ayat (1) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, selain sebagai dasar untuk menindak lanjuti penerbitan Akta Jual Beli (vide Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009) merupakan akta autentik yang telah diterbitkan oleh pejabat



yang berwenang untuk itu sehingga benar dan tidak dapat diragukan lagi bahwa Para Penggugat bukanlah sebagai subyek hukum yang dibenarkan;

c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas setelah mencermati uraian gugatan Para Penggugat yang menyatakan tanah dan bangunan adalah milik orang tuanya (alm. H Satiri) lebih-lebih mengacu ketentuan di atas, maka dalil gugatan selaku pemilik tanah atas dasar Hak Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  hanya halusinasi, mengarang atau berbohong untuk mengelabui, seolah-olah tanah obyek sengketa miliknya Para Penggugat dengan cara pengakuan yang tidak dibenarkan;

Berdasarkan uraian dalam Eksepsi tersebut di atas, maka terbukti benar, sah dan meyakinkan bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang :

- *Obscur libel*;
- *Diskualifikasi*;

Oleh karena itu Tergugat I mohon kepada Yth. Majelis Hakim pemeriksa perkara Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar berkenan menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklard*);

B. DALAM KONPENSI :

I. Bahwa pada pokoknya Tergugat I membantah dan menyangkal keras dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali dalil-dalil yang mendukung dan membenarkan jawaban dalam Konpensasi ini;

II. Bahwa semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Tergugat I dalam Eksepsi, mohon dianggap dinyatakan kembali sebagai jawaban dalam Konpensasi ini;

III. Bahwa Tergugat I akan menanggapi posita gugatan Para Penggugat yang substansial dan fakta yang menyangkut atau berkenaan dengan diri Tergugat I, sebagaimana tersebut di bawah ini;

1. Bahwa Tergugat I tidak kenal sama sekali dengan Para Penggugat, akan tetapi Tergugat I tahu dengan Para Penggugat karena pada Tahun 2017 Para Tergugat pernah berperkara dengan Tergugat I (vide putusan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Reg. Nomor 790/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel);
2. Bahwa sewaktu Para Penggugat berperkara dengan Tergugat I sebagaimana perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Reg. Nomor 790/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, Tergugat I merasa terkejut karena memang Tergugat I tidak mengenal dengan Para Penggugat. Akan tetapi karena gugatan Para Penggugat tersebut menyangkut tanah (obyek sengketa



milik Tergugat I) yang telah dibelinya dari PT. Ichtiar Baru Van Hoeve (*in casu* Tergugat II) sehingga Tergugat I merasa kepentingannya telah terganggu, maka hak Tergugat I untuk berupaya memperjuangkan kepentingannya atas kepemilikan;

3. Bahwa apabila dicermati dengan seksama maka gugatan yang diajukan saat ini oleh Para Penggugat hanyalah perbaikan atas ketidakmampuan Para Penggugat dalam memformulasikan gugatan sebelumnya sebagaimana tertuang dalam putusan perkara Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Reg. Nomor 790/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel, hal ini semakin menegaskan Para Penggugat tidak memiliki kualifikasi sebagai subyek hukum yang dibenarkan dan tidak memiliki hak dan kepentingan hukum apapun atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1901/Cilandak Barat seluas 2.863 m<sup>2</sup>. tercatat atas nama Tergugat I;

4. Bahwa sebagaimana dalam gugatan Para Penggugat Reg Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel terhadap Tergugat I, maka terlihat jelas Para Penggugat menunjukkan sikap tendensi yang seolah-oleh menjadi dasar dan rujukan dengan mengklaim tanah obyek sengketa adalah milik orang tua Para Penggugat, hal tersebut tidak sesederhana sebagaimana dalil merujuk pada Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas ± 7.690 m<sup>2</sup>, yang menurut hemat Tergugat I Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas ± 7.690 m<sup>2</sup> tersebut sengaja dijadikan klaim untuk dapat memiliki tanah obyek sengketa. Padahal secara normatif bukan hak seperti tersebut yang dapat menunjukan seseorang selaku pemilik tanah, terlebih dengan diberlakukannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Dasar Agraria yang telah berlaku pada tanggal 24 September 1960 *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sehingga jelas-jelas Tergugat I adalah pemilik tanah dengan alas Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 luas 2.863 m<sup>2</sup>;

5. Bahwa Para Penggugat telah beritikad tidak baik di mana Para Penggugat dengan segala upaya bertujuan ingin mengambil hak orang lain termasuk dengan mengajukan gugatan terhadap diri Tergugat I sebagai pemilik sah atas sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1901/Cilandak Barat seluas 2.863 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Fary Tandean (*in casu* Tergugat I), terletak di Jalan Pangeran Antasari/





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cilandak Tengah II RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;

6. Bahwa hingga saat ini tidak ada keterangan dan/atau penjelasan serta bukti apapun yang dapat menjelaskan tentang tanah Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  yang diklaim milik Para Penggugat apakah identik dengan tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1901/Cilandak Barat seluas  $2.863 \text{ m}^2$  tercatat atas nama Tn. Farry Tandean (*in casu* Tergugat I), terletak di Jalan Pangeran Antasari/Cilandak Tengah II RT 014/RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, sehingga Para Penggugat hanya membangun asumsi seolah-olah tanah SHGB Nomor 1901/Cilandak Barat adalah bagian dari tanah girik yang dimiliki Para Penggugat;

7. Bahwa dengan adanya klaim sepihak penguasaan fisik oleh Para Penggugat berdasarkan Surat Pernyataan Penguasaan Fisik adalah tidak dapat dibenarkan dan tidak dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, hal tersebut adalah semu (*Psycohandeling*) dikarenakan sifatnya sepihak sehingga perlu diuji kebenarannya, mengingat faktanya secara yuridis maupun fisik tanah dikuasai oleh Tergugat I dan hal tersebut didukung oleh terbitnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Nomor 1901/Cilandak Barat sejak tanggal 30 September 2004 (tanah dikuasai oleh Tergugat I selama hampir 15 tahun);

8. Bahwa nampak jelas kejanggalan dalam gugatan Para Penggugat yaitu sebagai berikut :

- a. Bahwa Para Penggugat mengklaim pewaris atas nama alm. H. Satiri (Saterih) Bin Awih semasa hidupnya memiliki sebidang tanah Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$ . Namun semasa hidupnya alm. H. Satiri (Saterih) Bin Awih tidak pernah mengurus sertifikat tanah yang dimilikinya, begitupun setelah pewaris meninggal Para Penggugat yang mengaku sebagai ahli waris pun tidak langsung melakukan pengurusan sertifikat tanah yang menjadi warisan peninggalan, kemudian setelah mengetahui adanya ganti kerugian atas pembangunan jalan tol Depok-Antasari, Para Penggugat sibuk mengurus proses waris sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 26 Februari 2016 yang didalilkan Para Penggugat pada poin 4 dalam gugatannya dan bahkan bukan hanya janggal namun juga tidak masuk akal adalah Para Penggugat tanpa dasar mengklaim tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan

**Halaman 14 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



(SHGB) Nomor 1901/Cilandak Barat atas nama Tergugat I adalah bagian dari warisan peninggalan alm. H. Satiri (Saterih) Bin Awih;

b. Bahwa Para Penggugat mendalilkan sejak dulu menguasai tanah Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$ , namun Para Penggugat baru membuat Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (Sporadik) yang tercatat dalam Buku Register Kelurahan Cilandak Barat dengan Nomor 04/1.711.1/2016 tertanggal 19 Januari 2016 dan hal ini bertepatan dengan proses pemberian ganti kerugian oleh pemerintah terkait pembebasan tanah untuk pembangunan jalan tol Depok-Antasari, di mana tanah bersertifikat milik Tergugat I juga terkena pembebasan;

c. Bahwa pada poin 6 dalam gugatan Para Penggugat meyakini dari dulu sampai dengan saat ini menguasai tanah warisan peninggalan alm. H. Satiri (Saterih) Bin Awih, namun terdapat kontradiksi atas keyakinan Para Penggugat tersebut yang langsung dikonfirmasi sendiri oleh Para Penggugat sebagaimana tertuang pada poin 7 dalam gugatannya yaitu Penggugat III baru mengajukan permohonan pengukuran luas tanah kepada Tergugat II pada bulan Desember 2016, dari hal tersebut menimbulkan pertanyaan bagaimana mungkin pihak yang merasa menguasai lahan sekian lama namun tidak tau berapa luas pasti tanah yang dikuasai, terlebih lagi proses ini diajukan bersamaan dengan proses pembebasan lahan untuk pembangunan jalan tol Depok-Antasari, di mana tanah bersertifikat milik Tergugat I juga terkena pembebasan;

Berbagai kejanggalan yang dijelaskan Tergugat I di atas, patut diduga gugatan Para Penggugat ini tidak lain bertujuan untuk mengambil keuntungan dari yang bukan haknya dalam proses ganti rugi yang diterima oleh Tergugat I. Proses hukum yang selama ini ditempuh terindikasi menggunakan upaya hukum tanpa dasar untuk tujuan yang merugikan Tergugat I di mana perbuatan tersebut justru bertentangan dengan hukum itu sendiri;

9. Bahwa selama ini tidak ada upaya Pengajuan Permohonan Pendaftaran Pengakuan Hak (sertifikat) oleh Para Penggugat kepada Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, upaya Para Penggugat yang kemungkinan ada adalah Para Penggugat dengan ragu-ragu dan penuh ketidak pastian mengajukan permohonan pengukuran luas tanah milik Tergugat I sehingga diketahui tanah



tersebut adalah milik Tergugat I sehingga saat ini telah dijadikan dasar klaim Para Penggugat untuk mengajukan gugatannya dan oleh karena itu Tergugat I mensomir Para Penggugat untuk membuktikan tentang adanya pengajuan Permohonan Pendaftaran Pengakuan Hak (sertifikat) berdasarkan Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$ , hal ini sejalan/sesuai dengan amanat Pasal 163 HIR dan Pasal 1865 KUHPERdata yang pada intinya mewajibkan pihak yang berdalil untuk membuktikan dalilnya;

IV. Tanggapan yuridis atas posita gugatan Para Penggugat yang berkaitan baik langsung maupun tidak langsung dengan Tergugat I, sebagai berikut :

1. Bahwa jual beli yang dilakukan pada Tahun 2009 (vide Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009 yang dibuat pada Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H/ (*in casu* Turut Tergugat) berarti sesudah berlakunya UUPA, maka ketentuan jual beli tanah di atas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Salah satu indikasi bahwa pembeli adalah selaku pemilik tanah yang dibeli adalah Pasal 37 ayat (1) "Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku"; Berdasarkan uraian tersebut di atas setelah mencermati dalil gugatan Para Penggugat yang menyatakan tanah warisan peninggalan pewaris sebagaimana tersebut Hak Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$ , ternyata tidak ada hubungan hukum dengan proses jual beli atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor Nomor 1901/Cilandak Barat atas nama Tergugat I, lebih-lebih mengacu ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (vide Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009), maka dalil gugatan selaku pemilik tanah atas dasar Hak Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  hanya halusinasi dan karangan Para Penggugat saja;
2. Bahwa Para Penggugat mengajukan gugatan tanpa dasar dan argumentasi hukum yang jelas serta tidak ada relevansi antara Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1901/Cilandak Barat atas nama Tergugat I dengan warisan yang diklaim Para Penggugat, hal tersebut



hanyalah upaya Para Penggugat mendapatkan keuntungan dari yang bukan haknya atas proses ganti rugi tanah yang diterima Tergugat I;

3. Bahwa dalam dalil gugatannya Para Penggugat mendalilkan "bahwa Para Penggugat sebagai pemilik sah atas bidang tanah *a quo* sangat dirugikan dengan adanya Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 seluas 2.863 m<sup>2</sup> atas nama Tergugat I;

Bahwa untuk diketahui oleh Para Penggugat, Tergugat I memperoleh Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004 adalah sah perolehannya berdasarkan jual beli, demikianpun sebagai pemenuhan syarat materiil, Tergugat I benar-benar telah membeli tanah dari Tergugat II di mana tanah tersebut benar-benar dalam keadaan tidak dalam sengketa atau dalam permasalahan dan sebagai syarat formil telah tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009 yang dibuat pada Turut Tergugat sehingga dalam proses jual beli Tergugat I telah beritikad baik dalam perolehan tanah exs. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, Surat Ukur Nomor 06693/2004 tertanggal 21 September 2004;

4. Bahwa tersebut dalam rumusan rapat pleno kamar Mahkamah Agung RI Tahun 2016, mengenai pengertian pembeli beritikad baik tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014, pada huruf a yang telah disempurnakan sebagai berikut "kriteria pembeli beritikad baik yang perlu dilindungi terhadap tanah yang bersertifikat telah diperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat";

5. Bahwa Yurisprudensi tetap menyatakan "pembeli terakhir yang beritikad baik harus dilindungi" (vide putusan MA RI Reg. Nomor 2318 K/ Pdt/2009 tanggal 22 September 2010 telah ditegaskan "Tergugat membeli obyek sengketa yang sudah bersertifikat dilakukan dimuka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), karena itu Tergugat adalah pembeli yang beritikad baik");

V. Bahwa berdasarkan uraian yang telah dikemukakan oleh Tergugat I sebagaimana fakta yang tak terbantahkan yaitu Tergugat I adalah pemilik sah yang menguasai tanah tersebut secara fisik dan yuridis dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 1901/Cilandak Barat seluas 2.863 m<sup>2</sup>. Maka tidak ada alasan hukum untuk mengabulkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Para Penggugat dan juga tidak ada alasan hukum untuk mengabulkan tuntutan sita jaminan atas tanah milik Tergugat I, sehingga sudah selayaknya gugatan Para Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Berdasarkan hal-hal serta alasan tersebut di atas, maka Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

Primair :

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Subsidair :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

DALAM KONPENSI :

Primair :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Tergugat I untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Penggugat membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsidair :

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Para Pembanding semula Para Penggugat* tersebut, *Terbanding II semula Tergugat II* telah mengajukan jawabannya tertanggal 26 Maret 2019 yang pada intinya sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI :

1. GUGATAN PARA PENGGUGAT KADALUARSA;

- a. Bahwa SertiFikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat awalnya tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Ichtar Baru Van Hoeve, berkedudukan di Jakarta terbit pada tanggal 30 September 2004, sementara Para Penggugat baru mempermasalahkan Sertifikat *a quo* dengan mendaftarkan gugatannya di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14 November 2017 dengan roll perkara Nomor 790/Pdt.G/2017/PN.Jkt Sel;

**Halaman 18 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**





b. Bahwa menurut Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

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

c. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut oleh karena gugatan Para Penggugat telah kadaluarsa mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* menolak gugatan Para Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

## 2. PARA PENGGUGAT TIDAK BERKUALITAS SEBAGAI PENGGUGAT;

a. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam posita gugatan menyatakan Para Penggugat adalah anak kandung dan cucu dari almarhum H. Satiri Bin Awih yang meninggal dunia pada Tahun 1990;

b. Bahwa tanah milik para ahli waris terletak di Jalan Pangeran Antasari RT 0014/01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan sesuai alas hak Girik C Nomor 1079 Persil 18 blok D.I seluas 7.690 m<sup>2</sup> atas nama H. Satiri (Saterih) Bin Awih;

c. Bahwa terhadap bidang *a quo* telah terbit Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, diterbitkan pada tanggal 30 September 2004, yang proses terbitnya berdasarkan dari proses penggabungan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1893, 1894, 1895/Cilandak Barat tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, berkedudukan di Jakarta yang berdasarkan buku tanah;

d. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, di mana Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat merupakan penggabungan Hak Guna Bangunan Nomor 1893, 1894, 1895/Cilandak Barat terlihat jelas bahwa tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dengan bidang tanah *a quo*. Oleh karena itu sudah seharusnya Majelis



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa perkara *a quo* untuk menolak gugatan Para Penggugat karena Para Penggugat tidak berkualitas sebagai Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

### 3. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR (*OBSCUUR LIBEL*);

a. Bahwa sesuai dalil Para Penggugat dalam posita gugatannya menyatakan bahwa almarhum H. Satiri (Saterih) Bin Awih sejak membeli tanah pada Tahun 1960 sampai meninggalnya pada Tahun 1990 semasa hidupnya tidak pernah memperjual belikan tanah *a quo* kepada siapapun, demikian pula Para Penggugat selaku para ahli waris dari almarhum H. Satiri (Saterih) Bin Awih sejak orang tuanya meninggal sampai saat ini tidak pernah menjual dan mengalihkan kepada pihak lain;

b. Bahwa berdasarkan fakta hukumnya, di atas bidang tanah *a quo* terdaftar dan tercatat Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat semula tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Ichtar Baru Van Hoeve, berkedudukan di Jakarta seluas 2.863 m<sup>2</sup> sebagaimana Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 dan selanjutnya Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat dialihkan haknya kepada Farry Tandean berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 Januari 2009 yang dibuat di hadapan PPAT Retno Rini Purwaningsih, S.H. terdaftar tanggal 30 September 2004;

c. Bahwa dalil Para Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat tercatat atas nama saat ini Farry Tandean, patut diduga adanya data yang tidak benar dan surat-surat oleh oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab;

Bahwa dalil-dalil Para Penggugat haruslah diuji kebenarannya, diperiksa, dibuktikan dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang berwenang yaitu Badan Peradilan Umum dengan putusan yang memperoleh kekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);

d. Bahwa berdasarkan uraian di atas, gugatan Para Penggugat pada Pengadilan ini dapat dinyatakan sebagai gugatan Penggugat kabur, maka sudah sepantasnya bila terhadap gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvanklijke Veerklard*);

### 4. GUGATAN *NE BIS IN IDEM*;

**Halaman 20 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

#### Disclaimer

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

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



a) Bahwa suatu gugatan *Ne Bis In Idem* apabila memenuhi unsur antara lain apa yang sudah digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya, terhadap perkara terdahulu putusan Hakim yang berkekuatan hukum tetap, putusannya bersifat positif, subyek dan obyek gugatan sama;

b) Bahwa Penggugat tidak konsisten terhadap gugatannya, terbukti objek gugatan sudah menjadi objek perkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 790/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Sel dengan para pihak antara Nurjaman Bin H. Satiri, dkk. (Para Penggugat) melawan Farry Tandean (Tergugat I), Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan (Turut Tergugat) dan telah diputus di dalam putusan sela tanggal 18 Juli 2018 di mana dalam putusan tersebut Majelis Hakim mengabulkan Eksepsi Kompetensi yang dituang dalam jawaban Tergugat telah berkekuatan hukum tetap (*Inkraacht Van Gewijsde*);

c) Bahwa perkara tersebut di atas telah memenuhi unsur Pasal 1917 KUHPerdara sebagaimana yang Tergugat II kemukakan di atas sehingga melekat unsur *Ne Bis In Idem* oleh karenanya gugatan Penggugat yang meletakkan objek perkara berupa HaK Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat merupakan pengulangan pemeriksaan perkara padahal berdasarkan putusan perkara sebagaimana tersebut di atas sudah diputus;

d) Selain itu berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 647 K/Sip/1973 yang menyebutkan :

“Ada atau tidaknya azas *Ne Bis In Idem* tidak semata-mata ditentukan oleh para pihak saja, melainkan terutama bahwa objek sengketa sudah diberi status tertentu oleh Keputusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan mempunyai kekuatan pasti dan alasannya sama”;

Menurut pendapat M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya yang berjudul “Hukum Acara Perdata” halaman 439 yang menyebutkan :

“Apabila suatu kasus perkara telah diajukan kepada Pengadilan dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap maka terhadap kasus perkara itu, tidak boleh lagi diajukan gugatan baru memperkarakannya kembali”;

e) Berdasarkan hal tersebut maka Tergugat II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak gugatan Pengugat;

## II. DALAM POKOK PERKARA :

**Halaman 21 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh Tergugat II;
2. Bahwa Tergugat II mohon agar segala sesuatu yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban yang diuraikan dalam pokok perkara;
3. Bahwa yang dapat disimpulkan Tergugat II dalil gugatan Para Penggugat adalah Para Penggugat berkeberatan atas penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat yang awalnya tercatat atas nama PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, berkedudukan di Jakarta, jelas batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya;
4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat tersebut, karena dalil tersebut tidak benar dan tidak berdasarkan hukum. Bahwa tindakan Tergugat II dalam peralihan Sertifikat hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat yang awalnya tercatat atas nama PT. Ichtiar Baru Van Hoeve, berkedudukan di Jakarta telah mempertimbangkan fakta-fakta sebagai berikut :
  - a. Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga atas nama Farry Tandean;
  - b. Kartu Tanda Penduduk Kuasa atas nama Retno Windarti;
  - c. Kartu Tanda Penduduk Perwakilan PT. Ichtiar Baru Van Hoeve (L.W.J. Pasmans, cs.);
  - d. SPPT PBB Tahunan Tahun 2009;
  - e. Surat Permohonan Pencatatan Perubahan Data Pemilikan Tanah tanggal 1 April 2009;
  - f. Surat Kuasa dari Farry Tandean kepada Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H.;
  - g. Bukti Pajak Penjualan (SSP) atas nama PT. Ichtiar Baru Van Hoeve;
  - h. Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 1 April 2009 yang dibuat oleh PPAT Retno Rini Purwaningsih Dewanto, S.H.;
  - i. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat tercatat atas nama Farry Tandean;
5. Bahwa perlu Turut Tergugat tegaskan kembali bahwa di dalam suatu proses apapun, Turut Tergugat terlebih dahulu melakukan penelitian secara cermat terhadap setiap dokumen pendukung permohonan dimaksud, namun demikian Tergugat II tidak mempunyai kewenangan menguji secara materiil terhadap dokumen dimaksud, adapun terhadap akta yang dilampirkan telah memenuhi persyaratan formil dalam melakukan transaksi jual beli kepada pihak yang berikutnya, terlebih lagi dibuat oleh para pihak

**Halaman 22 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



yang berkepentingan di hadapan Pejabat yang mempunyai fungsi dan wewenang yang diberikan oleh undang-undang. Sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Selain itu sebagaimana ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) :

“Suatu akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”;

6. Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat II dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat dan pendaftaran peralihan haknya telah sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang ada (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *juncto* Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997) serta dilakukan berdasarkan kewenangan yang ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan. Bahkan apa yang dilakukan oleh Tergugat II dilakukan berdasarkan akta otentik yang telah diajukan;

7. Bahwa sesuai dengan sanggahan Tergugat II di atas, ternyata tidak terbukti sedikitpun bahwa tindakan Turut Tergugat dalam menerbitkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat semula atas nama PT. Ichtar Baru Van Hoeve, berkedudukan di Jakarta serta mencatatkan peralihan haknya keatas nama Farry Tandean menimbulkan kerugian bagi Para Penggugat, sehingga tuntutan agar Turut Tergugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat, sama sekali tidak berdasar hukum untuk dipertimbangkan dan karenanya harus ditolak;

8. Dengan tidak adanya suatu kerugian karena tidak adanya perbuatan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang dilakukan Tergugat II, maka tuntutan pembatalan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat dalam petitumnya, menurut Turut Tergugat tidak ada alasan dan dasar hukum sedikitpun untuk dikabulkan;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkenaan dengan hal-hal tersebut di atas maka cukup menjadi pertimbangan hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan Tergugat agar Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan menerima seluruh Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat mempunyai kekuatan hukum berikut turutan-turutannya;
- Membebaskan biaya yang timbul dari perkara ini kepada Para Penggugat;

Demikian jawaban Tergugat II, selanjutnya Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim kiranya berkenan memeriksa dan memutus perkara ini dengan putusan seadil-adilnya (*Ex aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan *Para Pembanding semula Para Penggugat* tersebut, Turut *Terbanding semula Turut Tergugat* telah mengajukan jawabannya tertanggal 26 Maret 2019 yang pada intinya sebagai berikut :

1. Bahwa benar Tergugat I dengan Tergugat III telah melakukan jual beli atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 luas 2.863 m<sup>2</sup> atas nama Farry Tandean berdasarkan Akta Jual Beli No. 27/2009 tanggal 01-04-2009;
2. Bahwa tidak benar jika Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat Surat Ukur No. 06693/2004 tanggal 21 September 2004 luas 2.863 m<sup>2</sup> berasal dari Girik Nomor C 1079 Persil 18 Blok D.I tersebut seluas ± 7.690 m<sup>2</sup>;
3. Bahwa yang benar adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1901/Cilandak Barat Surat Ukur Nomor 06693/2004 tanggal 21 September 2004 luas 2.863 m<sup>2</sup> berasal dari penggabungan bidang HGB Nomor 1893, HGB Nomor 1894 dan HGB Nomor 1895;
4. Bahwa (saya) Turut Tergugat sebagai Notaris/PPAT dalam menjalankan profesi tetap tunduk dan patuh dalam sumpah jabatan, hukum dan peraturan perundang-undangan serta selalu mengedepankan prinsip kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian, utama sebagai syarat formil maupun materiil;
5. Bahwa menurut ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf a Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang

**Halaman 24 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berikut ketentuan Pasal 96 ayat (1) huruf a Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 08 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli adalah syarat adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli;

6. Bahwa oleh karena itu dalam pembuatan akta (saya) Turut Tergugat tetap memperhatikan aspek lahiriah, aspek formal dan aspek materiil sebagai fakta yang sebenarnya;

7. Bahwa dari uraian di atas dengan demikian (saya) Turut Tergugat telah menjalankan profesinya dengan benar dengan tetap mengedepankan sumpah jabatan sehingga sah sebagai hukum dalam kerangka memberikan kepastian hukum para pihak penghadap, sebagai prinsip negara hukum sebagai perwujudan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum;

Berdasarkan hal-hal serta alasan tersebut di atas, maka Turut Tergugat mohon kepada Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk memberikan putusan sebagai berikut :

## PRIMAIR :

1. Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat Kompensi tidak dapat diterima;
2. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
3. Menetapkan sah sebagai hukum Akta Jual Beli Nomor 27/2009 tanggal 01-04-2019 yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT Retno Rini Purwaningsih Dewanto, Sarjana Hukum;
4. Menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang adil dan benar;

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019, yang amarnya sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tidak dapat diterima;

## DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

**Halaman 25 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp5.701.000,- ( lima juta tujuh ratus satu ribu rupiah );

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan tanpa dihadiri oleh Terbanding II semula Tergugat II, Terbanding III semula Tergugat III dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat, maka pada tanggal 6 April 2020 kepada Terbanding II semula Tergugat II dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat serta tanggal 19 Februari 2021 kepada Terbanding III semula Tergugat III telah diberitahukan isi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019 tersebut, *Para Pembanding semula Para Penggugat telah* menyatakan banding pada tanggal 27 November 2019 sebagaimana ternyata dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding yang ditanda tangani oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan masing-masing kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 11 Desember 2019, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 1 September 2020 serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2020;

Menimbang, bahwa sampai dengan perkara yang dimohonkan banding ini diputus oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, Para Pembanding semula Para Penggugat tidak menyerahkan memori banding, sehingga tidak diketahui secara pasti apa yang menjadi keberatan banding dari *Para Pembanding semula Para Penggugat* terhadap putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi untuk diperiksa pada tingkat banding, kepada para pihak yang berperkara telah diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas (inzage) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagaimana ternyata dari relaas pemberitahuan untuk itu kepada *Para Pembanding semula Para Penggugat* pada tanggal 2 September 2020, Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 26 Agustus 2020 melalui Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 26 Agustus 2020, Terbanding III semula Tergugat III pada tanggal 1 September 2020 serta Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 28 Agustus 2020, masing-

**Halaman 26 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari dari tanggal berikutnya pemberitahuan tersebut;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama diucapkan pada tanggal 13 November 2019, *Para Pembanding semula Para Penggugat* menyatakan banding pada tanggal 27 November 2019, dengan demikian permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana ditentukan menurut undang-undang, maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa walaupun *Para Pembanding semula Para Penggugat* tidak menyerahkan memori banding, akan tetapi Majelis Hakim Tingkat Banding tetap akan meneliti serta mempelajari dan memeriksa perkara yang dimohonkan banding tersebut secara keseluruhan, karena memori banding bukan merupakan syarat formal mengajukan permohonan banding;

Menimbang, setelah bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan teliti dan seksama Berita Acara Persidangan Pengadilan tingkat pertama, pembuktian dari pihak-pihak yang berperkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat sebagai berikut :

Menimbang, bahwa pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya menyatakan bahwa Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tentang gugatan Para Penggugat kabur, diskualifikasi, kedaluarsa dan *Nebis In Idem* seluruhnya telah masuk dalam materi pokok perkara yang akan dibuktikan oleh Penggugat dengan alat bukti menurut ketentuan undang-undang, oleh karenanya Eksepsi tersebut ditolak serta bahwa dari bukti-bukti dan saksi-saksi yang diajukan Para Penggugat belum dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah menguasainya secara melawan hukum dan Para Penggugat adalah pemilik dari obyek sengketa dengan demikian petitum agar dinyatakan sah Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari RT 014/ RW 01, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan dengan alas Hak Girik C Nomor 1079 Persil 18 Blok D.1 seluas  $\pm 7.690 \text{ m}^2$  (tujuh ribu enam ratus sembilan puluh meter persegi) atas nama Saterih Bin Awih dinyatakan ditolak dan sebaliknya Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah dapat

**Halaman 27 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**



meneguhkan dalil-dalil bantahannya, maka petitum yang lain adalah juga tidak berdasar atau tidak beralasan hukum dan harus ditolak adalah telah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan menjadi pertimbangan sendiri Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memutus perkara ini pada tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut patut untuk dipertahankan dan harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena *Para Pembanding semula Para Penggugat* tetap sebagai pihak yang kalah *berperkara*, maka *Para Pembanding semula Para Penggugat* harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding, yang untuk tingkat banding akan disebutkan dalam amar putusan di bawah ini;

Memperhatikan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Peradilan Umum serta ketentuan-ketentuan lain dari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara ini;

#### **M E N G A D I L I**

1. Menerima permohonan banding dari *Para Pembanding semula Para Penggugat*;
2. menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 699/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel tanggal 13 November 2019 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum *Para Pembanding semula Para Penggugat* membayar biaya perkara pada tingkat pertama dan tingkat banding, yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta pada hari Senin tanggal 20 September 2021, oleh kami Dr. Nardiman, S.H.,M.H., Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sebagai Hakim Ketua, H. Mulyanto, S.H.,M.H. dan Iersyaf, S.H., Para Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Kamis tanggal 30 September 2021, dengan

**Halaman 28 Putusan Nomor 429/PDT/2021/PT.DKI**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dihadiri oleh para Hakim Anggota dan Tri Sulistiono selaku Panitera Pengganti,  
tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

H. Mulyanto, S.H.,M.H.

Dr. Nardiman, S.H.,M.H.

Iersyaf, S.H.

Panitera Pengganti,

Tri Sulistiono

Perincian biaya banding :

- |                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| 1. Materai                       | : Rp 10.000,00 |
| 2. Redaksi                       | : Rp 10.000,00 |
| 3. Biaya Proses                  | : Rp130.000,00 |
| Jumlah                           | : Rp150.000,00 |
| (seratus lima puluh ribu rupiah) |                |