



P U T U S A N

Nomor : 246/Pdt/2018/PT.DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **H. Husaini Rahman bin H. Abd. Rahman**, Lahir di Jakarta tanggal 5 Juli 1952, beralamat di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, pemegang KTP No. 3174070507520004. disebut sebagai **Penggugat I**;
2. **H. Moh. Nawawi Rahman bin H. Abd. Rahman**, Lahir di Jakarta tanggal 23 Agustus 1958, beralamat di Jl. Senopati Dalam II/9 RT. 004 RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, pemegang KTP No. 3174072308580001. disebut sebagai -- **Penggugat II**;
3. **Chaeruddin Rahman bin H. Abd. Rahman**, Lahir di Jakarta tanggal 9 Agustus 1960, beralamat di Jl. Senopati Dalam II/7 RT. 004 RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, pemegang KTP No. 3174070908600003. disebut sebagai -- **Penggugat III**;
4. **Dra. Yusri Rahman binti H. Abd. Rahman**, Lahir di Jakarta tanggal 5 Desember 1961, beralamat di Jl. Senopati Dalam II/13 RT. 004 RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, pemegang KTP No. 3174074512610001. disebut sebagai -- **Penggugat IV**;
5. **Arief Fadhillah bin Hasbullah Rahman bin H. Abd. Rahman**, Mewakili ahli waris dari Hasbullah Rahman bin H. Abd. Rahman, Lahir di Jakarta tanggal 3 Maret 1966, beralamat di Kebon Kacang V No. 76 RT. 012 RW. 005 Kel. Kebon Kacang Kec. Tanah Abang Jakarta Pusat, pemegang KTP No. 3171070303660003. disebut sebagai --- **Penggugat V**;
6. **Muhamad Fariq bin Ishak Rahman bin H. Abd. Rahman**, Mewakili ahli waris dari Ishak Rahman bin H. Abd. Rahman, Lahir di Jakarta 21 Februari 1978, beralamat di Jl. Senopati Dalam II RT. 004

Hal 1 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan,
pemegang KTP No. 3174072102780002. disebut sebagai
Penggugat VI;

7. **Junita Rahman binti H. Moh. Ali Rahman binti H. Abd. Rahman**, Mewakili ahli waris dari H. Moh. Ali Rahman bin H. Abd. Rahman, Lahir di Jakarta 6 Juni 1978, beralamat di Jl. Senopati Dalam II/27 RT. 004 RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru Jakarta Selatan, pemegang KTP No. 3174074606870002. disebut sebagai **Penggugat VII;**

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Mustakim,SH.MH dan Hermanto,SH, Para Advokat pada Kantor Hukum **MUSTAKIM & PARTNERS**, yang beralamat di Jalan Raya Villa Jatirasa No A4, Jatirasa – Jatiasih, Bekasi 17424, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 08 November 2017, selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMBANDING semula PARA PENGGUGAT**

M e l a w a n

1. **Hj. Husnah**, istri Mohamad Yamin bin H. Abdul Bar, lahir pada tanggal 29 Desember 1938, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. disebut sebagai **Tergugat I;**
2. **Sutiati binti Mohamad Yamin**, lahir di Jakarta tanggal 17 April 1961, pemegang KTP No. 3174075704610003, bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. disebut sebagai **Tergugat II;**
3. **Zaenal Arifin bin Mohamad Yamin**, pemegang KTP No. 3174071508620007, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jl. Mangga RT. 05 RW. 04 No. 9E Kel. Gandaria Selatan Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan. disebut sebagai **Tergugat III;**
4. **Ida Farida binti Mohamad Yamin**, pemegang KTP No. 3174074808620003, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau setidaknya-tidaknya

Hal 2 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berada di wilayah negara Republik Indonesia. disebut sebagai **Tergugat IV**;

5. **Imrohani bin Mohamad Yamin**, lahir di Jakarta tanggal 02 September 1965, pemegang KTP No. 3174074208650005, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau setidaknya tidaknya berada di wilayah negara Republik Indonesia. disebut sebagai **Tergugat V**;

6. **Ahmad Badawi bin Mohamad Yamin**, lahir di Jakarta tanggal 15 Desember 1969, pemegang KTP No. 3174074209650005, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau setidaknya tidaknya berada di wilayah negara Republik Indonesia. disebut sebagai **Tergugat VI**;

7. **Umi Kulsum binti Mohamad Yamin**, lahir di Jakarta tanggal 20 Oktober 1970, pemegang KTP No. 3216066010700022, terakhir diketahui bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atau setidaknya tidaknya berada di wilayah negara Republik Indonesia. disebut sebagai **Tergugat VII**;

8. **Samsiah Elya Zunir binti Mohamad Yamin**, lahir di Jakarta tanggal 25 Januari 1973, pemegang KTP No. 3174076501730004, bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. disebut sebagai **Tergugat VIII**;

9. **Farhan bin Mohamad Yamin**, lahir di Jakarta tanggal 12 Oktober 1975, pemegang KTP No. 3174071210750001, bertempat tinggal di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. disebut sebagai **Tergugat IX**;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Michael Laoh, SH.MH, Dkk, Para Advokat dan Panasihat Hukum pada Kantor Hukum **JLC & Associates Law Firm PARTNERS**, yang yang berkantor di Menara BCA, 43rd floor, Suite 4301, Jl. MH. Thamrin No. 1, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14

Hal 3 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2018, selanjutnya disebut sebagai **PARA TERBANDING** semula **PARA TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan surat – surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 24 Oktober 2016 yang diterima dan didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 26 Oktober 2016 dalam register perkara gugatan Nomor : 760/PDT.G /2016/ PN. Jkt. Sel, telah mengajukan gugatan dengan uraian sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA (POSITA):

1. PARA PENGGUGAT adalah ahli waris H. Abd. Rahman bin Abdul Bar;
2. Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan pemilik atas sebidang tanah seluas 98 M2 (*sembilan puluh delapan meter persegi*) yang terletak di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Utara : Jl. MHT
 - Selatan : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Barat : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Timur : H. Tijan
3. Pada tanggal 3 Januari 1952, Abd. Rachman Bin Abdul Bar membeli tanah hak adat seluas 1.161 M2 (seribu seratus enam puluh satu Meter persegi) yang terletak di Blok Mesjid, Persil No. 19A Kohir Blok D/II Kohir No. 331 dari Tidjan Bin Naimin sesuai dengan Surat Dijual Balik (selanjutnya disebut Surat Jual Beli) tertanggal 3 Januari 1952;
4. Surat Jual Beli tertanggal 3 Januari 1952 tersebut dibuat dengan disaksikan oleh Lurah Desa Senayan dan tercatat dalam catatan Buku Leter C Kelurahan Senayan;
5. Bahwa H. Abd. Rahman bin Abdul Bar melakukan pecah girik pada tanggal 1 Agustus 1963 yang semula kohir No. 331 menjadi No. 1735 sesuai Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi dan tercatat dalam buku letter C Kelurahan Senayan Nomor: 07/1.711.1/1998;

Hal 4 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor: 07/1.711.1/1998 tertanggal 16 Februari 1998 yang diterbitkan oleh Kepala Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam catatan Buku Leter C Kelurahan Senayan tercatat bahwa tanah seluas 106 M² dari tanah Abdul Rachman Bin Ab Bar tersebut telah dijual kepada seseorang bernama Rachmat berdasarkan Surat Jual Beli Tanah tanggal 10 Juli 1972 dan tercatat dalam register pencatatan Kelurahan Senayan No.: 48/12/Sny/1972 sehingga sisa tanah yang dimiliki oleh Abdul Rachman Bin Ab Bar seluas 955 M² (sembilan ratus lima puluh lima Meter persegi);
7. Bahwa semasa hidupnya Abdul Rahman bin Abdul Bar prihatin dengan keadaan adiknya yakni (alm.) Moh. Yamin bin Abdul Bar sehingga dengan itikad baik Ab. Rahman bin Abdul Bar meminjamkan tanah seluas $\pm 98 \text{ M}^2$ dari tanah seluas 955 M² (sembilan ratus lima puluh lima Meter persegi) kepada Mohamad Yamin bin Abdul Bar dengan maksud untuk ditinggali sementara oleh Mohamad Yamin bin Abdul Bar tanpa beban atau kompensasi dalam bentuk apapun;
8. Mohamad Yamin wafat pada tanggal 23 Mei 1987;
9. Bahwa setelah Mohamad Yamin wafat, tanah seluas $\pm 98 \text{ M}^2$ dikuasai oleh PARA TERGUGAT;
10. Bahwa PARA PENGGUGAT telah meminta kepada PARA TERGUGAT untuk mengembalikan tanah seluas $\pm 98 \text{ M}^2$ tersebut kepada PARA PENGGUGAT;
11. Bahwa tanah Abd. Rahman bin Abdul Bar seluas 767 M² ($955 \text{ M}^2 - 98 \text{ M}^2$) yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan telah diberikan sebagai harta waris kepada PARA PENGGUGAT dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan hingga terbit Sertifikat Hak Milik;
12. Bahwa tanah seluas $\pm 98 \text{ m}^2$ tersebut tidak dapat dilakukan sertifikasi oleh PARA PENGGUGAT dikarenakan hingga saat ini tanah tersebut dikuasai oleh PARA TERGUGAT secara melawan hukum;
13. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2013, TERGUGAT I yakni istri alm. Moh. Yamin bin Abdul Bar juga telah membuat Surat Pernyataan bermaterai yang secara tegas mengakui bahwa tanah yang ditempati oleh PARA TERGUGAT adalah benar milik orangtua PARA PENGGUGAT sesuai Surat Jual Beli tertanggal 3 Januari 1952 dan menyatakan akan menyerahkan penguasaan tanah 98 M² tersebut kepada PARA PENGGUGAT;
14. Sampai dengan saat ini sebidang tanah 98 M² tersebut masih dikuasai oleh PARA TERGUGAT;

Hal 5 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. PARA TERGUGAT mendasarkan hak atas tanah 98 M2 tersebut berdasarkan **Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977** tertanggal 3 Januari 1977 antara **H. Abdullah bin Sariih** dengan **Moh. Yamin** bin Abdul Bar;
16. Bahwa orangtua PARA PENGGUGAT yakni Abd. Rahman bin Abdul Bar tidak pernah mengalihkan kepemilikan tanah 98 M2 tersebut kepada Abdullah bin Sariih sehingga secara *Quod non* terdapat jual beli tanah sebagaimana **Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977** tertanggal 3 Januari 1977 antara **H. Abdullah bin Sariih** dengan **Moh. Yamin bin Abdul Bar**, jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum karena yang diperjanjikan dalam **Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977** tertanggal 3 Januari 1977 tersebut adalah tanah milik Abd. Rahman bin Abdul Bar;
17. Bahwa tindakan PARA TERGUGAT yang menguasai sebidang tanah tersebut tanpa alas hak merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian terhadap PARA PENGGUGAT baik materiil maupun immateriil;
18. Sebagaimana maksud peminjaman tanah 98 M2 yang diberikan oleh Abd. Rahman bin Abdul Bar kepada Mohamad Yamin bin Abdul Bar adalah sebagai tempat tinggal sementara maka sejak Mohamad Yamin bin Abdul Bar wafat mengakibatkan izin peminjaman tersebut berakhir yaitu pada tanggal 23 Mei 1987;
19. Bahwa sejak 23 Mei 1987 PARA TERGUGAT menguasai tanah 98 M2 tersebut secara melawan hukum yang menyebabkan PARA PENGGUGAT dan PARA TERGUGAT kehilangan hak untuk menikmati kepemilikan tanah tersebut;
20. Kerugian yang diderita oleh PARA PENGGUGAT dan PARA PENGGUGAT tersebut dapat disetarakan dengan harga sewa tanah seluas 98 M2 sejak 23 Mei 1987 sampai dengan Para Tergugat mengembalikan penguasaan atas tanah tersebut kepada PARA PENGGUGAT;
21. Bahwa harga sewa tanah 98 M2 adalah sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) per tahun sehingga jumlah kerugian PARA PENGGUGAT akibat penguasaan tanah 98 M2 sejak 23 Mei 1987 sampai dengan gugatan *aquo* didaftarkan adalah sebesar Rp. 380.000.000,- (*tiga ratus delapan puluh juta rupiah*);
22. Bahwa agar gugatan ini tidak tidak sia-sia dan tidak illusionir serta untuk menghindari upaya pengalihan kepemilikan maka melalui gugatan ini PARA PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar dapat diletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah yang dikuasai oleh PARA TERGUGAT tersebut di atas yang setidaknya-tidaknya

Hal 6 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

23. Bahwa karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti otentik, maka beralasan menurut hukum terhadap putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan berkenan menjatuhkan putusan, sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Menghukum PARA TERGUGAT agar tidak mengalihkan kepemilikan atas sebidang tanah tersebut kepada pihak manapun, hingga perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;
2. Menyatakan sah Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap sebidang tanah seluas ± 98 M2 yang terletak di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas – batas sebagai berikut:
 - Utara : Jl. MHT
 - Selatan : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Barat : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Timur : H. Tijan

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PARA TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena menguasai tanah tanpa alas hak yang dibenarkan menurut hukum seluas 98 M2 di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 21 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas – batas sebagai berikut :
 - Utara : Jl. MHT
 - Selatan : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Barat : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Timur : H. Tijan
3. Menyatakan Surat Jual Beli yang dilakukan antara H. Abd. Rahman bin Abdul Bar dengan Tidjan bin Naimin tertanggal 3 Januari 1952 atas tanah yang berlokasi di Blok Masjid Persil No. 19A Kahir Blok D/II Kahir No. 331 seluas 1.161m² atau kini berlokasi di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, adalah SAH dan mengikat menurut hukum;

Hal 7 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abd. Bar adalah BATAL DEMI HUKUM;
5. Menyatakan PARA PENGGUGAT atau para ahli waris Abd. Rahman bin Abdul Bar adalah pemilik atas sebidang tanah seluas $\pm 98\text{m}^2$ yang terletak di di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara : Jl. MHT
 - Selatan : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Barat : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
 - Timur : H. Tijan
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya terletak di Jl. Senopati Dalam II RT. 004 RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
7. Menghukum PARA TERGUGAT secara tanggung renteng untuk membayar kerugian sebesar Rp. 380.000.000,- (*tiga ratus delapan puluh juta rupiah*) ditambah Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*) per-tahun hingga PARA TERGUGAT melaksanakan putusan *aquo*;
8. Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;
9. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet.

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, para Tergugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan jawaban tertanggal 21 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut;

DALAM EKSEPSI

a. GUGATAN PARA PENGGUGAT KABUR TIDAK JELAS (*OBSCUUR LIBEL*) KARENA POIN-POIN DALAM POSITUM GUGATAN SALING KONTRADIKTIF

Pasal 8 Rv yang menegaskan, pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu, demi kepentingan beracara (*process*)

Hal 8 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

doelmatigheid).

Bahwa dalil-dalil yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT saling bertentangan satu sama lain dan terkesan mengada-mengada sehingga gugatan PARA PENGGUGAT menjadi kabur dan tidak jelas;

Di dalam Nota Gugatan *a quo*, PARA PENGGUGAT mendalilkan :

"Bahwa H. Abd. Rahman bin Abdul Bar melakukan pecah girik pada tanggal 1 Agustus 1963 yang semula kahir no. 331 menjadi No. 1735 sesuai Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi dst..... " (vide. Halaman 4, angka 5 Gugatan dalam Perkara Nomor : 760/ Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Sel.);

Selanjutnya, PARA PENGGUGAT juga mendalilkan:

".....sehingga sisa tanah yang dimiliki oleh Ab. Rahman bin Abdul Bar seluas 955 m²" (Vide. Halaman 4, angka 6 Gugatan dalam Perkara Nomor : 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.);

Selanjutnya, dalam angka 11, PARA PENGGUGAT mendalilkan:

"Bahwa tanah Ab. Rahman bin Abdul Bar seluas 767 M² yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan telah diberikan sebagai harta waris kepada PARA PENGGUGAT dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta S'elatan hingga terbit Sertifikat Hak Milik" (Vide., halaman 5, angka 11 Gugatan dalam Perkara Nomor : 760/ Pdt.G/ 2016/ PN.Jkt.Sel.)

Dengan melihat dalil-dalil PARA PENGGUGAT tersebut, dapat dilihat bilamana terdapat suatu dalil serta pernyataan yang bertolak belakang satu sama lain karena di satu sisi, PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa yang bersangkutan, yaitu PARA PENGGUGAT berhak atas tanah seluas 995m², namun di sisi lainnya, PARA PENGGUGAT sendiri justru menyebutkan bahwa tanah yang diwariskan oleh Abd Rahman bin Abdul Bar kepada PARA PENGGUGAT adalah seluas 767 m² sebagaimana yang telah didaftarkan ke Kantor Pertanahan Jakarta Selatan oleh PARA PENGGUGAT dan telah terbit Sertifikat Hak Milik;

Hal 9 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti adanya ketidakconsistenan PARA TERGUGAT dalam mendalilkan gugatannya dan cenderung saling bertentangan antara satu dalil dengan dalil lainnya.

Positum dan petitum saling bertentangan

Selain daripada itu, PARA PENGGUGAT memasukan Abdullah bin Sariih dan / atau ahli warisnya ke dalam gugatan *a quo*, namun di dalam petitum gugatannya, memohon agar Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar dinyatakan batal demi hukum sehingga hal ini menunjukkan bilamana PARA PENGGUGAT tidak konsisnten dalam menyusun serta membuat Gugatan *in casu* antara Positum dengan petitum;

Gugatan Kabur dan tidak jelas karena PARA PENGGUGAT tidak mencantumkan dengan detail dan jelas dalil-dalil yang diungkapkan dalam Gugatan *in casu*

Dalam Gugatan *in casu*, PARA PENGGUGAT telah mendalilkan asal usul riwayat tanah yang terletak di Blok Mesjid, Persil No. 19A Kohir Blok D/II Kohir No. 331 yang mana telah diubah menjadi Kohir No. 1735 (*vide* Angka 3 dan angka 4, halaman 4 Gugatan Nomor Perkara : 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.);

Bahwa adapun dalam Gugatan *in casu*, PARA PENGGUGAT menyatakan :

"Bahwa semasa hidupnya Abdul Rahman bin Abdul Bar prihatin dengan keadaan adiknya yakni (alm.) Moh. Yamin bin Abdul Bar sehingga dengan itikad baik Ab. Rahman bin Abdul Bar meminjamkan tanah seluas + 98 M² dari tanah seluas 955 M² (Sembilan ratus lima puluh lima Meter persegi) kepada Mohamad Yamin bin Abdul Bar dengan maksud untuk ditinggali sementara oleh Mohamad Yamin bin Abdul Bar tanpa beban atau kompensasi dalam bentuk apapun;" (vide. Angka 7, halaman 4, Gugatan Perkara Nomor : 760/ Pdt.G/ 2016/ PN.Jkt.Sel.);

Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Gugatan *in casu* tidak dapat menunjukkan dengan jelas mengenai bukti peminjaman tanah seluas $\pm 98 \text{ M}^2$ sebagaimana yang telah didalilkan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya tersebut sehingga sangat jelas bilamana PARA PENGGUGAT hanya dapat

Hal 10 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mendalilkan tanpa dapat menunjukkan secara jelas mengenai atas dasar apa peminjaman tersebut dilakukan termasuk namun tidak terbatas pada adanya sewa - menyewa antara Abdul Rachman bin Abdul Bar dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar;

Bahwa hal ini menunjukkan bilamana PARA PENGGUGAT telah mengada-ada dalam membuat suatu dalil yang terkait dengan kepemilikan atas tanah dengan luas 98M² tersebut terlebih lagi PARA PENGGUGAT juga mengetahui bilamana atas tanah dengan luas 98M² tersebut, PARA PENGGUGAT memiliki bukti dasar serta alas hak berupa Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977, tanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar;

Bahwa dengan demikian sangat jelas dan Nampak sekali bilamana PARA PENGGUGAT dalam membuat serta menyusun Gugatan *in casu* tidak cermat, tidak detail yang mengakibatkan Gugatan *in casu* menjadi kabur dan tidak jelas (*obscur libel*);

Bahwa sebagaimana lazimnya suatu dalil bilamana PARA PENGGUGAT mendalilkan telah terjadi peminjaman yang dilakukan oleh Abdul Rachman bin Abdul Bar kepada Moh. Yamin bin Abdul Bar namun secara dokumentasi hukum dan legal formil, PARA PENGGUGAT tidak dapat menunjukkan bukti hukum yang sah mengenai perbuatan hukum peminjaman yang dalam doktrin hukum lebih dikenal dengan istilah sewa - menyewa yang meskipun dalam dalil Gugatan *in casu* PARA PENGGUGAT telah mendalilkan bahwa peminjaman tersebut dilakukan tanpa beban ataupun kompensasi apapun namun secara hukum jelas peminjaman harus dilakukan melalui suatu kesepakatan yang dalam hal ini adalah sewa - menyewa;

Dengan analogi hukum yang demikian, sangat jelas sekali bilamana PARA PENGGUGAT tidak memiliki fakta hukum serta bukti hukum yang kuat dalam mengajukan Gugatan *in casu* ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sehingga sudah sepatutnya dan berdasar hukum bilamana Majelis Hakim yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

Kerugian tidak dirinci dan didasarkan pada perhitungan yang riil

Hal 11 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahkan lebih parah lagi letak ketidakjelasan atau kekaburan dalam gugatan a quo adalah ketika PARA PENGGUGAT mendalilkan telah mengalami kerugian materil sebesar Rp. 380.000.000,- (tiga ratus delapan puluh juta rupiah) tanpa adanya perincian kerugian sebesar tersebut adalah kerugian akibat apa? Selain itu menurut PARA TERGUGAT permintaan ganti kerugian tersebut adalah tidak berdasar karena angka kerugian yang ditetapkan oleh PARA PENGGUGAT tersebut tidak dilakukan menurut hitung-hitungan yang riil berdasarkan kerugian yang nyata dialami PARA PENGGUGAT, tapi hanya berupa asumsi-asumsi yang tidak berdasar sedangkan lazimnya suatu gugatan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*), salah satu bukti yang harus dibuktikan oleh PARA PENGGUGAT adalah ada/ tidaknya kerugian yang mana kerugian tersebut harus bersifat nyata (riil) dan bukan merupakan kerugian yang dibuat-buat sendiri oleh PARA PENGGUGAT.

Bahwa dengan tidak berhasilnya PARA PENGGUGAT menguraikan posita gugatan secara jelas dan tidak saling bertentangan isinya, maka dengan demikian bentuk gugatan a quo yang diajukan oleh PENGGUGAT adalah kabur atau tidak jelas (*obscuur libel*). Atas gugatan sebagaimana tersebut, maka PARA TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara, agar gugatan PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

b. GUGATAN PARA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*)

Bahwa di dalam Posita Nota Gugatannya PARA PENGGUGAT mendalilkan sebagai berikut :

"PARA TERGUGAT mendasarkan hak atas tanah 98 m² tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No.001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar." (Vide. Halaman 5 angka 15 Gugatan Nomor Perkara : 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.)

Di dalam petitum Gugatannya angka 4 :

"Menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar adalah BATAL DEMI HUKUM" (Vide. Angka 4, halaman 7, Gugatan Perkara Nomor 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel.)

Berdasarkan dalil positum dan petitum tersebut di atas, maka terlihat jelas

Hal 12 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa salah satu dalil gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT adalah perihal pembatalan Akta Jual Beli antara alm. Ayah PARA TERGUGAT (Moh. Yamin bin Abdul Bar) dengan H. Abdullah bin Sariih. Seharusnya Abdullah bin Sariih atau Ahli Warisnya juga masuk sebagai pihak dalam gugatan *a quo*, namun faktanya pihak yang dimasukkan ke dalam gugatan *a quo* oleh PARA PENGGUGAT hanyalah para Ahli Waris dari Moh. Yamin bin Abdul Bar saja, sedangkan H. Abdullah bin Sariih atau Ahli Warisnya tidak dimasukkan ke dalam pihak di dalam gugatan *a quo*. Hal tersebut jelas bertentangan dengan Putusan MA-RI No. 938 K/ Sip/1971, Tanggal 4 Oktober 1972 yang telah menjadi Yurisprudensi, sebagai berikut:

"Jual beli antara Tergugat dengan orang ketiga tidak dapat dibatalkan tanpa diikutsertakannya orang ketiga tersebut sebagai Tergugat dalam perkara."

Dengan demikian, berdasarkan uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa gugatan yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT ke Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan adalah KURANG PIHAK (*Exceptio Plurium Litis Consortium*).

Selain daripada itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kaitannya dengan proses, pembuatan Akta Jual-Beli antara alm. Ayah PARA TERGUGAT (Moh. Yamin bin Abdul Bar) dengan H. Abdullah bin Sariih juga tidak ditarik sebagai Turut Tergugat, padahal PARA PENGGUGAT mendalilkan bahwa dasar hukum penguasaan PARA TERGUGAT atas tanah seluas 98m² berasal dari Akta Jual Beli No.001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara alm. Ayah PARA TERGUGAT (Moh. Yamin bin Abdul Bar) dengan H. Abdullah bin Sariih.

Sesuai Yurisprudensi Mahkamah Agung dalam putusannya No. 201/ K/SIP/1974 tanggal 28 Januari 1976 menyatakan bahwa *"suatu gugatan yang tidak lengkap para pihaknya, dengan pengertian masih terdapat orang atau badan hukum lain yang harus ikut digugat, tetapi tidak diikutkan, maka gugatan demikian dinyatakan tidak dapat diterima."*

Berdasarkan uraian tersebut di atas, terbukti bahwa gugatan *a quo* tidak memenuhi syarat formil dikarenakan kurang pihak, dan oleh karenanya, sudah sepatutnya Majelis Hakim pemeriksa perkara menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk verklaard*)

Hal 13 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



c. GUGATAN PARA PENGGUGAT SALAH ALAMAT (*ERROR IN PERSONA*).

Di dalam positanya gugatannya halaman 5, angka 15, PARA PENGGUGAT mendalilkan:

"PARA TERGUGAT mendasarkan hak atas tanah 98m² tersebut berdasarkan Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar".

Selanjutnya, di dalam positanya gugatannya halaman 5, angka 16, PARA PENGGUGAT mendalilkan:

"bahwa orang tua PARA PENGGUGAT yakni Abd Rahman bin Abdul Bar tidak pernah mengalihkan kepemilikan tanah 98m² tersebut kepada Abdullah bin Sariih sehingga secara quod non terdapat jual beli tanah sebagaimana Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar, jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum karena yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 tersebut adalah tanah milik Abd Rahman bin Abdul Bar".

Menanggapi dalil tersebut di atas, dapat dicermati bahwa, yang seharusnya dijadikan Tergugat di dalam perkara *a quo* adalah H. Abdullah bin Sariih dan/atau ahli warisnya, karena di dalam Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abdul Bar, yang bertindak sebagai penjual adalah H. Abdullah bin Sariih, dimana si penjual telah menunjukkan bukti-bukti kepemilikan atas objek yang diperjanjikan.

PARA TERGUGAT DILINDUNGI OLEH ASAS PEMBELI BERITIKAD BAIK

Secara teoritis, sengketa jual beli tanah antara pemilik asal, melawan pembeli beritikad baik, dapat diasumsikan sebagai perselisihan antara doktrin '*nemo plus mris trans'erre (ad cilium) potest quam ipse habet*' (seseorang tak dapat mengalihkan sesuatu melebihi dari apa yang dimilikinya) yang membela gugatan pemilik asal, berhadapan dengan asas '*bona fides*' (itikad baik) yang

Hal 14 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melindungi pembeli beritikad baik. Posisi hukumnya memang seperti ini dilematis, karena menempatkan dua belah pihak yang pada dasarnya tidak bersalah untuk saling berhadapan di pengadilan dan meminta untuk dimenangkan, akibat ulah pihak lain (penjual) yang mungkin beritikad buruk. Jika dalil pembeli dikabulkan, maka dia akan dianggap sebagai pemilik (baru), meskipun penjualan dilakukan oleh pihak yang (semestinya) tidak berwenang, sementara jika dalil tersebut tak dapat dibenarkan, maka peralihan hak akan dianggap tidak sah dan pemilik asal akan tetap menjadi pemilik sah.

Lalu, pertanyaan mendasarnya, dalam hal ini pihak manakah yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum, apakah (1) pemegang hak atas tanah atau pemilik asalnya; atau (2) pembeli yang mengaku beritikad baik? Dan, selanjutnya, apa yang menjadi dasar hukumnya? Sejauh ini, Mahkamah Agung telah mencoba untuk menyatukan pandangan-pandangan tersebut, melalui kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata yang tertuang dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 7/ 2012. Di dalam butir ke-IX dirumuskan bahwa: - **"PERLINDUNGAN HARUS DIBERIKAN KEPADA PEMBELI YANG ITIKAD BAIK SEKALIPUN KEMUDIAN DIKETAHUI BAHWA PENJUAL ADALAH ORANG YANG TIDAK BERHAK (OBYEK JUAL BELI TANAH)."** - **"PEMILIK ASAL HANYA DAPAT MENGAJUKAN GUGATAN GANTI RUGI KEPADA PENJUAL YANG TIDAK BERHAK."**

Dari putusan-putusan yang berhasil ditelusuri, terdapat 49 putusan yang mendalilkan pembeli adalah pembeli yang telah beritikad baik. Alasan yang paling banyak digunakan adalah telah dilakukannya jual beli melalui Notaris/ PPAT atau melalui pelelangan umum. Dalam 9 dari 12 putusan di antaranya dinyatakan bahwa pembeli beritikad baik, jika pembeli membeli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pertanyaan berikutnya, bagaimana hakim secara konkret dapat menilai apakah pembeli memang semestinya harus dilindungi?

Dalam kesepakatan Rapat Pleno Kamar Perdata selanjutnya, sebagaimana dilampirkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 5/2014, disebutkan dua kriteria berikut (dikutip sebagaimana aslinya):

- a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur

Hal 15 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundangundangan, yaitu:

- Pembelian tanah melalui pelelangan umum, atau;
- Pembelian tanah di hadapan PPAT (sesuai ketentuan PP Nomor 27 tahun 1997 [sic]), atau;
- Pembelian terhadap tanah milik adat/yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat, yaitu dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan/diketahui Kepala Desa setempat).

b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan, antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/ objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah/ objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/ Hak Tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.

Adapun frasa "itikad baik" yang dimaksud dalam doktrin "pembeli beritikad baik harus dilindungi oleh undang-undang" merupakan asas itikad baik yang memiliki kesamaan fungsi dalam hukum benda, dimana besit (kedudukan berkuasa) yang diperoleh dengan itikad baik harus dilindungi oleh undang-undang. Jual beli, sebagaimana hibah atau pembebanan hak jaminan kebendaan, pada dasarnya merupakan suatu sarana untuk mengalihkan hak kebendaan, di mana pihak penerimanya kemudian menjadi berkuasa atas benda terkait. Begitu pula halnya dengan pembeli, dia memperoleh hak kebendaan melalui transaksi jual beli yang dilakukannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik, dengan demikian, pada dasarnya adalah perlindungan hukum yang diberikan kepada pembeli, karena dia memperoleh hak kebendaan dengan didasari itikad baik. Artinya, ia tidak mengetahui cacat atau cela dari (proses perolehan) barang tersebut, sebagaimana diatur di dalam Pasal 531 KUH Perdata. *"Besit dalam itikad baik terjadi bila pemegang besit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela di dalamnya."* (Pasal 531 KUH Perdata)

Hal 16 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Perlindungan tersebut diberikan, sekalipun penjual bukanlah orang yang berhak untuk mengalihkan hak kebendaan tersebut kepada pembeli sebagaimana yang diatur dalam pasal 551 KUH Perdata. Sehingga, pembeli beritikad baik mendapatkan perlindungan atas hubungan hukum antara pemegang hak kebendaan dengan bendanya (hak absolut).

Demikian pula yang terjadi di dalam perkara *a quo*, pada faktanya, proses jual-beli sampai dengan ditandatanganinya Akta Jual Beli No. 001/ K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 oleh almarhum Moh. Yamin bin Abdul Bar, dilakukan sesuai dengan hukum dan dilakukan di hadapan Camat Kebayoran Baru selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah serta dihadiri oleh saksi-saksi, dan dilengkapi dengan dokumen - dokumen yang sah. Mengapa demikian? Karena jika, dokumen-dokumen yang menjadi syarat dilakukannya jual-beli tanah tidak lengkap atau tidak sah, maka seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak akan bersedia untuk melaksanakan proses penandatanganan Akta Jual Beli. Dengan demikian, sebagai pembeli yang beritikad baik, almarhum Moh. Yamin bin Abdul Bar bersedia untuk membeli tanah dari Abdullah bin Sariih dan melaksanakan kewajiban-kewajibannya sebagai pembeli berdasarkan hukum dan ketentuan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa PARA PENGGUGAT telah salah alamat dalam melayangkan gugatannya dan oleh karenanya, kami mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa hal - hal yang disampaikan oleh PARA TERGUGAT pada bagian eksepsi adalah bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu bagian dengan bagian pokok perkara;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali hal - hal yang secara tegas diakui oleh PARA TERGUGAT;
3. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil yang diutarakan PARA TERGUGAT pada angka 2 Gugatan *in casu* yang pada intinya menyatakan;

Hal 17 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Bahwa PARA PENGGUGAT merupakan pemilik atas sebidang tanah seluas 98 M2 (Sembilan puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Senopati Dalam II RT. 004 RW.02 No. 15 Kel.Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dengan batasbatas sebagai berikut :

- Utara JL. MHT
- Selatan : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
- Barat : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
- Timur : H. Tijan"

Bahwa pernyataan yang disampaikan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 2 dalam Gugatan *in casu* tersebut di atas tidak relevan dengan batas wilayah tanah *a quo* yang sesungguhnya, dimana batas wilayah tanah pada tanah yang terletak di Jalan Senopati Dalam II RT. 004/ RW. 02 No. 15 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan dahulu Kp. Senayan RT. 006/ RW. 006 Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan M.H.T
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan H. Tijan
- Sebelah Barat : Tanah Abdurachman bin H. Abd. Bar
- SebelahTimur : Tanah Abdurachman bin H. Abd. Bar

Bahwa batas wilayah tanah sebagaimana yang diuraikan tersebut sesuai dengan batas wilayah tanah yang tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 001/ K.B/ 1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang dibuat di hadapan Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, HS, dan merupakan alas hak atas kepemilikan tanah *a quo* oleh PARA TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan pada Pasal 1870 KUHPerdara yang menyatakan : "... suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya" maka Akta Jual Beli Nomor 001/ K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang dibuat di hadapan Camat Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Burhanuddin, Hs yang merupakan PPAT sementara, merupakan bukti yang sempurna untuk menerangkan status kepemilikan tanah dalam perkara *a quo* oleh PARA TERGUGAT, hal tersebut juga sesuai dengan

Hal 18 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No.554 K/Sip/1976, Tgl 26 Juni 1979, yang Menyatakan "*Berdasarkan Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10/1961 setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat akta tanah setidaknya-tidaknya di hadapan Kepala Desa yang bersangkutan*". Sementara terhadap kekeliruan batas wilayah tanah *a quo* sebagaimana yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT pada angka 2 Gugatan *in casu* tersebut di atas merupakan bukti adanya kekeliruan objek (*error in objecto*) dalam Gugatan *in casu*, dan membuktikan pula bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat membuktikan adanya suatu alas hak yang dimiliki oleh PARA PENGGUGAT terhadap tanah *a quo*, sehingga sangat beralasan bilamana Gugatan dalam perkara *a quo* dinyatakan **DITOLAK**, sebab bagaimana mungkin suatu gugatan yang isi nya kabur dan/ atau tidak jelas dapat dikabulkan, mengingat hal tersebut bertentangan dengan ketentuan hukum positif yang berlaku;

4. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas pernyataan PARA PENGGUGAT pada poin angka 3 dan angka 4 yang menyatakan :

"Pada tanggal 3 Januari 1952, Abd.Rachman bin Abdul Bar membeli tanah hak adat seluas 1.161 M2 (seribu seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak di Blok Mesjid, Persil No. 19A Kohir Blok Kohir No. 331 dari Tijan bin Naimin sesuai dengan Surat Djual Balik ("Surat Jual Beli") tertanggal 3 Januari 1952"

"Surat jual beli tertanggal 3 Januari 1952 tersebut dibuat dengan disaksikan oleh Lurah Desa Senayan dan tercatat dalam catatan buku Ieter C Kelurahan Senayan"

Bahwa klaim pembelian tanah *a quo* yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT tersebut merupakan pepesan kosong belaka, dimana tidak mungkin terjadi perbuatan hukum jual beli terhadap suatu objek tanah dari pihak yang bukan pemilik atau penjual yang sah di mata hukum;

Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat secara jelas membuktikan bahwa Tijan bin Naimin merupakan pemilik yang sah atas tanah *a quo*, dimana PARA PENGGUGAT hanya bersembunyi di balik Surat Djual Balik Tanggal 3 Januari

Hal 19 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1952 untuk menganggap adanya suatu hak atas tanah *a quo*, padahal transaksi jual beli tanah *a quo* melalui perjanjian bawah tangan antara Abd. Rachman bin Abd. Bar dengan Tijan bin Naimin sama sekali tidak mengakomodir suatu pengakuan tentang adanya suatu hal terhadap tanah *a quo* yang dimiliki oleh Tijan bin Naimin;

Bahwa adapun terhadap Surat Dijual Balik Tanggal 3 Januari 1952 sebagaimana yang dinyatakan oleh PARA PENGGUGAT bukanlah merupakan suatu bukti yang sah tentang adanya peristiwa jual beli dan/ atau pemindahan hak atas tanah *a quo*, sebab secara hukum, jual beli atas tanah dan bangunan yang dilakukan dengan perjanjian di bawah tangan adalah tidak sah menurut hukum, sehingga tidak menyebabkan beralihnya hak atas tanah, karena bagaimana mungkin suatu perbuatan jual beli tanah dilakukan secara diam-diam melalui perjanjian bawah tangan mengingat dalam konteks hukum jual beli terhadap objek benda tidak bergerak, ketentuan hukum positif Indonesia mengatur adanya keharusan untuk melakukannya dihadapan pejabat yang berwenang, mengingat jika terhadap transaksi jual beli benda tidak bergerak dapat dilakukan secara diam-diam melalui perjanjian bawah tangan akan mengeliminir sifat daripada kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah karena berpotensi menciptakan dualisme atau tumpang tindih kepemilikan hak atas tanah, hal tersebut selaras dengan bunyi 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"

Bahwa berdasarkan pada penjelasan Pasal tersebut di atas, maka secara *a contrario* transaksi jual beli objek tanah yang dilakukan melalui jual beli bawah tangan adalah tidak sah secara hukum;

Bahwa secara historis-yuridis, tanah *a quo* sebelum dialihkan kepemilikannya kepada Moh. Yamin bin H. Abd Bar yang merupakan orang tua sekaligus pewaris dari PARA TERGUGAT, semula dimiliki oleh H. Abdullah bin Sariih

Hal20 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memperoleh hak milik atas tanah *a quo* tersebut melalui proses kewarisan dari mending ayahnya yang bernama Sariih bin Seran, hal tersebut dapat dibuktikan melalui Surat Keterangan yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Kelurahan Senayan Nomor 2/Sny/Um/1976 Tanggal 28 Desember 1976;

Bahwa oleh sebab itu transaksi pembelian tanah *a quo* yang dilakukan oleh Moh. Yamin bin H. Abd Bar yang merupakan orang tua sekaligus pewaris daripada PARA TERGUGAT dari H. Abdullah bin Sariih adalah pembelian yang sah dan berkekuatan hukum, dimana pembelian tanah tersebut dilakukan serta disahkan di hadapan pejabat yang sah dan berwenang di mata hukum, dan terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 001/ K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang dibuat di hadapan Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, Hs, yang merupakan PPAT sementara, dimana tidaklah mungkin Pejabat yang berwenang yaitu Camat Kebayoran Baru Jakarta Selatan yang merupakan PPAT sementara pada saat itu mengesahkan transaksi jual beli tanah *a quo* bilamana tanah tersebut merupakan milik pihak lain selain daripada pemiliknya yang sah yaitu H. Sariih bin Seran;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka, secara jelas dan terang dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah *a quo* yang dilakukan oleh Moh. Yamin bin Abd. Bar dengan H. Sariih bin Seran adalah sah menurut hukum sehingga pemilik yang sah atas tanah *a quo* saat ini adalah PARA TERGUGAT, sehingga sangat beralasan dan patut apabila gugatan *in casu* DITOLAK;

5. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak pernyataan PARA PENGGUGAT pada angka 5 dan angka 6 Gugatan *in casu* yang pada intinya menyatakan :

"Bahwa H. Abd. Rachman bin Abd. Bar melakukan pecah girik pada tanggal 1 Agustus 1963 yang semula kahir No. 331 menjadi No. 1735 sesuai Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi dan tercatat dalam buku leter C Kelurahan Senayan Nomor 07/1.711.1/98"

".....dalam catatan buku letter C Kelurahan Senayan tercatat bahwa tanah seluas 106 M2 dari tanah Abd. Rachman bin Abd. Bar tersebut telah dijual kepada seseorang bernama Rachmat berdasarkan Surat jual

Hal21 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli tanah tanggal 10 Juli 1972 dan tercatat dalam register pencatatan Kelurahan Senayan No. 48/12/Sny/1972 sehingga sisa tanah yang dimiliki oleh Abd. Rachman bin Abd. Bar seluas 955 M²"

Bahwa PARA PENGGUGAT telah keliru dalam merumuskan bukti kepemilikan tanah yang sah sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku, dimana Surat Ketetapan Pajak Hasil Bumi sama sekali tidak menerangkan adanya suatu bukti kepemilikan tanah *a quo* oleh PARA PENGGUGAT, hal tersebut berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 34 K/Sip/1960, Tanggal 3 Februari 1960 yang menyatakan:

"Surat "petuk/petok" pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk/petok pajak bumi tersebut"

sehingga pernyataan-pernyataan yang diungkapkan PARA PENGGUGAT yang bersifat retorik tersebut sama sekali tidak patut untuk ditanggapi karena tidak memiliki essensi serta nilai apapun menurut hukum positif yang berlaku di Indonesia;

6. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil PARA PENGGUGAT pada angka 7, angka 9 dan angka 10 Gugatan in casu yang menyatakan :

" Bahwa semasa hidupnya Abd. Rachman bin Abd. Bar prihatin dengan keadaan adiknya yakni (alm) Moh. Yamin bin Abd. Bar sehingga dengan itikad baik Abd. Rachman bin Abd. Bar meminjamkan tanah seluas 98 M² dari tanah seluas 955 M² kepada Moh. Yamin bin Abd. Bar dengan maksud untuk ditinggali sementara oleh Moh. Yamin bin Abd. Bar tanpa beban atau kompensasi dalam bentuk apapun"

"Bahwa setelah Moh. Yamin bin Abd. Bar wafat, tanah seluas ± 98 M² dikuasai oleh PARA TERGUGAT"

"Bahwa PARA PENGGUGAT telah meminta kepada PARA TERGUGAT untuk mengembalikan tanah seluas ± 98 M² tersebut kepada PARA PENGGUGAT"

Bahwa alas hak daripada PARA TERGUGAT menempati objek tanah *a quo* tidak lepas dari adanya suatu hak yang melekat pada PARA TERGUGAT

Hal22 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk menempati serta menguasai tanah *a quo* secara merdeka, yang mana hak tersebut diperoleh melalui transaksi jual beli antara orang tua dari PARA TERGUGAT yang bernama Moh. Yamin bin Abd. Bar dengan H. Sariih bin Seran sebagaimana yang terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 001/K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang dibuat di hadapan Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, Hs, yang merupakan PPAT sementara, sehingga sangat tidak masuk akal bilamana PARA PENGGUGAT mempertanyakan alasan PARA TERGUGAT menempati tanah *a quo* dan mengklaim tanah *a quo* yang saat ini dikuasai oleh PARA TERGUGAT merupakan tanah pinjaman dari PARA PENGGUGAT, mengingat PARA PENGGUGAT bukanlah pemilik dari tanah *a quo*;

Bahwa alasan yang diuraikan oleh PARA PENGGUGAT tersebut merupakan sebuah retorika belaka yang tidak memiliki makna apapun, dimana pernyataan-pernyataan tersebut tidak mampu didukung oleh bukti apapun dan oleh karenanya sangat beralasan dan patut bilamana gugatan *in casu* dinyatakan untuk DITOLAK;

Bahwa ketidakyakinan PARA PENGGUGAT untuk mendeskripsikan luas tanah *a quo* terlihat dari penjabaran luas yang bersifat asumptif, dimana PARA PENGGUGAT menguraikan luas tanah dengan menggunakan nomenklatur "(±)/kurang lebih 98 M²", hal tersebut sudah sangat jelas membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT hanya mencari-cari alasan untuk menguasai tanah *a quo* tanpa memiliki dasar dan alas hak yang jelas;

Bahwa ketidak yakinan PARA PENGGUGAT dalam hal mendeskripsikan objek tanah dalam perkara *a quo* juga dapat dilihat dari kekeliruan batas-batas wilayah tanah yang dinyatakan pada angka 2 Gugatan *in casu*, dimana PARA PENGGUGAT menyebut batas-batas wilayah dari tanah *a quo* terdiri dari:

- Utara : JL. MHT
- Selatan : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
- Barat : H. Abdul Rahman bin Abdul Bar
- Timur : H. Tijan"

Padahal Batas wilayah tanah *a quo* yang sebenarnya adalah

- Sebelah Utara : Jalan M.H.T
- Sebelah Selatan : Tanah Pekarangan H. Tijan

Hal23 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : Tanah Abdurachman bin H. Abd. Bar
- Sebelah Timur : Tanah Abdurachman bin H. Abd. Bar

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut maka secara terang benderang membuktikan bahwa gugatan *in casu* hanyalah gugatan yang bersifat "coba-coba", dan karenanya sangat patut untuk DITOLAK;

7. Bahwa PARA TERGUGAT dengan tegas menolak dalil yang disampaikan PARA PENGGUGAT pada angka 11 dan angka 12 Gugatan *in casu* yang pada intinya menyatakan :

"Bahwa tanah Abd. Rachman bin Abd. Bar seluas 767 M2 (955 M2-98 M2) yang terletak di Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru Jakarta Selatan telah diberikan sebagai harta waris kepada PARA PENGGUGAT dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Jakarta Selatan hingga terbit Sertifikat Hak Milik"

"Bahwa tanah seluas \pm 98 m2 tersebut tidak dapat dilakukan sertifikasi oleh PARA PENGGUGAT dikarenakan hingga saat ini tanah tersebut dikuasai oleh PARA TERGUGAT secara melawan hukum"

Bahwa dalam uraiannya tersebut PARA PENGGUGAT kembali melakukan "manuver" yang tidak tepat, hal mana PARA PENGGUGAT secara eksplisit mengakui bahwa hak yang dimiliki melalui proses kewarisan yang diperoleh dari almarhum Abd. Rachman bin Abd. Bar hanya seluas 767 M2, oleh karena itu PARA TERGUGAT tidak habis pikir atas dasar apa PARA PENGGUGAT mengklaim tanah *a quo* milik PARA TERGUGAT merupakan milik PARA PENGGUGAT;

Bahwa kembali PARA TERGUGAT nyatakan bilamana tanah *a quo* yang saat ini dikuasai oleh PARA TERGUGAT adalah berdasarkan alasan yang sah secara hukum, dimana kepemilikan hak atas tanah *a quo* didapatkan oleh PARA TERGUGAT melalui proses jual beli yang dilakukan oleh Moh. Yamin bin Abd. Bar yang merupakan pewaris dari PARA TERGUGAT dengan H. Sariih bin Seran, hal mana jual beli tersebut dibuat dan disaksikan langsung oleh Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, Hs, yang merupakan PPAT sementara pada saat itu sehingga terbit Akta Jual Beli Nomor 001/K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang melegitimasi beralihnya hak atas

Hal/24 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru, oleh karenanya penguasaan fisik terhadap tanah *a quo* oleh PARA TERGUGAT adalah sah menurut hukum;

Bahwa tidak dapat disertifikasikannya tanah *a quo* oleh PARA PENGGUGAT membuktikan PARA PENGGUGAT tidak memiliki hak sama sekali terhadap tanah *a quo* sebab bagaimana mungkin PARA PENGGUGAT bisa menyertifikatkan tanah milik orang lain secara sepihak dan melawan hukum;

Bahwa adapun terkait tuduhan adanya perbuatan melawan hukum berkaitan dengan penguasaan fisik tanah *a quo* oleh PARA TERGUGAT, PARA PENGGUGAT telah melaporkannya kepada pihak Kepolisian Daerah Metro Jaya berdasarkan Laporan Polisi Nomor : LP/2409/ VI/ 2015/ PMJ/ Dit. Reskrimum, Tertanggal 18 Juni 2015 terkait dugaan tindak pidana pemalsuan surat dan/ atau memasuki pekarangan tanpa izin sebagaimana yang diatur dalam Pasal 263 KUHP dan/ atau Pasal 167 KUHP, akan tetapi berdasarkan hasil penyidikan, PARA TERGUGAT tidak terbukti telah melakukan apa yang dituduhkan tersebut sehingga pihak kepolisian telah menghentikan pemeriksaan atas perkara tersebut (SP3);

Bahwa dengan terbantahnya secara hukum tuduhan PARA PENGGUGAT terkait dengan perbuatan Tindak Pidana yang diatur berdasarkan Pasal yang diduga dilakukan oleh PARA TERGUGAT atas dasar penguasaan tanah *a quo* maka hal tersebut membuktikan bahwasanya penguasaan fisik tanah *a quo* oleh PARA TERGUGAT merupakan penguasaan yang sah secara hukum, sekaligus membuktikan bahwa tanah *a quo* merupakan tanah milik PARA TERGUGAT;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka telah sangat jelas PARA PENGGUGAT tidak melandasi gugatan *in casu* dengan alasan yang patut dan wajar bahkan terdapat kesan "coba-coba", sehingga sangat beralasan bilamana Gugatan *in casu* dinyatakan untuk DITOLAK;

8. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas pernyataan PARA PENGGUGAT pada angka 13 Gugatan *in casu* yang menyatakan :

"Bahwa pada tanggal 25 Juni 2013, TERGUGAT I yakni istri Alm. Moh. Yamin bin Abd. Bar juga telah membuat surat pernyataan bermaterai yang secara tegas mengakui bahwa tanah yang ditempati oleh PARA TERGUGAT adalah benar milik orang tua PARA PENGGUGAT sesuai

Hal/25 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Surat Jual Beli tertanggal 3 Januari 1952 dan menyatakan akan menyerahkan penguasaan tanah 98 M2 tersebut kepada PARA PENGGUGAT"

Bahwa TERGUGAT I menolak dengan tegas telah membuat pernyataan bermaterai yang mengakui tanah *a quo* milik orang tua PARA PENGGUGAT hal mana penandatanganan pernyataan tersebut dilakukan dengan tipu daya yang menyesatkan yang dilakukan oleh PARA PENGGUGAT, sehingga TERGUGAT I berkeberatan telah dianggap memberikan pernyataan sebagaimana yang dimaksud oleh PARA PENGGUGAT dan melalui Eksepsi dan Jawaban ini TERGUGAT I MENYATAKAN MENCABUT PERNYATAAN YANG DIBUAT SECARA MELAWAN HUKUM YANG PATUT DIDUGA DILAKUKAN BERSAMASAMA OLEH PARA PENGGUGAT, hal mana penandatanganan karena adanya penyesatan dan tipu daya tidak memberikan akibat hukum apapun dan dapat dibatalkan, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 1449 KUHPerdota yang menyatakan :

"Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan, atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya"

Bahwa selain itu, pernyataan yang diberikan oleh TERGUGAT I tersebut tidak terlegitimasi oleh TERGUGAT II, TERGUGAT III, TERGUGAT IV, TERGUGAT V, TERGUGAT VI, TERGUGAT VII, TERGUGAT VIII, TERGUGAT IX yang juga merupakan ahli waris dari Alm. Moh. Yamin bin Abd. Bar sehingga pernyataan TERGUGAT I tersebut tidak sah dan batal demi hukum serta tidak menimbulkan akibat hukum apapun terhadap tanah *a quo*, sebab sesuai dengan hukum positif yang berlaku di Indonesia, tidaklah mungkin seorang ahli waris dapat melakukan perbuatan hukum tanpa mendapatkan izin dari ahli waris yang lainnya, hal mana berdasarkan ketentuan Pasal 833 ayat (1) Jo. Pasal 832 ayat (1) KUHPerdota yang menyatakan :

Pasal 833 ayat (1)

Para ahli waris, dengan sendirinya karena hukum, mendapat hak milik atas semua barang, semua hak dan semua piutang orang yang meninggal.

Pasal 832 ayat (1)

Hal 26 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menurut undang-undang, yang berhak menjadi ahli waris ialah keluarga sedarah, baik yang sah menurut undang-undang maupun yang di luar perkawinan, dan suami atau isteri yang hidup terlama, menurut peraturan-peraturan berikut ini.

Maka perbuatan hukum terhadap boedel waris yang belum terbagi harus mendapatkan izin daripada seluruh ahli waris yang memiliki hak milik atas tanah a quo akibat pewarisan tersebut, sehingga *ratio legis* daripada hal tersebut adalah batal demi hukum. Hal mana ketentuan hukum tersebut sesuai dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 82 K/ PDT/ 2004 tanggal 22 Mei 2007 (jual beli tanah warisan) yang menyatakan "*perjanjian jual-beli tanah warisan batal demi hukum karena boedel waris belum terbagi, masih terdapat harta bersama orang tua yang mana masih hidup salah satu orang tua, dilakukan oleh orang yang tidak mempunyai alas hak yang sah untuk melakukan perbuatan hukum melakukan perjanjian jual-beli, dilakukan tanpa izin dan persetujuan orang tua dan saudara kandung, belum ada pembagian dan pengalihan hak dan penyerahan hak secara sah dengan pembagian warisan, jual-beli tanah warisan juga melampaui hak*"

Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas maka sangat beralasan bilamana Gugatan *in casu* dinyatakan untuk DITOLAK;

9. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas pernyataan PARA PENGGUGAT pada angka 16 Gugatan *in casu* yang menyatakan :

"Bahwa orang tua PARA PENGGUGAT yakni Abd. Rachman bin Abd. Bar tidak pernah mengalihkan kepemilikan tanah 98 M2 tersebut kepada Abdullah bin Sariih sehingga secara quad non terdapat jual beli tanah sebagaimana Akta Jual Beli No.001/KB/1977 tertanggal 3 Januari 1977 antara H. Abdullah bin Sariih dengan Moh. Yamin bin Abd. Bar, jual beli tanah tersebut adalah batal demi hukum karena yang diperjanjikan dalam Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tertanggal 3 Januari 1977 tersebut adalah tanah milik Abd. Rachman bin Abd. Bar"

Bahwa pernyataan yang disampaikan PARA PENGGUGAT tersebut di atas merupakan sebuah pretensi yang tidak memiliki makna apapun, dimana PARA

Hal27 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PENGGUGAT tidak mampu menyebutkan alas hak yang menjadi dasar untuk mengklaim kepemilikan hak atas tanah pada tanah *a quo*, sementara PARA TERGUGAT telah dengan jelas memberikan bukti kepemilikan atas tanah *a quo*, dimana perjanjian jual beli yang terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 001/K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang dibuat di hadapan Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, Hs, tersebut merupakan legitimasi yang berkekuatan hukum, sehingga dalil yang dikemukakan PARA PENGGUGAT pada Gugatan *in casu* merupakan omong kosong belaka, karenanya sangat layak untuk DITOLAK;

Bahwa Alm. Moh. Yamin bin Abd Bar membeli tanah *a quo* dari H. Abdullah bin Sariih berdasarkan alasan yang patut dan wajar, dimana pada saat H. Abdullah bin Sariih menjual tanah *a quo* kepada Moh. Yamin bin Abd. Bar, H. Abdullah bin Sariih menyertakan surat keterangan No. 2/Sny/ Um/1976 Tanggal 28 Desember 1976 yang telah disahkan oleh Kepala Kantor Kelurahan Senayan yang pada intinya menerangkan kepemilikan hak atas tanah *a quo* yang diperoleh melalui pewarisan dari almarhum ayahnya yang bernama Sariih bin Seran (*te geode trouw*);

Bahwa Moh. Yamin bin Abd. Bar juga telah melaksanakan seluruh kewajibannya terkait dengan proses pengalihan hak atas tanah *a quo* tersebut dari H. Abdullah bin Sariih sehingga Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, Hs yang merupakan PPAT sementara pada saat itu mendokumentasi serta mencatatkan jual beli tersebut ke dalam Akta Jual Beli Nomor 001/K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3201K// Pdt/1991 tertanggal 30 Januari 1996, berbunyi :

"Bahwa pihak pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan Jual beli yang dilakukan hanya pura-pura (proforma) saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik"

Maka demi hukum pembelian tanah *a quo* yang dilakukan oleh Moh. Yamin bin Abd. Bar yang merupakan orang tua serta pewaris dari PARA TERGUGAT adalah sah dan berkekuatan hukum, oleh karenanya PARA TERGUGAT dilindungi untuk tetap menguasai secara fisik objek tanah *a quo*;

Hal/28 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan pada uraian-uraian tersebut di atas maka telah jelas terungkap bahwa Gugatan *in casu* di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanpa dasar serta alasan hukum yang jelas sehingga sangat patut untuk dinyatakan DITOLAK;

10. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas pernyataan yang disampaikan PARA PENGGUGAT pada angka 18 Gugatan *in casu* yang menyatakan :

"Sebagaimana maksud peminjaman tanah 98 M² yang diberikan oleh Abd. Rahman bin Abd. Bar kepada Moh. Yamin bin Abd. Bar adalah sebagai tempat tinggal sementara maka sejak Moh. Yamin bin Abd. Bar wafat mengakibatkan izin peminjaman tersebut berakhir yaitu pada tanggal 23 Mei 1987"

Bahwa pernyataan yang disampaikan PARA PENGGUGAT tersebut di atas adalah omong kosong belaka yang tidak perlu ditanggapi, hal mana alas hak yang menjadi dasar penguasaan fisik tanah *a quo* adalah melalui proses jual beli yang dilakukan dengan pemilik tanah *a quo* semula yaitu H. Abdullah bin Sariih sebagaimana yang terdokumentasi dalam Akta Jual Beli Nomor 001/K.B/1977, Tanggal 3 Januari 1977 yang dibuat di hadapan Camat Kebayoran Baru atas nama Burhanuddin, Hs, sementara perihal "peminjaman" sebagaimana yang diungkapkan PARA PENGGUGAT tersebut merupakan retorika belaka yang dimaksudkan untuk melengkapi cerita yang dibuat oleh PARA PENGGUGAT, sehingga berdasarkan alasan tersebut maka Gugatan *in casu* patut untuk DITOLAK;

III. DALAM PROVISI

Adapun terhadap tuntutan provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, akan menanggapi sebagai berikut :

- a. Tuntutan provisional yang tercantum dalam Pasal 180 HIR hanyalah untuk memperoleh tindakan-tindakan sementara selama proses berjalan, selain daripada itu tuntutan provisional yang mengenai pokok perkara (*boede geschil*) tidak dapat diterima. Hal tersebut di atas sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1070 K/Sip/1972, Tanggal 7 Mei 1973.

Hal 29 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Permohonan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan hakim yang tidak mengenai pokok perkara, permohonan provisi yang berisikan pokok perkara harus ditolak. Hal tersebut sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 279 K/Sip/1976, Tanggal 5 Juli 1977.
- c. Bahkan menurut ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) Dan Provisionil serta Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil yang mana pada intinya putusan provisionil tidak dapat dikabulkan karena masih perlunya dilakukan penelitian atas keautentikan seluruh dokumen yang dimiliki baik oleh PARA PENGGUGAT maupun PARA TERGUGAT sehingga tidak dapat serta merta diputuskan melalui putusan provisionil.

Dengan berpegang kepada sumber hukum tersebut di atas, maka permohonan provisional dari PARA PENGGUGAT yang meminta Majelis Hakim menghukum PARA TERGUGAT untuk tidak mengalihkan kepemilikan atas sebidang tanah objek perkara *a quo* dan permohonan agar sita jaminan terhadap sebidang tanah objek perkara *a quo* adalah sudah masuk ke dalam pokok perkara, oleh karenanya sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara menolak permohonan provisi tersebut.

IV. PENUTUP

Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah PARA TERGUGAT uraikan di atas, maka PARA TERGUGAT memohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dalam perkara perdata Nomor : 760/ Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel., untuk berkenan memberikan Amar Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

DALAM PROVISI

- Menolak permintaan Putusan Provisi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya

Hal 30 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban PARA TERGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;
3. Menyatakan penguasaan fisik atas tanah yang berlokasi di Blok Mesjid Persil No. 19 A Kohir Blok D/ II Kohir No. 331 seluas 1.161 M² atau kini berlokasi di Jalan Senopati Dalam II RT. 004/ RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan oleh PARA TERGUGAT adalah sah dan bukan merupakan Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menyatakan Surat Jual Beli yang dilakukan antara H. Abd. Rachman bin Abd. Bar dengan Tidjan bin Naimin tertanggal 3 Januari 1952 atas tanah yang berlokasi di Blok Mesjid Persil No. 19 A Kohir Blok D/ II Kohir No. 331 seluas 1.161 M² atau kini berlokasi di Jalan Senopati Dalam II RT. 004/ RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan tidak sah dan batal demi hukum;
5. Menyatakan tanah yang berlokasi di Blok Mesjid Persil No. 19 A Kohir Blok D/ II Kohir No. 331 seluas 1.161 M² atau kini berlokasi di Jalan Senopati Dalam II RT. 004/ RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan bukanlah milik PARA PENGGUGAT;
6. Menolak permohonan Sita Jaminan atas tanah dan bangunan milik PARA TERGUGAT yang terletak di Jalan Senopati Dalam II RT. 004/RW. 02 No. 15 Kel. Senayan Kec. Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
7. Menyatakan PARA TERGUGAT tidak melakukan perbuatan melawan hukum;
8. Menghukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDER

Atau bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, PARA TERGUGAT mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat tersebut, Para Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 16 Januari 2017 dan atas Replik Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 22 Januari 2017;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan terdaftar No.760/Pdt.G/ 2016/ PN .Jkt.Sel tersebut, pada tanggal 30 Oktober 2017 Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan putusan, yang amarnya pada pokoknya berisi sebagai berikut ;

Hal31 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Provisi :

- Menolak Tuntutan Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya.

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya.

Dalam pokok perkara :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya.
- Menghukum Para Penggugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang hingga ini diperhitungkan sebesar Rp2.866.000,00 (Dua juta delapan ratus enam puluh enam ribu rupiah).

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat terhadap putusan tersebut, pada tanggal 09 November 2017 dihadapan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah mengajukan permohonan banding, sebagaimana tersebut dalam Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor 760/Pdt.G/2016/PNJkt.Sel ;

Menimbang, bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat dengan relas pemberitahuan banding Nomor 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan permohonan banding tersebut, Para pembanding semula Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah mengajukan memori banding tertanggal 18 Desember 2017, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 18 Desember 2017, dan mempri banding tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 08 Februari 2018;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut Para Terbanding semula Para Tergugat telah mengajukan kontra memori banding tertanggal 17 April 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 30 April 2018 ;

Menimbang, bahwa pihak-pihak yang berperkara telah diberitahu untuk memeriksa berkas perkara sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan relas pemberitahuan memeriksa berkas (inzage) No. 760/Pdt.G/ 2016/ PN. Jkt.Sel, dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari masing-masing sebagai berikut :

- Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 12 Februari 2018;

Hal32 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Para Terbanding semula Para Tergugat pada tanggal 08 Februari 2018;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut, Pengadilan Tinggi menilai bahwa permohonan banding tersebut telah diajukan dalam tenggang waktu, tata cara dan syarat-syarat yang telah ditentukan Undang-undang sehingga permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat pada pokoknya menyatakan bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat merasa keberatan dengan pertimbangan – pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama dan dictum putusan majelis Hakim Tingkat Pertama yang secara tidak utuh dan tidak dapat memberikan pertimbangan-pertimbangan atas alat-alat bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat;

Menimbang, bahwa didala Kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Tergugat pada pokoknya sebagai berikut :

- Menyatakan bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 30 Oktober 2017 telah benar dan sesuai dengan hukum, telah secara cermat mempertimbangkan fakta materiil yang terungkap dipersidangan dengan mengontekstualkan pada seluruh bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka semua isi memori banding yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan kontra memori banding yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan merupakan satu-kesatuan dengan putusan ini ;

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi DKI Jakarta membaca dan meneliti secara seksama berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Persidangan, bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Oktober 2017 Nomor 760/ Pdt.G/ 2016/ PN.Jkt.Sel, tMajelis Hakim Tingkat banding berpendapat sebagaimana terurai tersebut dibawah ini ;

Hal33 Put. Nomor:246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I. DALAM PROVISI :

Menimbang, bahwa Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan tuntutan provisi mengenai : Agar Para Terbanding semula Para Tergugat tidak mengalihkan kepemilikan atas tanah objek sengketa kepada pihak manapun juga hingga perkara a quo berkekuatan hukum tetap dan menyatakan sah sita jaminan terhadap objek sengketa;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan – pertimbangan hukum dan putusan Majelis hakim Tingkat pertama yang menolak tuntutan Provisi Para Pembanding semula Para Penggugat karena sudah berkaitan dengan pokok perkara;

II. DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa atas eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat tersebut diatas, Majelis hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar karenanya eksepsi-eksepsi yang diajukan oleh Para Terbanding semula Para Tergugat haruslah ditolak;

III. DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para pembanding semula Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persoalan antara Para Pembanding semula Para Penggugat dengan para Terbanding semula Para Tergugat adalah :

“ Apakah benar Para Terbanding semula Para Tergugat telah melakukan Perbuatan melanggar hukum, karena telah menguasai objek sengketa milik Para Pembanding semula Para Penggugat ?;

Menimbang, bahwa dari bukti T-5 berupa Akta Jual Beli No. 001/K.B/1977 tanggal 3 Januari 1977 diperoleh fakta bahwa benar pada tanggal 3 Januari 1977 almarhum ayah dari Para Terbanding semula Para Tergugat (Moh.Yamin bin Abd Bar) telah membeli objek sengketa dari H.Abdullah bin Sariih, sedangkan dari bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat tidak ada satu buktipun yang dapat melemahkan akta tersebut (bukti T-5) , sehingga Para Terbanding semula Para Tergugat menguasai objek sengketa tidak melanggar hukum,

Hal 34 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh karena itu Para Pembanding semula Para Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang dalam amarnya menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk seluruhnya, karena pertimbangan-pertimbangan tersebut telah didasarkan kepada fakta-fakta hukum yang lengkap dipersidangan dan beralasan menurut hukum dan pertimbangan-pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan pertimbangan-pertimbangan tersendiri oleh Majelis Hakim Tingkat Banding dalam memeriksa dan memutus perkara a quo di tingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat banding berpendapat bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dalam memorinya karena tidak ada hal-hal yang baru, dan kesemuanya telah dipertimbangkan oleh majelis hakim Tingkat Pertama;

Menimbang, bahwa dari segala pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tanggal 30 Oktober 2017 Nomor 760/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel, dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para Penggugat berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum pula untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan ;

Mengingat Undang -undang No,20 Tahun 1947, tentang peradilan Jawa dan Madura, Undang-undang No,49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta ketentuan hukum lainnya yang terkait dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 760/ Pdt.G/ 2016/PN.Jkt.Sel, tanggal 30 Oktober 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara pada dua tingkat peradilan, yang besarnya biaya perkara untuk tingkat banding di tetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Hal 35 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari: **KAMIS tanggal 21 JUNI 2018** oleh **Hi.A.SANWARI, HA, SH.MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta selaku Hakim Ketua Majelis,, **HANIZAH IBRAHIM M.SH.MH** dan **I NYOMAN SUTAMA,SH.MH**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi DKI Jakarta masing-masing sebagai Hakim Anggota, berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 246/ Pen/ Pdt/2018/PT.DKI. tanggal 20 April 2018, telah ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili serta memutus perkara ini dalam pengadilan tingkat banding dan putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis pada hari **RABU tanggal 04 JULI 2018**, dalam sidang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh Hakim Anggota tersebut serta **YETTI OYONG, SH.MH**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tersebut berdasarkan penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 246/Pen/Pdt/2018/ PT.DKI. tanggal 20 April 2018, akan tetapi tanpa dihadiri para pihak yang berperkara.;

HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS,

HANIZAH IBRAHIM. M, SH.MH.

Hi. A.SANWARI, HA,SH.MH

I NYOMAN SUTAMA,SH.MH

PANITERA PENGGANTI,

Ny. Hj. YETTI OYONG, SH.MH.

Rincian biaya perkara :

1. Meterai-----Rp. 6.000,-
2. Redaksi-----Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan-----Rp. 139.000.-

+
Jumlah-----Rp. 150.000,-

Hal 36 Put. Nomor: 246/PDT./2018/PT.DKI.

Disclaimer

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