



**PUTUSAN**

**Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA;**

Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara perdata gugatan pada tingkat pertama memberikan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

**JUMAN BIN GEBENG, BENO, INAH, SOKO, H. KALSUM, dan H. MARHASAN**, kesemuanya beralamat di Jakarta, dan telah memilih domisili hukum di KANTOR LEMBAGA BANTUAN HUKUM KEADILAN HUKUM MASYARAKAT INDONESIA – LBH KHMI PUSAT, dalam hal ini memberi kuasa kepada Budiman, SH., MH., dan Jo Tjoan Kiat, SH., Advokat/Pengacara/Penasihat hukum pada KANTOR LEMBAGA BANTUAN HUKUM KEADILAN HUKUM MASYARAKAT INDONESIA – LBH KHMI PUSAT, berkedudukan di Komplek Taman Harapan Indah Blok A 1 No. 8, Jalan Jelambar Barat, Jakarta 11460, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 September 2018, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**L a w a n**

**OEI HOK TEK**, beralamat di Jalan Pluit Sakti V No. 32 RT.004 RW.007 kelurahan Pluit kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat I;

**TONG NGIAT TJIN**, beralamat di Jalan Pluit Sakti V No. 32 RT.004 RW.007 kelurahan Pluit kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Tergugat II;

**JO TJONG**, alamat terakhir diketahui beralamat di Jalan Raden Saleh I No. 32 RT.002 RW.002 kelurahan Kenari kecamatan Senen Jakarta Pusat, namun sampai saat ini sudah tidak diketahui alamat yang pasti baik di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri, selanjutnya disebut sebagai Tergugat III;

Hal 1 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**ENTJING bin DJAMAT**, alamat terakhir diketahui beralamat di Jalan Kapuk Kamal Raya RW. 12 kelurahan Kapuk kecamatan Cengkareng Jakarta Barat, namun sampai saat ini sudah tidak diketahui alamat yang pasti baik di dalam wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia maupun di luar negeri, selanjutnya disebut sebagai Tergugat IV;

**ANASRUL JAMBI, SH.**, beralamat di Jalan Ir. H. Juanda III No. 31-N Jakarta Pusat, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I;

**PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG REPUBLIK INDONESIA/BADAN PERTANAHAN NASIONAL cq. KANWIL BADAN PERTANAHAN NASIONAL PROVINSI DKI JAKARTA cq. KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA UTARA** beralamat di Jalan Yos Sudarso No. 27-29 Jakarta Utara, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam perkara ini;

Telah mendengar keterangan Penggugat dan keterangan Tergugat, serta memperhatikan bukti tulisan Penggugat dan bukti tulisan Tergugat, serta mendengar keterangan saksi-saksi Penggugat dan Tergugat;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui surat gugatannya tertanggal 25 September 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada tanggal 26 September 2018, dibawah Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr., telah menggugat pihak Tergugat dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 18 Juli 2018 yang diketahui dan ditandatangani Ketua RT 007/004, Ketua RW 004, Lurah Kamal, dan Camat Kalideres (**Bukti P-1**), dalam surat tersebut dinyatakan **SENIH (almarhumah) bertempat tinggal terakhir di Jalan Gaga Rawa Kompeni RT.007/004 kelurahan Kamal kecamatan Kalideres Jakarta Barat, telah meninggal dunia tanggal 23 Juni 1963 di Jakarta**, menikah dengan seorang lelaki yang bernama **GEDJUL (almarhum) yang telah meninggal dunia pada tanggal 19 Januari 1967 di Jakarta**, dari

Hal 2 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### 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)



pernikahan tersebut dikarunia 4 (empat) orang anak dan 6 (enam) orang cucu, yakni :

- 1.1. **SAAMI (almarhumah)** semasa hidupnya menikah dengan GEBENG (almarhum) dan di karunia 1 (satu) orang anak yaitu : JUMAN BIN GEBENG (ic. **PENGGUGAT I**).
- 1.2. **DJUNI BIN GEDJUL (almarhumah)** semasa hidupnya menikah dengan KETJIL (almarhum) dan di karunia 3 (tiga) orang anak yaitu : BENO (ic. **PENGGUGAT II**), INAH (ic. **PENGGUGAT III**), dan SOKO (ic. **PENGGUGAT IV**).
- 1.3. **H. ALI BIN GEDJUL (almarhum)** semasa hidupnya menikah dengan Hj. SINAH (almarhumah) dan di karunia 1 (satu) orang anak yaitu : H. KALSUM (ic. **PENGGUGAT V**).
- 1.4. **Hj. ALISA (almarhumah)** semasa hidupnya menikah dengan H. SIHAT (almarhum) dan di karunia 1 (satu) orang anak yaitu : H. MARHASAN (ic. **PENGGUGAT VI**).

2. Bahwa untuk memperkuat Kakek, Nenek, Ayah dan Ibu nya telah meninggal dunia dengan Surat Keterangan Lurah Kamal yang diajukan oleh PENGGUGAT I kepada Kelurahan Kamal, yaitu :

- 2.1. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2018 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic,. PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa **Neneknya yang bernama SENIH telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 23 Juni 1963** dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris". (**Bukti P-2**)
- 2.2. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic,. PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa **Kakeknya yang bernama GEDJUL telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 19 Juni 1967** dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris". (**Bukti P-3**)



- 2.3. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic., PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa **Ibunya yang bernama SAAMI binti GEDJUL (ic., Ibu PENGGUGAT I) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 20 Pebruari 1997** dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris". **(Bukti P-4)**
- 2.4. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic., PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa **bibinya yang bernama DJUNI binti GEDJUL (ic., Ibu PENGGUGAT II, II, dan IV) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 20 Januari 2005** dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris". **(Bukti P-5)**
- 2.5. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic., PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa **pamannya yang bernama H. ALI nin GEDJUL (ic., Ayah PENGGUGAT V) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 3 April 1999** dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris". **(Bukti P-6)**
- 2.6. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 103/1.755/2018 tanggal 18 Juli 2018 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic., PENGGUGAT I), tanggal 18 Juli 2018, menerangkan bahwa **bibinya yang bernama LISA (alias ALISA) (ic., Ibu PENGGUGAT VI) telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 4 Juni 1999** dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris". **(Bukti P-7)**



3. Bahwa semasa hidup SENIH dan GEDJUL yang merupakan Kakek Nenek PARA PENGGUGAT memiliki tanah seluas 2.770 M2 sesuai dengan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA DKI Jakarta (GIRIK) No. 030757 tanggal 18 Juni 1980 atas nama SENIH GEDJUL dengan Surat Girik C.2454 yang terletak di kelurahan Kapuk RT.003/002 kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, No. RIS 7128/WPJ03/KI/2404/1980 dengan status tanah milik Adat (**Bukti P-8, GIRIK ASLI ADA PADA PARA PENGGUGAT**), dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

Sebelah Utara : tanah milik BAMBANG.-  
sebelah Timur : tanah milik PT. BIMA SAKTI.-  
sebelah Selatan : tanah milik PT. PUTRA SULUNG.-  
sebelah Barat : tanah milik PT. MUSIMAS

Bahwa tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut dikuasai PARA PENGGUGAT secara turun temurun sejak tahun 1948 sampai dengan sekarang, selanjutnya di sebut OBJEK SENGKETA.

4. Bahwa pernah adanya gugatan dari Pihak lain (NY. ASTUTI SH., NY. CATHERINE KASIM, dan C. BUNTORO sebagai PENGGUGAT) atas objek tanah sengketa pada tanggal 18 Juli 1981 sebagaimana termuat dalam halaman 2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**Bukti P-9**), dengan TERGUGAT yaitu :

- 4.1. NY. DJUNIH binti INJANG sebagai TERGUGAT I (**ic. Ibu dari PENGGUGAT II, III, dan IV**).
- 4.2. NY. SAANIH binti INJANG sebagai TERGUGAT II (**ic. Ibu dari PENGGUGAT I**).
- 4.3. NY. ALISAH binti INJANG sebagai TERGUGAT IV (**ic. ibu dari PENGGUGAT VI**).
- 4.4. HAJI ALI bin GEJUL sebagai TERGUGAT III (**ic. Bapak dari PENGGUGAT V**).
- 4.5. RACMAT GANI
- 4.6. INPEKSI IPEDA DKI JAKARTA

Bahwa dalam pertimbangan Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara halaman 30 s/d 31 yang antara lain menyatakan :

*“Bahwa untuk membuktikan sangkalannya, TERGUGAT III (ic. Bapak dari PENGGUGAT V) telah mengajukan saksi, Jamat Sujana, yaitu salah seorang saksi yang turut hadir pada waktu pembuatan akta P-1 dan P-2*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut. Dari bahagian keterangan saksi itu di depan persidangan yang paling penting ialah suatu pernyataan yang secara intinya berisi : baharu sekarang – dalam persidangan ini – **saksi mengetahui bahwa yang dibawa ke kantor notaris J.L. Waworuntu dalam rangka pembuatan akta jual beli P-1 dan P-2 dulu bukan Haji Ali yang sebenarnya, melainkan Haji Sihad;**

Menimbang, bahwa oleh karena itu **terbuktilah menurut hukum bahwa salah seorang dari keempat “penjual” yaitu Haji Ali bin Injang tidak benar melakukan perbuatan sebagaimana dituliskan di dalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatas;**

Dengan demikian **maka jual beli sebidang tanah yang terletak di Kamal Muara Penjaringan, dengan hak tanah adat, percil No. C. 2454, adalah tidak benar adanya, oleh sebab itu harus dibatalkan;”**

Dan putusan tersebut diatas telah dilakukan upaya banding sampai Kasasi Mahkamah Agung RI yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 116/1983 P.T. Perdata tanggal 31 Mei 1983 (**Bukti P-10**) jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3339 K/Pdt/1983 tanggal 29 April 1985 (**Bukti P-11**) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan dimenangkan oleh orang tua PARA PENGGUGAT.

Bahwa **OBJEK SENGKETA** dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 116/1983 P.T. Perdata tanggal 31 Mei 1983 (**vide Bukti P-10**) jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3339 K/Pdt/1983 tanggal 29 April 1985 (**vide Bukti P-11**), sebagaimana termuat pada dalil angka 1 halaman 2 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**), yaitu : **“Bahwa Penggugat I dan II pada tanggal 4 Agustus 1980 bersama-sama telah membeli sebidang tanah seluas 6.190 m2 yaitu tanah milik adat C.2454, terletak di Jakarta Utara, kecamatan Penjaringan, desa Kamal Muara, dari Tergugat I, II, III, dan IV dengan perantara Tergugat V”**

Bahwa tanah objek sengketa sejak dari putusan tersebut sampai sekarang belum pernah dialihkan atau dijual kepada pihak lain oleh Orang tua PARA PENGGUGAT dan PARA PENGGUGAT, karena **SENIH telah meninggal dunia tanggal 23 Juni 1963 di Jakarta**, menikah dengan seorang lelaki yang bernama **GEDJUL (almarhum) yang telah meninggal**

Hal 6 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dunia pada tanggal 19 Januari 1967 di Jakarta, hal tersebut dibuktikan dengan :

- a. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) dalam halaman 6 angka 3 berbunyi : ***Para Tergugat menyatakan bahwa benar para Tergugat Konvensi adalah ahli waris almahum Seni binti Gedjul..***

**Bahwa dengan demikian pada sejak gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) tanggal 18 Juli 1981, SENIH dan GEDJUL memang sudah meninggal sehingga gugatan Para Penggugat kepada NY. DJUNIH binti INJANG dkk (**ic. Orang Tua PARA PENGGUGAT**).**

- b. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) dalam halaman 10 angka 1.2. berbunyi : ***Bahwa Tergugat III (ic. Ayah dari PENGGUGAT V) dalam konpensi, selaku warganegara Indonesia asli dan awam akan tetapi mempunyai hak perdata dalam perkara sekarang ini adalah anak kandung dari dan dilahirkan dari perkawinan yang sah antara SENIH (almarhumah) dengan seorang laki-laki bernama GEDJUL (almarhum)***

**Bahwa dengan demikian pada sejak gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) tanggal 18 Juli 1981, SENIH dan GEDJUL memang sudah meninggal sehingga gugatan Para Penggugat kepada NY. DJUNIH binti INJANG dkk (**ic. Orang Tua PARA PENGGUGAT**).**

- c. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) Para Penggugat tidak menggugat SENIH dan GEDJUL karena sudah mengetahui SENIH dan GEDJUL sudah meninggal dunia.

**Bahwa dengan demikian pada sejak gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**) tanggal 18 Juli 1981, SENIH dan GEDJUL memang sudah meninggal sehingga gugatan Para Penggugat kepada NY. DJUNIH binti INJANG dkk (**ic. Orang Tua PARA PENGGUGAT**).**



5. Bahwa pada saat PARA PENGGUGAT ingin proses penerbitan Sertifikat Tanah sekitar bulan Agustus 2018, sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 18 Juli 2018 yang diketahui dan ditandatangani Ketua RT 007/004, Ketua RW 004, Lurah Kamal, dan Camat Kalideres terakhir dengan tanggal 8 Agustus 2018, tercantum kalimat (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 42) (**vide Bukti P-1**) dan pada saat pengukuran tanah milik PARA PENGGUGAT sebagaimana dalam PETA LOKASI TANAH (**Bukti P-12**) termuat keterangan "**Dalam bidang tanah yang diukur terdapat Hak Milik No. 205/Kamal Muara an. JO TJHONG (ic. TERGUGAT III) beli dari ENTJING bin DJAMAT (ic. TERGUGAT IV)**".
6. Bahwa kemudian PARA PENGGUGAT menyelidiki terhadap tanah milik PARA PENGGUGAT telah menemukan adanya putusan-putusan pengadilan atas tanah objek sengketa yaitu Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 (**Bukti P-13**) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 49/PDT/2016/PT.DKI tanggal 29 Maret 2016 (**Bukti P-14**), dengan Para Penggugat (ic. **PENGGUGAT I**, dan **PENGGUGAT II**) dengan Tergugat (ic. **TERGUGAT III**), dengan amar putusan sebagai berikut :

**"MENGADILI :**

**DALAM EKSEPSI**

- **Menolak eksepsi Turut Tergugat**

**DALAM POKOK PERKARA**

1. **Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;**
2. **Menyatakan Sah dan memiliki hukum yang mengikat Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 30 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Anasrul, SH., notaris di Jakarta antara Senih binti Gedjul dengan Penggugat Tong Ngiat Tjin;**
3. **Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik C. 2454 persil 1-a blok D-1 yang terletak di Jalan kapuk Kamal RT/RW. 003/002 kelurahan Kamal Muara, kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, luas  $\pm$  2.770 M2, dengan batas-batas :**

**Sebelah Utara : tanah kosong (rawa)-**

**sebelah Timur : tanah akses masuk lokasi/buntu.-**

**sebelah Selatan : tanah milik PT. Indahtex (Pabrik Garmen).-**

**sebelah Barat : tanah milik PT. Musimas Sejahtera Abadi (pabrik**

Hal 8 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dan kain terpal)

4. **Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 205/Kamal Muara Si.1811/82 atas nama Tergugat (ic. TERGUGAT III) cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.**
5. **Memerintahkan Turut Tergugat untuk tunduk pada putusan perkara ini.**
6. **Menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya.**
7. **Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.631.00,00 (tiga juta enam ratus tiga puluh satu ribu rupiah).**

Bahwa putusan tersebut telah dilakukan upaya banding sesuai Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 49/PDT/2016/PT.DKI tanggal 29 Maret 2016 dan tidak dilakukan upaya Kasasi ke Mahkamah Agung RI sehingga putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

6.1. Bahwa dalam dalil gugatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II sebagaimana termuat dalam halaman 5 angka 15 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 (vide **Bukti P-13**), yang mendalikan :”..... **kemudian dikuasai Para Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan gugatan ini layangkan atau selama ± 17 tahun tanpa adanya gugatan/gangguan ataupun keberatan dari Tergugat atau pihak manapun**”, **adalah BOHONG karena pada saat itu tahun 1997 sampai saat ini masih dikuasai atau di duduki oleh PARA PENGGUGAT.**

6.2. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 halaman 23 s./d 24 (vide **Bukti P-13**), TERGUGAT I dan TERGUGAT II menghadirkan saksi **SENIH binti GEDJUL, adalah SENIH binti GEDJUL PALSU**, karena :

**6.2.1.** Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (vide **Bukti P-9**) dalam halaman 6 angka 3 berbunyi : **Para Tergugat menyatakan bahwa benar para Tergugat Konvensi adalah ahli waris almahum Seni binti Gedjul.**

Bahwa dengan demikian pada sejak gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G

Hal 9 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



tanggal 4 Juni 1982 (vide Bukti P-9) tanggal 18 Juli 1981, SENIH dan GEDJUL memang sudah meninggal sehingga gugatan Para Penggugat kepada NY. DJUNIH binti INJANG dkk (ic. Orang Tua PARA PENGGUGAT).

6.2.2. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (vide Bukti P-9) dalam halaman 10 angka 1.2. berbunyi : *Bahwa Tergugat III (ic. Ayah dari PENGGUGAT V) dalam konpensi, selaku warganegara Indonesia asli dan awam akan tetapi mempunyai hak perdata dalam perkara sekarang ini adalah anak kandung dari dan dilahirkan dari perkawinan yang sah antara SENIH (almarhumah) dengan seorang laki-laki bernama GEDJUL (almarhum)*

Bahwa dengan demikian pada sejak gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (vide Bukti P-9) tanggal 18 Juli 1981, SENIH dan GEDJUL memang sudah meninggal sehingga gugatan Para Penggugat kepada NY. DJUNIH binti INJANG dkk (ic. Orang Tua PARA PENGGUGAT).

6.2.3. Bahwa dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (vide Bukti P-9) Para Penggugat tidak menggugat SENIH dan GEDJUL karena sudah mengetahui SENIH dan GEDJUL sudah meninggal dunia.

Bahwa dengan demikian pada sejak gugatan dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (vide Bukti P-9) tanggal 18 Juli 1981, SENIH dan GEDJUL memang sudah meninggal sehingga gugatan Para Penggugat kepada NY. DJUNIH binti INJANG dkk (ic. Orang Tua PARA PENGGUGAT).

6.2.4. Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2018 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic., PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa Neneknya yang bernama SENIH telah meninggal dunia di

Hal 10 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Jakarta pada tanggal 23 Juni 1963 dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi pernyataan mengurus pernyataan ahli waris". (**Bukti P-2**)

**6.2.5.** Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, dalam keterangannya berbunyi "Berdasarkan Pernyataan / Pengakuan Nama tersebut diatas (ic., PENGGUGAT I), tanggal 6 Oktober 2017 benar bahwa Kakeknya yang bernama GEDJUL telah meninggal dunia di Jakarta pada tanggal 19 Juni 1967 dan dimakamkan di Pemakaman Tanah Wakaf Keluarga. Keterangan ini diperlukan untuk melengkapi pernyataan mengurus pernyataan ahli waris". (**Bukti P-3**)

**6.2.6.** Bahwa batas-batas objek sengketa TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 (**vide Bukti P-13**) berbeda dengan batas-batas tanah PARA PENGGUGAT.

Yang menjadi pertanyaan PARA PENGGUGAT, bagaimana orang yang sudah meninggal bisa melakukan perbuatan hukum dan terbukti SENIH binti GEDJUL dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 30 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Anasrul, SH., notaris di Jakarta dan Saksi SENIH binti GEDJUL yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 halaman 23 s./d 24 (**vide Bukti P-13**), adalah SENIH binti GEDJUL PALSU.

7. Bahwa dengan demikian dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 205/Kamal Muara an. JO TJHONG (ic. TERGUGAT III) beli dari ENTJING bin DJAMAT (ic. TERGUGAT IV) **telah menggunakan data-data palsu**, karena :

7.1. Bahwa dalam Jawaban Tergugat III (ic. **Ayah Penggugat V**) halaman 17 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982 (**vide Bukti P-9**), yaitu angka :

Hal 11 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



14.2. : berbunyi : *“Bahwa sudah terbukti adanya usaha-usaha dari NI’ING atas nama Tergugat I (ic. Orang tua PENGUGAT II s/d IV) dan haji Sihad atas nama Tergugat V untuk melenyapkan Girik Asli No.2454 tersebut dan menghapuskan nama wajib pajak SENIH bin GEDJUL untuk kemudian menggantinya dengan girik baru atas nama Enting bin Djamat (ic. TERGUGAT IV) dan atau girik-girik lainnya yang tidak ada tanah secara phisik (bodong)”*.

14.3. : berbunyi : *“Bahwa sekarang ini telah menjadi kenyataan dan terbukti pula, tanah tersebut oleh NI’ING atas nama Tergugat I (ic. Orang tua PENGUGAT II s/d IV) dan haji Sihad atas nama Tergugat IV isterinya telah dijual kembali kepada seorang cina bernama A Piek (?) melalui perantaranya seorang bernama Eddy Muchtar , SH., yang kemudian diketahui bertempat tinggal di Pasar Rumput Jakarta Selatan sebagai seorang paman dengan tanda pangkat Mayor TNI AD”*.

14.4. : berbunyi : *“Bahwa apa yang dikemukakan dalam butir 14.2. dan 14.3. di atas ini diakui dan dibenarkan NI’ING dan HAJI SIHAD tersebut....”*

8. Bahwa terbukti PARA TERGUGAT telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu :

8.1. TERGUGAT I dan TERGUGAT II terbukti secara Fakta Hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mempergunakan SENIH bin GEDJUL PALSU baik dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 30 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Anasrul, SH., notaris di Jakarta dan Saksi SENIH binti GEDJUL yang diajukan oleh TERGUGAT I dan TERGUGAT II dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 halaman 23 s/d 24 (**vide Bukti P-13**) atas objek tanah sengketa.

8.2. TERGUGAT III dan TERGUGAT IV terbukti secara Fakta Hukum telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mempergunakan data-data Palsu dalam proses penerbitan Sertifikat Hak Milik No. 205/Kamal Muara an. JO TJHONG (ic. TERGUGAT III) beli dari ENTJING bin DJAMAT (ic. TERGUGAT IV) atas objek tanah sengketa.

**Bahwa perbuatan PARA TERGUGAT telah memenuhi perbuatan melawan hukum (onrechtmatigedaad) sebagaimana di atur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.**

Hal 12 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



9. Bahwa dikarenakan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 (**vide Bukti P-13**) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 49/PDT/2016/PT.DKI tanggal 29 Maret 2016 (**vide Bukti P-14**) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan menggunakan SENIH binti GEDJUL PALSU sehingga perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak orang lain yang menimbulkan kerugian yang tidak sedikit. **Bahwa perbuatan TERGUGAT I dan TERGUGAT II apabila tidak segera di hentikan dan diselesaikan perkaranya, di khawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi.**
10. Bahwa dikarenakan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 205/Kamal Muara atas nama Tergugat III dengan menggunakan data-data PALSU sehingga perbuatan TERGUGAT III itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak orang lain yang menimbulkan kerugian yang tidak sedikit. **Bahwa perbuatan TERGUGAT III apabila tidak segera di hentikan dan diselesaikan perkaranya, di khawatirkan menimbulkan kerugian yang lebih besar lagi.**
11. Bahwa dikarenakan adanya Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. tanggal 25 Juli 2015 (**vide Bukti P-13**) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 49/PDT/2016/PT.DKI tanggal 29 Maret 2016 (**vide Bukti P-14**) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dengan menggunakan SENIH binti GEDJUL PALSU dan Sertifikat Hak Milik Nomor 205/Kamal Muara atas nama Tergugat III dengan menggunakan data-data PALSU yang itu bertentangan dengan hukum dan keadilan yang berlaku karena jelas memperkosa hak orang lain yang menimbulkan kerugian yang tidak sedikit dan Para Penggugat merasa khawatir kemungkinan PARA TERGUGAT akan menghilangkan / memindahtangankan tanah sengketa dari tangannya dengan jalan dijual, digadaikan atau dijadikan jaminan (borg) utang, sedangkan perkara ini di Pengadilan Negeri Jakarta Utara belum selesai pemeriksaannya, maka untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap kiranya perlu dilakukan sita jaminan (conservatoir beslag) terhadap tanah objek sengketa tersebut.
12. Bahwa karena gugatan ini didukung oleh bukti-bukti yang otentik, maka berdasarkan Pasal 180 HIR, maka dengan ini PARA PENGGUGAT



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memohon agar Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Utara cq. Majelis Hakim perkara a quo : **menyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu (*iut voerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi dan perlawanan.**

Berdasarkan hal-hal yang telah PARA PENGGUGAT uraikan diatas, maka PARA PENGGUGAT mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan untuk memeriksa, mengadili serta memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Para Penggugat sebelum ada keputusan mengenai pokok perkara;
- Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi dalam perkara ini kepada Para Pengugat.

## DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pemilik sah atas tanah seluas 2.770 M2 sesuai dengan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA DKI Jakarta (GIRIK) No. 030757 tanggal 18 Juni 1980 atas nama SENIH GEDJUL dengan Surat Girik C.2454 yang terletak di kelurahan Kapuk RT.003/002 kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, No. RIS 7128/WPJ03/KI/2404/1980 dengan status tanah milik Adat, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :  

Sebelah Utara	: tanah milik BAMBANG.-
sebelah Timur	: tanah milik PT. BIMA SAKTI.-
sebelah Selatan	: tanah milik PT. PUTRA SULUNG.-
sebelah Barat	: tanah milik PT. MUSIMAS
4. Menyatakan Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 30 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Anasrul, SH., notaris di Jakarta, tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 205/Kamal Muara atas nama Tergugat III tidak sah dan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan Sita Jaminan yang telah diletakkan adalah sah dan berharga;

Hal 14 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasai, menduduki serta memperoleh hak atas tanah objek sengketa untuk mengosongkan tanah sengketa dari tanaman dan segala bentuk bangunan yang ada di tanah sengketa serta menyerahkan tanah sengketa dalam keadaan kosong dan baik tanpa beban apapun kepada Para Penggugat, jika perlu dengan bantuan pihak yang berwajib/kepolisian;
8. Menghukum Para Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan putusan ini;
9. Menyatakan Putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uitvoorbear bijvooraad) meskipun ada upaya hukum banding ataupun kasasi;
10. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ongkos perkara yang timbul menurut hukum;

atau

Dalam hal ini Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara berpendapat lain, maka kami memohon agar dapat diberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang maha Esa (Aequo Ex Bono).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir Kuasa Hukumnya sebagaimana tersebut diatas dan Tergugat I dan Tergugat II telah datang menghadap kuasanya dipersidangan yang bernama Erik Chandra Sagala, S.H. Andre Leonard Hutajulu, S.H. Citra Ayu Lestari, S.H., KK., M dan kawan-kawan Advokat dan / atau Konsultan Hukum yang berkantor di HLS and Law yang beralamat di Citra Garden II Blok G-1/2 Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Januari 2019, akan tetapi Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menunjuk orang lain sebagai kuasanya untuk menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya oleh Majelis Hakim telah memerintahkan kepada kedua belah pihak yang berperkara untuk terlebih dahulu menempuh perdamaian melalui mediasi sebagaimana yang di amanatkan oleh Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Sutedjo Bomantoro, S.H., M.H. Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara selaku Mediator berdasarkan Penetapan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr., tertanggal 11 Februari 2019, akan tetapi upaya perdamaian yang dibantu oleh Mediator tersebut tidak berhasil mencapai perdamaian sebagaimana disebutkan dalam Surat Laporan Mediator tertanggal 04 Maret 2019;

Hal 15 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat, dan atas surat gugatan yang dibacakan tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan tidak ada perubahan maupun perbaikan terhadap surat gugatannya;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan jawaban, sebagai berikut :

## I. Dalam Eksepsi

1. Bahwa Gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah Prematur.

1.1 Bahwa dalam alinea ke-5 halaman 10 gugatannya Para Penggugat mendalilkan sebagai berikut:

Yang menjadipertanyaan PARA PENGGUGAT bagaimana orang yang sudah meninggal bisa melakukan perbuatan hukum dan terbukti SENIH binti GEDJUL dalam Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 30 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Anasrul, SH., Notaris di Jakarta dan Saksi SENIH binti GEDJUL yang diajukan oleh TERGUGATI dan TERGUGATII dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt. G/2014/PN.Jkt. Utr. tanggal 25 Juli 2015 halaman 23 s/d 24 (vide bukti P-13), adalah SENIH binti GEDJUL PALSU.

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Bahwa telah menjadi yurisprudensi tetap, suatu peralihan hak atas tanah dengan adanya pemalsuan tanda tangan adalah batal demi hukum dan harus dibuktikan melalui laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana terlebih dahulu yang menyatakan bahwa tanda tangan tersebut dipalsukan sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1974 K/Pdt/2001 tertanggal 29 Desember 2003, yang menyebutkan:

*Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan.*

Bahwa berdasarkan hal tersebut, sebelum diajukannya gugatan ini, seharusnya Para Penggugat terlebih dahulu membuktikan pemalsuan tersebut setidaknya- tidaknya dengan adanya suatu hasil laboratorium kriminologi atau suatu putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde); hal mana sampai dengan tanggal

Hal 16 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



diajukannya gugatan ini belum pernah ada suatu hasil laboratorium kriminologi atau putusan pidana yang menyatakan hal tersebut.

Bahwa berdasarkan yurisprudensi tersebut maka pada tempatnya Tergugat I dan Tergugat II mohon akta untuk membuktikan dalil Para Penggugat yang menyebutkan bahwa Senih binti Gedjul yang menandatangani Akta Perikatan Jual Beli No. 28 tanggal 30 Desember 1997 adalah Senih binti Gedjul palsu. Oleh karena itu, dengan tidak dibuktikannya terlebih dahulu mengenai tanda tangan palsu oleh Senih binti Gedjul yang didalilkan palsu oleh Para Penggugat, maka terlihat jelas gugatan Para Penggugat adalah sangat mengada-ada serta tidak berdasar hukum dan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah bersifat prematur sehingga seyogianya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (met ontvankelijke verklaard).

2. Penggugat Tidak Mempunyai Hak dan Kewenangan Untuk Mengajukan Gugatan (Diskualifikasi in Person).

2.1 Bahwa dalam alinea ke-4 halaman 4 gugatannya, Para Penggugat mendalilkan tanah dengan Surat Girik Nomor C.2454 yang merupakan obyek sengketa adalah tanah warisan dari Neneknya yang bernama Senih (Almh.) dengan menyebutkan:

Bahwa semasa hidup SENIH dan GEDJUL yang merupakan Kakek Nenek PARA PENGGUGAT memiliki tanah seluas 2.770 M2 sesuai dengan Surat Tanda Pencatatan Tanah dan Bangunan untuk Penetapan IPEDA DKI Jakarta (GIRIK) No.030757 tanggal 18 Juni 1980 atas nama SENIH GEDJUL dengan Surat Girik C.2454 yang terletak di kelurahan Kapuk RT. 003ZOO 2 kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, No. RIS 7128/WPJ03/KI/2404/1980 dengan status tanah milik adat (Bukti P-8, GIRIK ASLI ADA PAPA PARA PENGGUGAT). dengan batas-hatas tanah sebagai berikut:

Sebelah Utara : tanah milik Bambang, -

Sebelah Timur : tanah milik PT. BIMA SAKTI,-

Sebelah Selatan : tanah milik PT. PUTRA SULUNG,-

Sebelah Barat : tanah milik PT. MUSIMAS

Bahwa tanah milik PARA PENGGUGAT tersebut dikuasi PARA PENGGUGAT secara turun temurun sejak tahun 14X34 sampai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan sekarang, selanjutnya disebut OBJEK SENGKETA. -2i,  
Sebelah Utara Sebelah Timur Sebelah Selatan Sebelah Barat

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Bahwa dalam gugatannya, Para Penggugat telah melampirkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/198 I.G tertanggal 4 Juni 1982 (Bukti P-9) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 116/1983 tertanggal 31 Mei 1983 (Bukti P-10) jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3339 K/Pdt/1983 tertanggal 29 April 1985 (Bukti P-11), yang dalam fakta hukum yang terungkap dalam persidangan serta dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim halaman 26 putusan disebutkan bahwa pada pokoknya tanah dengan Surat Girik C.2454 yang terletak di kelurahan Kapuk RT.003/002 kecamatan Penjaringan Jakarta Utara pada tahun 1966 telah dijual oleh: 1. Ny. Djuni binti Injang (i.c. Ibu dari Penggugat II, III, dan IV); 2. Saami binti Injang (i.c. Ibu dari Penggugat I); 3. Hj. Alisa binti Injang (i.c. Ibu dari Penggugat VI) kepada Sdr. Niing yang merupakan anak penantu/ menantu dari Ny. Djuni binti Injang (i.c. Ibu dari Penggugat II, III, dan IV). Dalam halaman 27 s/d 28 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/198 I.G tertanggal 4 Juni 1982 tersebut, Majelis Hakim memberikan pertimbangan: Untuk mencari jalan keluar dari keruwetan ini, Majelis telah mendengar keterangan dari salah seorang yang oleh para Tergugat disebut-sebut sebagai orang yang telah membeli tanah tersebut pada tahun 1966, yaitu Ni 'ing yang ternyata adalah anak penantu dari Tergugat I pribadi. Dari keterangan Ni 'ing tersebut ternyata dibenarkan tentang telah terjadinya penjualan sebelumnya.

Selanjutnya dalam halaman 28 putusannya, Majelis Hakim telah mempertimbangkan: Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis menerima eksepsi Tergugat I, II, dan IV.

Bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim dalam amar putusannya halaman 33 telah memutuskan sebagai berikut:

## MENGADILI:

### 1. Tentang Eksepsi:

- Menerima eksepsi para Tergugat I, II dan IV;

Hal 18 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- Menyatakan bahwa gugatan para Penggugat terhadap para Tergugat I, II dan TV tidak dapat diterima;
- Menolak eksepsi para Tergugat V dan VI;...

Bahwa adapun Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 123/1981 G, tertanggal 4 Juni 1982 (Bukti P-9) telah dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 116/1983 P.T. Perdata, tertanggal 31 Mei 1983 (Bukti P-10) jo. Putusan Mahkamah Agung RI No. 3339 K/Pdt./1983, tertanggal 25 Maret 1985 (Bukti P-11).

Bahwa dengan demikian, meskipun Para Penggugat adalah benar merupakan ahli waris dari Almh. Senih yang telah meninggal dunia pada tahun 1971, namun objek sengketa berupa tanah yang terletak di Kelurahan Kapuk RT003/002, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan Surat Girik No. C.2454 bukanlah merupakan tanah warisan karena senyatanya telah terbukti melalui putusan pengadilan terdahulu (vide: Bukti P-9 jo. Bukti P-10 jo. Bukti P-11), tanah tersebut pada tahun 1966 telah dijual/ dialihkan kepada Sdr. Ni'ing yang merupakan anak penantu/ menantu dari Ny. Djuni binti Injang (i.c. anak dari Almh. Senih). Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas sudah jelas dan tak terbantahkan lagi Para Penggugat sudah tidak memiliki hak atas objek perkara serta secara otomatis juga tidak memiliki hak dan kewenangan dalam mengajukan gugatan ini (diskualifikasi in person) sehingga seyogianya Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard). [Bandingkan: M. Yahya Harahap, 2015, Hukum Acara Per data Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan, Cetakan kelima belas, Sinar Grafika, Jakarta, him. III s/d 112].

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa hal-hal sebagaimana disebutkan dalam bagian Eksepsi mohon dianggap sebagai bagian tak terpisahkan dari bagian Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil gugatan Para Penggugat, kecuali yang diakui oleh Tergugat I dan Tergugat II secara tegas.
3. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak berkeberatan dengan dalil Para Penggugat poin 1 halaman 2 s/d halaman 3 gugatannya yang mendalilkan bahwa Almh. Senih dan Aim. Gedjul memiliki 4 (empat) orang anak yang

Hal 19 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bemama: 1. Saamih, 2. Djuni, 3. Ali, 4. Alisa, namun perlu Tergugat I dan Tergugat II berkeberatan dan menolak dalil Para Penggugat yang menyatakan bahwa Senih meninggal pada tanggal 19 Januari 1967 karena berdasarkan Ketetapan/ Fatwa Pengadilan Agama Jakarta Barat No. 122/C/I 980 tertanggal 5 Mei 1980, disebutkan bahwa Senih binti Gejul (i.c. Nenek Para Penggugat) telah meninggal dunia pada tahun 1971 dalam usia 75 tahun.

4. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat poin 2 halaman 3 s/d halaman 4 gugatannya yang telah melampirkan Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tertanggal 10 Oktober 2018 (Bukti P-2) dan Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tertanggal 10 Oktober 2017 (Bukti P-3, Bukti P-4, Bukti P-5, dan Bukti P-5) serta Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 103/1.755/2018 tertanggal 18 Juli 2018 (Bukti P-7); untuk memperkuat dalil Kakek, Nenek, Ayah, dan Ibu Para Penggugat telah meninggal dunia. Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

4.1. Bahwa surat-surat keterangan dari Lurah Kamal (Bukti P-2 s/d Bukti P-7) adalah suatu surat/ akta yang dibuat hanya berdasarkan pernyataan/ pengakuan/ keterangan sepihak dari Para Penggugat yang diregister oleh Kelurahan Kamal. Dengan demikian, meskipun Surat Keterangan Lurah Kamal tersebut merupakan suatu akta otentik, namun isi dari Surat Keterangan Lurah Kamal tersebut hanya merupakan suatu penuturan belaka dari Para Penggugat sehingga tidaklah memberikan bukti yang sempurna. [Bandingkan: a. Pasal 1871 KUH Perdata: Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selain sekadar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat di situ sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungan langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.; iuncto b. Pasal 1868 KUH Perdata: Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.]

Hal 20 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- 4.2. Bahwa surat-surat keterangan dari Lurah Kamal (Bukti P-2 s/d Bukti P-7) tersebut sebagaimana dikutip oleh Para Penggugat dalam poin 2.1 s/d poin 2.6 halaman 3 s/d halaman 4 gugatannya adalah dibuat untuk tujuan melengkapi persyaratan mengurus pernyataan ahli waris dan bukanlah untuk tujuan pembuktian di pengadilan. Dengan demikian, seharusnya Para Penggugat mengajukan bukti setidaknya berupa Akta Pernyataan Ahli Waris atau Penetapan/ Fatwa Pengadilan Agama karena tidak sepatutnyalah surat-surat keterangan dari Lurah Kamal tersebut diajukan sebagai bukti dalam perkara aquo.
5. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat poin 3 halaman 4 s/d halaman 5 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan: 1). Bahwa Girik Asli C.2454 ada pada Para Penggugat; 2). Bahwabatas-batas tanah adalah sebagai berikut: sebelah Utara: tanah milik Bambang, sebelah Timur: tanah milik PT. BIMA SAKTI, sebelah Selatan: tanah milik PT. PUTRA SULUNG, sebelah Barat: tanah milik PT. MUSIMAS; 3). Bahwa tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat sejak tahun 1948 sampai dengan sekarang.

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

- 5.1. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan sebagaimana termuat dalam halaman 26 s/d halaman 28 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981 .G tertanggal 4 Juni 1982 (Bukti P-9) telah dengan sangat jelas dan tegas diakui oleh orangtua dari Para Penggugat serta terungkap dan menjadi pertimbangan Majelis Hakim bahwa tanah obyek sengketa dengan Surat Girik No. C.2454 tersebut telah dijual kepada dan dibeli oleh Sdr. Ni'ing yang merupakan anak penantu/ menantu dari Ny. Djunihi binti Injang (z. c. Ibu dari Penggugat II, III, dan IV). Dengan demikian, sangat beralasan apabila Tergugat I dan Tergugat II mempertanyakan bagaimana mungkin Para Penggugat masih memiliki/ menyimpan Surat Girik No. C.2454 tersebut?
- 5.2. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana termuat dalam halaman 32 dan disebutkan juga dalam amarnya halaman 38 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tertanggal 30 Juli 2015 (Bukti P-13) telah

Hal 21 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



dengan sangat jelas disebutkan bahwa batas-batas tanah obyek sengketa dengan Surat Girik No. C.2454 ialah: sebelah Utara: Tanah kosong (rawa), sebelah Barat: Tanah PT. Musimassejahtera Abadi (pabrik busa dan kain terpal), sebelah Timur: Jalan akses masuk lokasi; sebelah Selatan: Tanah PT. Indahtex (Pabrik Garmen).

5.3. Bahwa berdasarkan fakta yang terungkap dalam persidangan yang telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim sebagaimana termuat dalam halaman 34 Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr tertanggal 30 Juli 2015 (Bukti P-13) telah dengan sangat jelas disebutkan bahwa dari hasil pemeriksaan setempat (descente) atas tanah obyek sengketa bahwa hingga saat putusan perkara tersebut, tanah obyek sengketa berada dalam penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yang ditempati oleh 3 (tiga) orang, yaitu Pak Otong, Pak Iwan, dan Pak Edi yang masing-masing menempati sebagian dari tanah obyek sengketa tersebut atas dasar menyewa dari Tergugat I dan Tergugat II dan sudah bejalan antara 6 (enam) dan 9 (sembilan tahun) [vide: Bukti P-13 halaman 34]. Dengan demikian, bagaimana mungkin Para Penggugat mendalilkan bahwa tanah obyek sengketa dikuasai oleh Para Penggugat secara turun temurun sejak tahun 1948 sampai dengan diajukannya gugatan ini? Jikapun benar Para Penggugat menguasai tanah obyek sengketa dengan Surat Girik No. C.2454 tersebut - quod non -, senyatanya tidak pernah ada komplain atau keberatan dari Para Penggugat kepada Tergugat I dan Tergugat II atau setidaknya kepada para penyewa yang menempati sebagian dari tanah obyek sengketa tersebut selama kurang waktu setidaknya kurang lebih 10 (sepuluh) tahun terakhir.

6. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat poin 4 halaman 5 s/d halaman 7 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan: 1) Bahwa sejak dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982, tanah obyek sengketa tidak pernah dialihkan atau dijual kepada pihak lain oleh orangtua Para Penggugat dan Para Penggugat; 2) Bahwa Senih telah meninggal dunia pada tanggal 23 Juni 1963 di Jakarta. Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

Hal 22 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



- 6.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II pada poin ke-2 bagian eksepsi dalam perkara ini, telah dengan sangat jelas terbukti meskipun Para Penggugat adalah benar merupakan ahli waris dari Almh. Senih yang telah meninggal dunia pada tahun 1971, namun objek sengketa berupa tanah yang terletak di Kelurahan Kapuk RT 003/002, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara dengan Surat Girik No. C.2454 bukanlah merupakan tanah warisan karena senyatanya telah terbukti melalui putusan pengadilan terdahulu (vide: Bukti P-9 jo. Bukti P-10 jo. Bukti P-11), tanah tersebut pada tahun 1966 telah dijual/dialihkan kepada Sdr. Ni'ing yang merupakan anak penantu/ menantu dari Ny. Djuni (anak dari Almh. Senih). Hal demikian memperlihatkan bahwa Para Penggugat sama sekali tidak memahami data- tata yang digunakan dalam gugatannya karena data-data yang diajukan justru bertentangan dengan dalil-dalil Para Penggugat.
- 6.2. Bahwa Para Penggugat yang merupakan cucu dari Almh. Senih telah mengajukan Surat Keterangan Lurah Kamal (Bukti P-2 s/d Bukti P-7) untuk memperkuat keterangan Para Penggugat bahwa Senih telah meninggal dunia pada tahun 1963, sedangkan Ketetapan/ Fatwa Pengadilan Agama Jakarta Barat No. 122/C/I 980 tertanggal 5 Mei 1980 yang dimohonkan oleh Djuni binti Injang (i.c. Ibu dari menyebutkan bahwa Senih binti Gejul (i.c. Nenek Para Penggugat) telah meninggal dunia pada tahun 1971.
7. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak merasa perlu menanggapi dalil Para Penggugat poin 5 halaman 7 gugatannya yang pada pokoknya menyebutkan terdapat Hak Milik No. 205/Kamal Muara an. Jo Tjhong di dalam peta lokasi tanah "milik" Para Penggugat karena Sertifikat Hak Milik No. 205/ Kamal Muara an. Jo Tjhong telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat dalam perkara perdata No. 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Adapun dalam putusan perkara tersebut (Bukti P-13 jo. Bukti P-14), Majelis Hakim dalam amarnya telah menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik adat C.2454 Persil 1-a blok D-I yang terletak di Jalan Kapuk Kamal RT/RW:003/002 Kelurahan Kamal Muara, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara seluas lebih kurang 2.770 M2.
8. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat poin 6, 6.1, dan 6.2 halaman 7 s/d halaman

Hal 23 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



10 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan: 1) Bahwa tanah obyek sengketa dikuasai atau diduduki oleh Para Penggugat sejak tahun 1997 sampai dengan saat ini; 2) Bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah menghadirkan Senih binti Gedjul palsu dalam perkara perdata nomor: 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt Utr.

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebagai berikut:

8.1. Bahwa sebagaimana telah diuraikan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam poin 5.3 jawabannya atas gugatan Para Penggugat, telah terungkap fakta bawah senyatanya tanah obyek sengketa tersebut berada di bawah penguasaan Tergugat I dan Tergugat II yang bahkan telah menyewakan sebagian bidangnya untuk beberapa orang yang hingga kini menguasai bidang tanah tersebut.

8.2. Bahwa sebagaimana telah disebutkan pada bagian eksepsi jawaban ini, telah menjadi yurisprudensi tetap, suatu peralihan hak atas tanah dengan adanya pemalsuan tanda tangan adalah batal demi hukum dan harus dibuktikan melalui laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana terlebih dahulu yang menyatakan bahwa tanda tangan tersebut dipalsukan sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1974 K/Pdt/2001 tertanggal 29 Desember 2003, yang menyebutkan:

Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan. Bahwa sampai dengan tanggal diajukannya jawaban ini belum ada satu pun hasil laboratorium kriminologi atau suatu putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) yang memutuskan adanya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor 28, tanggal 30 Desember 1997, yang dibuat di hadapan Notaris Anasrul, S.H., Notaris di Jakarta dan/ atau adanya kesaksian palsu/ sumpah palsu yang dibuat dilakukan oleh Senih binti Gedjul yang menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dan memberikan keterangan dibawah sumpah dalam perkara perdata register Nomor : 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr termaksud.



Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka sangat beralasan jika dinyatakan dalil Para Penggugat sangat dipaksakan dan tidak berdasar hukum sama sekali serta sudah pada tempatnya pula Tergugat I dan Tergugat II kembali mohon akta untuk membuktikan dalil Para Penggugat tersebut.

8.3. Bahwa jikapun benar adanya Senih binti Gedjul yang melakukan jual beli dengan Tergugat I dan Tergugat II adalah Senih binti Gedjul palsu sebagaimana didalilkan oleh Para Penggugat dalam gugatannya - quod non - maka sudah sepatutnyalah Tergugat I dan Tergugat II dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang dilindungi oleh hukum sebagaimana telah menjadi Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia dalam putusannya Nomor: 251 K/Sip/1958, tanggal 26 Desember 1958 yang menyatakan :

*pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah;*

dan juga sebagaimana diatur dalam butir ke - IX Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 7 tahun 2012 yang menyatakan:

- 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.

9. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II sangat kebingungan terhadap dalil Para Penggugat pada poin 7 halaman 11 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 205/Kamal Muara atas nama Jo Tjhong (i.c. Tergugat III) telah menggunakan data-data palsu dengan mendasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor : 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982. Adapun dasar dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II ialah sebagai berikut:

9.1. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 205/ Kamal Muara atas nama Jo Tjhong telah dinyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sebagaimana termuat dalam salah satu amar Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dalam perkara antara Oei Hok Tek dan Tong Ngiat Tjin sebagai Penggugat dengan Jo Tjhong sebagai Tergugat dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Utara sebagai Turut Tergugat dengan register perkara Nomor

Hal 25 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



: 410/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Utr. pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara jo. register perkara Nomor 49/PDT/2016 PT.DKI pada Pengadilan Tinggi Jakarta; yang memutuskan sebagai berikut: "Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 205/ Kamal Muara Sl. 1811/82 atas nama Tergugat cacat Hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat

9.2. Bahwa dalam poin 7.1 gugatannya, Para Penggugat justru mendasarkan dalilnya kepada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor: 123/1981 .G tanggal 4 Juni 1982 yang memutuskan sengketa jual beli antara Ny. Catherine Kasim dan Baharudin Lubis, S.H. sebagai pembeli dengan Ny. Djunih binti Injang, Ny. Saanih binti Injang, Haji Ali bin Gejul, dan Ny. Alisah binti Injang dengan Rachmat Gani sebagai perantara; hal mana jelas sama sekali tidak ada hubungannya dengan dalil Para Penggugat yang pada pokoknya justru membahas mengenai proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 205 Kamal Muara atas nama Jo Tjhong.

9.3. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, telah sangat jelas dan terang dalil Para Penggugat adalah tidak berdasar hukum dan tidak sesuai dengan fakta; hal mana sangat jelas dan terang juga Para Penggugat tidak memahami dalil- dalil gugatannya sendiri serta terkesan mencoba mengaburkan fakta untuk menyesatkan Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara aquo.

10. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat pada poin 8 halaman 11 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menggunakan Senih binti Gedjul palsu baik dalam penandatanganan Akta Jual Beli Nomor 28, tanggal 30 Desember 1997, yang dibuat di hadapan Notaris Anasrul, S.H., Notaris di Jakarta maupun dalam mengajukannya sebagai saksi pada perkara perdata register Nomor : 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr. Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II ialah sebagai berikut:

10.1. Bahwa faktanya adalah Tergugat I dan Tergugat II membeli tanah yang menjadi objek perkara dari pasangan suami-istri Senih binti Gedjul dan Ni'ing (i.c. Senih adalah cucu dari pasangan suami-istri dari Senih dan Gedjul dalam Perkara Nomor 123/1983.G).

Hal 26 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



10.2. Bahwa sebagaimana telah berulang kali disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, telah menjadi yurisprudensi tetap bahwa suatu peralihan hak atas tanah dengan adanya pemalsuan tanda tangan adalah batal demi hukum dan harus dibuktikan melalui laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana terlebih dahulu yang menyatakan bahwa tanda tangan tersebut dipalsukan sebagaimana termuat dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1974 K/Pdt/2001 tertanggal 29 Desember 2003, yang menyebutkan: "Peralihan hak atas tanah dinyatakan cacat hukum karena pemalsuan tanda tangan sehingga batal demi hukum jual beli tanah harus dibuktikan melalui pemeriksaan dari laboratorium kriminologi atau ada putusan pidana yang menyatakan tanda tangan dipalsukan".

Bahwa sampai dengan tanggal diajukannya jawaban ini belum ada satu pun hasil laboratorium kriminologi atau suatu putusan pidana yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang memutus adanya pemalsuan tanda tangan dalam Akta Jual Beli Nomor 28, tanggal 30 Desember 1997, yang dibuat di hadapan Notaris Anasrul, S.H., Notaris di Jakarta dan/ atau adanya kesaksian palsu/ sumpah palsu yang dibuat dilakukan oleh Senih binti Gedjul yang menandatangani Akta Perjanjian Jual Beli dan memberikan keterangan dibawah sumpah dalam perkara perdata register Nomor : 410/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Utr termaksud.

Dengan demikian, sangat beralasan jika dinyatakan dalil Para Penggugat sangat dipaksakan dan tidak berdasar hukum sama sekali serta sudah pada tempatnya pula Tergugat I dan Tergugat II kembali mohon akta untuk membuktikan dalil Para Penggugat pada poin 8.1. termaksud.

11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat pada poin 9 halaman 12 gugatannya yang pada pokoknya menyatakan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara dengan register Nomor: 410/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Utr. tertanggal 25 Juni 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 49/PDT/2016 PT.DKI menggunakan Senih binti Gedjul palsu dan telah memperkosa hak orang lain dan menimbulkan kerugian sehingga harus dihentikan dan diselesaikan perkaranya untuk mencegah kerugian yang lebih besar lagi.

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II ialah sebagai berikut:

Hal 27 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



11.1. Bahwa sebagaimana telah berulang kali disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, dalil Para Penggugat yang menyatakan Senih binti Gedjul yang memberikan keterangan dalam persidangan perkara register Nomor : 410/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Utr. tertanggal 25 Juni 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 49/PDT/2016 PT.DKI adalah Senih binti Gedjul palsu; tidak didukung oleh adanya putusan pidana atau hasil laboratorium kriminologi yang menyatakan bahwa Senih binti Gedjul yang memberikan kesaksian dalam perkara tersebut adalah saksi palsu. Dengan demikian, sudah sepatutnya dalil Para Penggugat dinyatakan sebagai suatu dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan tidak pada tempatnya.

11.2. Bahwa telah menjadi asas hukum yang berlaku universal yaitu apa yang telah diputus oleh hakim harus dianggap benar sampai memperoleh kekuatan hukum tetap atau diputus lain oleh pengadilan yang lebih tinggi (*res judicata pro veritate habetur*).

12. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merasa tidak perlu menanggapi dalil Para Penggugat pada poin 10 halaman 12 gugatannya karena bukan ditujukan kepada Tergugat I dan Tergugat II tetapi ditujukan kepada Tergugat III dan Tergugat IV

13. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat pada poin 11 halaman 11 gugatannya yang pada pokoknya meminta dilakukannya sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek perkara dengan didasarkan pada adanya putusan pengadilan Nomor : 410/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Utr. tertanggal 25 Juni 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 49/PDT/2016 PT.DKI yang telah berkekuatan hukum; yang menggunakan saksi Senih binti Gedjul palsu; serta dengan kekhawatiran Tergugat I dan Tergugat II akan menghilangkan/memindahtangankan tanah sengketa dari tangannya dengan cara dijual, digadaikan atau dijadikan jaminan (*borg*) utang, sedangkan perkara ini sedang bergulir di Pengadilan Negeri Jakarta Utara.

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II ialah sebagai berikut:

13.1. Bahwa sebagaimana telah berulang kali disampaikan oleh Tergugat I dan Tergugat II baik dalam eksepsi maupun dalam pokok perkara, dalil Para Penggugat yang menyatakan Senih binti Gedjul yang

Hal 28 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



memberikan keterangan dalam persidangan perkara register Nomor : 410/Pdt.G/2014/PN. Jkt.Utr. tertanggal 25 Juni 2015 jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 49/PDT/2016 PT.DKI adalah Senih binti Gedjul palsu; tidak didukung oleh adanya putusan pidana atau hasil laboratorium kriminologi yang menyatakan bahwa Senih binti Gedjul yang memberikan kesaksian dalam perkara tersebut adalah saksi palsu. Dengan demikian, sudah sepatutnyalah dalil Para Penggugat dinyatakan sebagai suatu dalil yang mengada-ada, tidak berdasar hukum, dan tidak pada tempatnya

13.2. Bahwa saat ini sebagian dari tanah objek sengketa sedang disewakan kepada pihak ketiga yang digunakan termasuk sebagai tempat berusaha. Dengan demikian, untuk menghindari adanya gugatan dari pihak lain terhadap objek perkara, maka sudah sepatutnya permohonan sita jaminan yang dimintakan oleh Para Penggugat dinyatakan tidak berdasar dan seyogianya ditolak.

14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II menolak dan sangat berkeberatan dengan dalil Para Penggugat pada poin 12 halaman 12 gugatannya yang pada pokoknya meminta agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada upaya banding, kasasi dan perlawanan.

Adapun alasan dan keberatan Tergugat I dan Tergugat II ialah sebagai berikut:

14.1. Bahwa dalam membantah dalil-dalil gugatan Para Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II juga didukung dengan bukti otentik sehingga permohonan Para Penggugat untuk putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meski ada banding, kasasi dan perlawanan haruslah ditolak.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat I dan Tergugat II memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Perdata No. 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr pada Pengadilan Negeri Jakarta Utara berkenan menerima dan memeriksa Jawaban Tergugat I dan Tergugat II ini serta berkenan memutuskan:

**DALAM EKSEPSI**

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

Hal 29 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima.
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsidiar:

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor 543/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Utr berpendapat lain, Tergugat I dan Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya dan tidak merugikan Tergugat I dan Tergugat II (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan repliknya pada tanggal 01 April 2019 dan atas replik Penggugat tersebut Tergugat mengajukan dupliknya tertanggal 08 April 2019;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Pernyataan Ahli Waris tanggal 18 Juli 2018 yang diketahui dan ditandatangani Ketua RT 007/004, Ketua RW 004, Lurah Kamal, dan Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-1;
2. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2018 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-2;
3. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-3;
4. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-4;
5. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-5;
6. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 157/1.755/17 tanggal 10 Oktober 2017 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-6;

Hal 30 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kamal Nomor 103/1.755/2018 tanggal 18 Juli 2018 yang diketahui dan ditandatangani Camat Kalideres, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-7;
8. Foto copy Surat Girik C.2454 yang terletak di kelurahan Kapuk RT.003/002 kecamatan Penjaringan Jakarta Utara, No. RIS 7128/WPJ03/KI/2404/1980, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-8;
9. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara No. 123/1981.G tanggal 4 Juni 1982, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-9;
10. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 116/1983 P.T. Perdata tanggal 31 Mei 1983, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-10;
11. Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No. 3339 K/Pdt/1983 tanggal 29 April 1985, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-11;
12. Foto copy Surat Pemyataan Ahli Waris tanggal 18 Juli 2018 yang diketahui dan ditandatangani Ketua RT 007/004, Ketua RW 004, Lurah Kamal, dan Camat Kalideres terakhir dengan tanggal 8 Agustus 2018, tercantum kalimat (PP No. 24 Tahun 1997 Pasal 42), diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-12;
13. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta No. 49/PDT/2016/PT. DKI tanggal 29 Maret 2016, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-13;
14. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-14;
15. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2002, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-15;
16. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2003, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-16;
17. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2005, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-17;
18. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2008, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-18;
19. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-19;
20. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2013, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-20;
21. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2014, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-21;

Hal 31 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



22. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2015, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-22;
23. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang, Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2018, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-23;
24. Foto copy Cetakan Pembayaran Lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun 1996 s/d 2017, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-24;
25. Foto copy Cetakan Pembayaran Lunas Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2018, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-25;
26. Foto copy Ketetapan/Fatwa Pengadilan agama Jakarta Barat No. 122/C/1980 tertanggal 5 Mei 1980, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-26;
27. Foto copy Surat Pernyataan Hj. Inah tanggal 24 Mei 2018, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-27;
28. Foto copy Peta Lokasi Tanah, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-28;
29. Foto copy Penjelasan Peta Lokasi Tanah, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-29;
30. Foto Lokasi Tanah, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-28a;
31. Foto Lokasi Tanah, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-28b;
32. Foto copy Surat Lurah Kamal Muara No. 242/1.711.31 tanggal 23 Mei 2018 perihal Keterangan Girik C.245, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-28c;
33. Foto copy Surat Keputusan Kesepakatan Bersama tanggal 24 April 2018, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-30;
34. Foto copy Surat Pernyataan Nikah tanggal 21 Maret 2017, diberi tanda P.I.II.III.IV.V.VI-31;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai, kecuali bukti P.I.II.III.IV.V.VI-4 dan P.I.II.III.IV.V.VI-30 berupa foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: Salmah dan Dadang Wijaya yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Salmah:
  - Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;
  - Bahwa saksi tahu dihadapkan dipersidangan karena adanya masalah sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa tanah yang disengketakan saksi tidak tahu;

Hal 32 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu secara pasti tanah tersebut;
  - Bahwa jarak dari rumah saksi ke tanah tersebut adalah 10 (sepuluh) meter;
  - Bahwa saksi pernah datang ke tanah tersebut sebanyak satu kali untuk memanen padi karena diajak oleh tetangga saksi yang merupakan pemilik sawah disana;
  - Bahwa saksi tidak tahu bagaimana Penggugat mendapatkan tanah tersebut;
  - Bahwa saksi kenal dengan Inah, Beno, Soko dan Siro yaitu anak-anak pemilik sawah tersebut;
  - Bahwa saksi sampai dengan sekarang tidak tahu siapa pemilik dari sawah tersebut;
  - Bahwa saksi sudah lima puluh tahun tidak ketanah tersebut;
  - Bahwa tidak ada komunikasi antara saksi dengan Penggugat mengenai tanah tersebut;
  - Bahwa saksi ikut panen di sawah tersebut sebanyak tiga kali;
  - Bahwa satu kali panen saksi bisa mendapatkan 10 kilo padi;
  - Bahwa rumah saksi ke rumah Inah, Beno, Soko dan Siro berjarak dua kilo meter;
  - Bahwa saksi kenal dengan H Ali;
  - Bahwa Hj Alisah saksi tidak kenal;
2. Dadang Wijaya:
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat sebagai tetangga;
  - Bahwa saksi tidak kenal dengan Oei Hok Tek dan Tong Ngiat Tjing, Entjing Bin Jimat, Anasrul Jambi;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui kenapa dihadapkan dipersidangan ini;
  - Bahwa saksi tahu ada masalah sengketa tanah antara Pengugat dengan Tergugat;
  - Bahwa tanah yang disengketakan terletak di Jalan Kayu Besar Kelurahan Kapuk Muara;
  - Bahwa saksi tidak tahu berapa luas tanah tersebut dan batas-batasnya ;
  - Bahwa saksi tidak tahu siapa pemilik tanah tersebut;
  - Bahwa saksi pernah diperintahkan oleh Soko untuk memagari tanah tersebut dengan menggunakan bambu pada tahun 2000;
  - Bahwa pengerjaan pemagaran tanah tersebut tidak selesai dan hanya terpagai sebanyak 30%;

Hal 33 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

**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 pada tahun 2001 saksi pernah bertemu dengan Djuni di Tegal Alur;
- Bahwa saksi bertemu dengan Djuni di Tegal Alur untuk diberikan upah untuk pengerjaan pemagaran tanah;
- Bahwa saksi tidak tahu nama orang tua Djuni di Tegal Alur;
- Bahwa saksi tidak pernah datang kerumah Djuni di Tegal Alur;
- Bahwa setahu saksi Djuni di Tegal Alur adalah anak keempat dari lima bersaudara;
- Bahwa saksi tidak ingat siapa saja nama saudara Djuni di Tegal Alur yang saksi ingat hanya Beno dan Siro;
- Bahwa pada tahun 2000 tanah tersebut masih berupa sawah dan belum ada bangunan pabrik;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan ahli yang bernama Dr. Elfirda R Gultom, S.H., M.H. yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa ahli adalah ahli dibidang hukum;
- Bahwa spesifikasi keahlian ahli dibidang keperdataan subbisnis (khusus) terkait perjanjian / perikatan;
- Bahwa ahli sebagai ahli sejak tahun 1995 sampai dengan saat ini sebagai konsultan HAKI (hak kekayaan intelektual) sebagai kurator hukum pajak;
- Bahwa mengenai proses jual beli ada 2 pihak yaitu penjual dan pembeli mereka sepakat apa yang dijanjikan missal mengenai harga harus tunduk pada Pasal 1328 Rbg;
- Bahwa mengenai tentang jual beli tanah Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) belum lunas cicilan kepada developer;
- Bahwa setelah PPJB (Perjanjian Pengikat Jual Beli) kalau sudah jual proses AJB (Akta Jual Beli) dilakukan di Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Bahwa misalnya ada sengketa berdasarkan isi putusan tersebut ada sengketa tanah dan ahli waris tanah sudah di jual akta pemilik;
- Bahwa terkait dengan perpindahan hak karena sudah ada putusan;
- Bahwa tanah itu setelah putusan ingkrah maka kepemilikan hak bisa beralih sedangkan PPJB merupakan suatu jaminan dengan adanya AJB (Akta Jual Beli);
- Bahwa PBB (Pajak Bumi Dan Bangunan) masih sama seperti dulu prosesnya;

Hal 34 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa perlindungan hukum subjek hukum atas perbuatan hukum harus dilindungi dasar hukumnya KUHPerdara Pasal 1358;
- Bahwa hutang tanah ulayat boleh dinikmati hasilnya tapi tidak boleh dimiliki;
- Bahwa girik hanya menguasai bukan untuk dimiliki, girik bisa di tingkatkan menjadi sertifikat;
- Bahwa girik dapat apabila diperlukan bisa untuk bukti ahli waris yang mewariskan, ahli waris harus ada kesepakatan;
- Bahwa naskah yang disimpan di notaris adalah naskah ke BPN merupakan naskah arsip yang disimpan di Notaris;
- Bahwa sedangkan PBB (Pajak Bumi Dan Bangunan) bukan salah satu bukti kepemilikan, contohnya pewaris meninggalkan ahli waris 2 pihak bersengketa karena ada putusan sudah ingkrah maka putusan berlaku bagi ahli waris;

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat telah mengajukan bukti tulisan, sebagai berikut :

1. Foto copy Surat Girik C.2454 atas tanah yang terletak di Kelurahan Kapuk, RT.003/RW.002, Kec. Penjaringan, Jakarta Utara, No. RIS 7128/WPJ03/KI/2404/1980, diberi tanda T.I.II-1a;
2. Foto copy ta Situasi Wilayah/ Surat Ukur tertanggal 18 Maret 1997, diberi tanda T.I.II-1b;
3. Foto copy Surat Setoran Retribusi (SSR) Nomor 25/PJ/R/JU/VII/96/97 Tanggal 10 Juli 1996 untuk pembayaran retribusi atas pengukuran dan pencetakan peta situasi wilayah obyek perkara, diberi tanda T.I.II-1c;
4. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1994 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 09 Oktober 1995, diberi tanda T.I.II-2a;
5. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 09 Oktober 1995, diberi tanda T.I.II-2b;
6. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1996 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul, diberi tanda T.I.II-2c;
7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1997 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul, diberi tanda T.I.II-2d;

Hal 35 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul, diberi tanda T.I.II-2e;
9. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1999 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul, diberi tanda T.I.II-2f;
10. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2000 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul, diberi tanda T.I.II-2g;
11. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2001 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul., diberi tanda T.I.II-2h;
12. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 1993 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 09 Oktober 1995, diberi tanda T.I.II-3a;
13. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 1994 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 09 Oktober 1995, diberi tanda T.I.II-3b;
14. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 1995 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 09 Oktober 1995, diberi tanda T.I.II-3c;
15. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 1997 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 03 Desember 1997 oleh Bank DKI Cabang Tanjung Priok, diberi tanda T.I.II-3d;
16. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 1998 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 21 Maret 2001 oleh Bank DKI Cabang Tanjung Priok, diberi tanda T.I.II-3e;
17. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 1999 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 21 Maret 2001 oleh Bank DKI Cabang Tanjung Priok, diberi tanda T.I.II-3f;
18. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 2000 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 21 Maret 2001 oleh Bank DKI Cabang Tanjung Priok, diberi tanda T.I.II-3g;

Hal 36 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran pembayaran PBB tahun 2001 atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; distempel Lunas tertanggal 21 Maret 2001 oleh Bank DKI Cabang Tanjung Priok, diberi tanda T.I.II-3h;
20. Foto copy Resi Pembayaran SPPT dan Denda Tertunggak PBB periode tahun pajak 1996 s/d 2017; distempel Lunas tertanggal 06 Februari 2018 oleh Bank DKI Cabang Tanjung Priok, diberi tanda T.I.II-3i;
21. Foto copy Rincian Pelunasan Pembayaran Pajak/ Denda Terhutang PBB atas nama Wajib Pajak Senih Binti Gendul; dari Unit Pelayanan Pajak dan Retribusi Daerah Tam bora - Pemprov DKI Jakarta; distempel Lunas pada tanggal 06 Februari 2018, diberi tanda T.I.II-3j;
22. Foto copy Slip/ Struk Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan periode tahun 2018 dari Bank BTN, diberi tanda T.I.II-3k;
23. Foto copy Perikatan Jual Beli Nomor 28 tertanggal 30 Desember 1997 yang dibuat di hadapan Anasrul Jambi, S.H., Notaris di Jakarta, diberi tanda T.I.II-4a;
24. Foto copy Kwitansi tertanggal Jakarta, 30 Desember 1997 dari Senih bin Gedjul atas penerimaan uang sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dari Tergugat II; yang turut diketahui/ disetujui oleh Suami dan Anak Laki-laki dari Senih bin Gedjul, diberi tanda T.I.II-4b;
25. Foto copy Surat Pernyataan Bersama untuk mengetahui dan menyetujui penjualan obyek sengketa yang ditandatangani di atas materai dan dicap jempol oleh: Senih binti Gedjul (Istri), Niing (Suami), Niah binti Niing (anak), Wanah binti Niing (anak), Maria binti Niing (anak), Nanung bin Niing (anak), Rodih (anak), Nanung (anak), diberi tanda T.I.II-4c;
26. Foto copy Surat Keterangan Lurah Kapuk No. 73/1.711.1/98 tertanggal Jakarta, 15 Juli 1998, diberi tanda T.I.II-5;
27. Foto copy Resi Pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) tertanggal 30 Desember 2009 senilai Rp. 2.342.500,- dari Bank DKI Kantor Cabang Penjaringan Jakarta Utara, diberi tanda T.I.II-6a;
28. Foto copy Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB) tertanggal 30 Desember 2009 senilai Rp. 2.342.500,- dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Jakarta Pluit, diberi tanda T.I.II-6b;
29. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Totong Sucipto tertanggal 26 oktober 2014 untuk masa sewa periode 1 Nopember 2014 s/d 1 Nopember 2015 atas sebagian dari sebidang tanah

Hal 37 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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)



- kosong berukuran luas 800 m dari luas keseluruhan 2.770 m<sup>2</sup> tanah obyek sengketa, diberi tanda T.I.II-7a;
30. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Totong Sucipto tertanggal 25 November 2015 untuk masa sewa periode 1 Nopember 2015 s/d 1 Nopember 2016 atas sebagian dari sebidang tanah kosong berukuran luas 800 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 2.770 m<sup>2</sup> tanah obyek sengketa, diberi tanda T.I.II-7b;
31. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Totong Sucipto tertanggal 24 Februari 2016 untuk masa sewa periode 1 Maret 2016 s/d 1 Maret 2017 atas sebagian dari sebidang tanah kosong berukuran luas 800 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 2.770 m tanah obyek sengketa Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Totong Sucipto tertanggal 6 Maret 2017 untuk masa sewa periode 1 Maret 2017 s/d 1 Maret 2018 atas sebagian dari sebidang tanah kosong berukuran luas 800 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 2.770 m<sup>2</sup> tanah obyek sengketa, diberi tanda T.I.II-7c;
32. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Totong Sucipto tertanggal 25 Februari 2018 untuk masa sewa periode 1 Maret 2018 s/d 1 Maret 2019 atas sebagian dari sebidang tanah kosong berukuran luas 800 m dari luas keseluruhan 2.770 m<sup>2</sup> tanah obyek sengketa, diberi tanda T.I.II-7d;
33. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Edy Hermawan tertanggal 25 Maret 2015 untuk masa sewa periode 1 April 2015 s/d 1 April 2016 atas sebagian dari sebidang tanah kosong berukuran luas 2.000 m<sup>2</sup> dari luas keseluruhan 2.770 m tanah obyek sengketa, diberi tanda T.I.II-7e;
34. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa antara Tergugat II dengan Tn. Edy Herman tertanggal 24 Maret 2016 untuk masa sewa periode 1 April 2016 s/d 1 April 2017 atas sebagian dari sebidang tanah kosong berukuran luas 2.770 m tanah obyek sengketa, diberi tanda T.I.II-7f;
35. Foto lokasi tanah obyek sengketa milik Tergugat I dan Tergugat II yang disewakan kepada Tn. Totong Sucipto, diberi tanda T.I.II-7g;
36. Foto lokasi tanah obyek sengketa milik Tergugat I dan Tergugat II yang disewakan kepada Tn. Edy Herman, diberi tanda T.I.II-7h;
37. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Senih Binti Gedjul dengan nomor 3704.20809/430240097, diberi tanda T.I.II-7i;

Hal 38 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



38. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Niing dengan nomor 09.5201.010235.0157, diberi tanda T.I.II-8a;
39. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Maria Binti Niing dengan nomor 3103.19534/470169293, diberi tanda T.I.II-8b;
40. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nanung Bin Niing dengan nomor 3704.32882/0503720713, diberi tanda T.I.II-8c;
41. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Rodih dengan nomor 3704.24957/2506590338, diberi tanda T.I.II-8d;
42. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nanang dengan nomor 3702.10270/0302700533, diberi tanda T.I.II-8e;
43. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) atas nama Nanung Bin Niing dengan nomor 3704.32882/0503720713, diberi tanda T.I.II-8f;

Menimbang, bahwa bukti tulisan berupa foto copy tersebut telah diberi meterai cukup, dan setelah aslinya diperlihatkan di persidangan ternyata isinya sesuai;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat-surat, Kuasa Penggugat juga mengajukan bukti saksi-saksi, yaitu: Rohana B Kaldam dan Popoh yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Rohana B Kaldam:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan kenal dengan Tergugat sebagai mantan supirb Tergugat I;
- Bahwa saksi tahu dihadapkan dipersidangan ini karena adanya sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa saksi sering mengantar Tergugat I untuk melihat tanah dan mengurus tanah milik Oie Hok Tek;
- Bahwa yang menjadi objek sengketa adalah tanah di Jalan Raya Kapuk Kamal;
- Bahwa, saksi tidak tahu tentang batas-batas tanah sengketa ;
- Bahwa pada tahun 2001 saksi pernah mengunjungi tanah tersebut;
- Bahwa tanah tersebut masih berupa tanah kosong dan belum ada bangunan di atasnya;
- Bahwa saksi pergi ke tanah tersebut untuk menemani Oei Hok Tek untuk bertemu dengan Rodih;
- Bahwa Rodih adalah anak dari Senih;

Hal 39 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Rodih adalah orang kepercayaan dar Oei Hok Tek untum mengurus tanah tersebut;
- Bahwa saksi tahu tanah tersebut sekarang disewakan kepada seseorang yang bernama Edi yang digunakan sebagai tempat tempat penampungan plastic;
- Bahwa terakhir kali saksi mengunjungi tanah tersebut ditahun 2016;
- Bahwa terakhir kali saksi ke tanah tersebut sudah ada banbgunan yang digunakan sebagai tempat penampungan plastic yang di kelola oleh Edi;

## 2. Popoh:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Penggugat dan Tergugat sebagai supir pribadi Susanto;
- Bahwa saksi tahu dihadapkan dipersidangan ini karena adanya sengketa tanah antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa, saksi tidak tahu batas-batas tanah sengketa ;
- Bahwa tujuan saksi datang ketanah tersebut untuk mengetahui lokasi tanah tersebut dan dapat menggantikan saksi Robana apabila ia sedang berhalangan hadir;
- Bahwa saksi pernah diminta oleh Oie Hok Tek untuk mengunjungi tanah tersebut dengan mendampingi Robana untuk bertemu Rodih;
- Bahwa Rodih adalah anak kandung Senih;
- Bahwa Rodih adalah orang kepercayaan Oie Hok Tek untuk mengurus tanah miliknya;
- Bahwa Sehin adalah pemilik tanah sebelum dibeli oleh Oie Hok Tek;
- Bahwa tanah tersebut sekarang disewa oleh Edi dan Totong;
- Bahwa saksi pernah bertemu dengan Edi dan Totong;
- Bahwa saksi pernah membayar Pajak Bumi dan Bangunan melalui bank BTN sejumlah Rp. 19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah);
- Bahwa terhadap bukti TI.II.3k adalah bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan dengan tanda tangan saksi;
- Bahwa saksi diminta membayarkan Pajak Bumi dan Bangunan oleh Oie Hok Tek;

Menimbang, bahwa saat persidangan telah dilakukan pemeriksaan setempat sebagaimana yang termuat dalam berita acara persidangan;

Hal 40 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan kesimpulannya tertanggal 26 Agustus 2018 dan sudah tidak mengajukan apa-apa lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka menunjuk segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi, terhadap hal tersebut dipertimbangan Majelis Hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan tuntutan provisi / provisional adalah merupakan permintaan salah satu pihak, incasu Penggugat, agar untuk sementara diadakan tindakan pendahuluan sebelum putusan akhir dijatuhkan. Terkait dengan tindakan pendahuluan harus disandarkan pada peristiwa yang bukan merupakan tuntutan dalam pokok perkara atau tidak terkait langsung dengan tuntutan pokok perkara, dengan maksud untuk mengantisipasi agar tidak timbul kerugian yang lebih besar bagi kedua belah pihak ;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mengajukan tuntutan provisi tentang *pertama* tentang memerintahkan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III untuk menghentikan serta menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap hak milik Para Penggugat, *kedua* memerintahkan kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III membayar uang paksa sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan keputusan provisi ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dalil tuntutan provisi Penggugat tersebut, dapat disimpulkan bahwa hal-hal yang telah disampaikan oleh Penggugat dalam tuntutan provisi, baik yang pertama maupun kedua, menurut hemat majelis hakim, adalah merupakan hal-hal yang terkait dengan tuntutan dalam pokok perkara, yang seharusnya tindakan pendahuluan dalam tuntutan provisi harus berisikan tentang hal-hal yang tidak terkait langsung dengan pembuktian maupun kewajiban Salah satu pihak, incasu, Tergugat dalam pokok perkara. Dengan demikian Majelis Hakim menilai bahwa substansi tuntutan provisi Penggugat masih terkait langsung dengan pembuktian pokok perkara dan bukannya terpisah dengan tuntutan dalam pokok perkara ;

Hal 41 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.



Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim tidak menemukan hal-hal yang dapat dijadikan dasar untuk mengabulkan tuntutan provisi tersebut, dan oleh karena itu menurut hukum tuntutan provisi dari Penggugat tersebut dinyatakan ditolak ;

**Dalam eksepsi**

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat, yaitu mengenai hal sebagai berikut :

1. Bahwa, pada dasarnya akta jual beli no.28 tanggal 30 Desember 1997 ditandatangani oleh Senin binti Gedjul palsu. Dengan tidak dibuktikan terlebih dahulu mengenai tanda tangan palsu oleh Para Penggugat, maka terlihat jelas gugatan Para Penggugat adalah sangat tidak berdasar hukum dan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat adalah bersifat prematur
2. Bahwa, berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan oleh Tergugat, maka Tergugat sudah jelas dan tak terbantahkan lagi Para Penggugat sudah tidak memiliki hak atas objek perkara serta secara otomatis juga tidak memiliki hak dan kewenangan dalam mengajukan gugatan ini (diskualifikasi in person) ;

Menimbang, bahwa terhadap kedua eksepsi Tergugat tersebut, dipertimbangkan Majelis hakim sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa setelah mencermati substansi eksepsi dari Tergugat, baik tentang gugatan prematur maupun tentang diskualifikasi in person, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa kedua eksepsi tergugat tersebut sudah terkait dengan permasalahan pembuktian pokok perkara, jadi hal yang seperti itu sudah merupakan satu kesatuan dalam permasalahan pokok perkara yang tidak bisa dipisahkan dalam bentuk eksepsi, mengingat eksepsi ditujukan tentang keabsahan formalitas gugatan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim menilai bahwa kedua eksepsi yang telah diajukan oleh Tergugat tersebut, menurut hukum dinyatakan untuk tidak diterima ;

**Dalam pokok perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan penggugat sebagai mana yang telah terurai didepan ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mencermati dan mempertimbangkan dalil-dalil gugatan Penggugat dan dalil-dalil bantahan para



Tergugat, terlebih dahulu akan mempertimbangkan hal-hal sebagaimana terurai dibawah ini ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim sudah melakukan pemeriksaan setempat pada objek sengketa, pada hari Jumat, tanggal 19 Juli 2019 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut :

- Bahwa, pada dasarnya dalam pemeriksaan setempat telah terjadi perbedaan pendapat/pandangan antara Penggugat dan Para Tergugat tentang keberadaan identitas objek sengketa a quo, menurut Penggugat batas tanah sengketa adalah :

- Sebelah utara : tidak tau pemiliknya ;
- Sebelah timur : pabrik Kasur ;
- Sebelah selatan: PT Indah Tex
- Sebelah barat : Jalan

Sehingga tanah sengketa sebagai objek gugatan a quo tersebut sebelah utara berbatasan dengan tanah yang tidak diketahui pemiliknya (didepannya ditandai adanya Pos/bangunan kecil non permanen ) dan tanah sengketa dikuasai oleh Juman, Inah, dan Soko ;

Sedangkan menurut Tergugat batasnya adalah :

- Sebelah utara : tanah kosong / rawa
- Sebelah timur : PT Musimas Sejahtera ;
- Sebelah selatan: PT Indah Tex
- Sebelah barat : jalan

akan tetapi menurut Tergugat batas sebelah utara berbatasan dengan tanah kosong atau rawa. Sehingga batas sebelah utara yang telah ditunjukkan oleh Penggugat (hingga adanya tanda Pos Satpam) masuk kedalam obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Tergugat dan merupakan tanah Tergugat yang sekarang dikuasai oleh P Totong Sucipto dan Edy;

sedangkan menurut gugatan Penggugat batas-batasnya tanah sengketa adalah :

- Sebelah Utara : tanah milik Bambang
- Sebelah Timur : tanah milik PT Bima Sakti
- Sebelah selatan : tanah milik PT Putra sulong
- Sebelah barat : tanah milik PT Musimas

- Bahwa, menurut Penggugat sebagian objek sengketa dikuasai oleh Pengugat dan sebagian objek sengketa lagi dikuasai Tergugat yang



berbatasan hingga adanya tanda bangunan kecil pos satpam, menurut Tergugat, sebagaimana obyek sengketa yang dikuasi oleh Tergugat sekarang dikuasai oleh pihak ketiga dengan dasar sewa, dan tentang batas tanah bukan hanya sampai pada adanya tanda Pos Satpam, akan tetapi hingga tanah kosong/rawa, dengan demikian bagian tanah sengketa (yang ada tumpukan drum) secara keseluruhan dikuasai oleh pihak ketiga selain tanah sengketa yang dikuasai oleh Penggugat / yang tidak ada tumpukan drum ;

- Bahwa, disamping itu, setelah mencermati gugatan Penggugat, khususnya batas-batas tanah sengketa sebagaimana teruarai diatas, ternyata mempunyai batas-batas yang berlainan pula dengan batas-batas yang disampaikan oleh Penggugat dan Para Tergugat pada saat pemeriksaan setempat, sehingga dengan demikian identitas objek sengketa tidak dapat dipastikan secara tepat dan jelas ;
- Bahwa, terhadap perbedaan objek sengketa tentang batas-batas tersebut tidak ada saksi-saksi yang didengar keterangannya didepan persidangan mengetahuinya, dengan demikian tentang batas-batas tanah objek sengketa menjadi rancu atau tidak jelas, disamping itu sebagian tanah sengketa dikuasai oleh pihak ketiga meskipun dengan alas hak sewa, dan siapa yang menyewakan juga tidak ada yang tahu ;
- Bahwa, berdasarkan hal tersebut diatas sepanjang mengenai keberadaan objek sengketa utamanya tentang batas-batasnya menjadi tidak jelas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas telah jelas keberadaan objek sengketa tidak jelas dan hal ini mengakibatkan berpengaruh pada gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan secara formal harus menguraikan identitas objek sengketa secara lengkap dan jelas, dan jika identitas objek sengketa tidak diuraikan secara jelas, hal ini mengakibatkan ketidakjelasan dari dari gugatan juga.

Menimbang, bahwa dalam gugatan penggugat quo sudah dipertimbangkan bahwa identitas objek sengketa tidak jelas khususnya terhadap batas-batas objek sengketa yang tidak dapat dipastikan keberadaan batas-batasnya, karena masih mengandung perbedaan batas antara Penggugat dan para Tergugat dan masing-masing tidak dapat menguatkan pendapatnya dengan bukti-bukti adanya perbedaan tersebut, sehingga hal itu dinilai Majelis Hakim gugatan Penggugat tidak jelas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas, maka menurut hukum gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka segala dalil-dalil dan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak tidak dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat harus dihukum untuk membayar segala biaya yang telah dikeluarkan dalam perkara ini ;

Mengingat, Bab IX RIB dan peraturan perundang-undangan yang berkaitan ;

## MENGADILI

### DALAM PROVISI

- Menolak Tuntutan Provisi dari Penggugat

### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Para Tergugat tidak diterima ;

### DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 12.162.000,- (dua belas juta seratus enam puluh dua ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara pada hari Jumat, tanggal 20 September 2019 oleh kami Taufan Mandala, S.H., M.Hum. Sebagai Ketua Majelis, Agung Purbantoro, S.H., M.H. dan Agus Darwanta, S.H. masing masing sebagai Anggota Majelis pada Hari Tanggal, Putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada Hari Senin, tanggal 30 September 2019 oleh Majelis tersebut dengan dibantu oleh Budi Utoyo, SH. Panitera Pengganti dengan dihadiri Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa dihadiri Tergugat III, Tergugat IV, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Agung Purbantoro, S.H., M.H.

Taufan Mandala, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Hal 45 Putusan Nomor 543/Pdt.G/2018/PN Jkt.Utr.

#### 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)



Agus Darwanta, S.H.

Budi Utoyo, SH.

Biaya perkara:

1. PNBP	Rp.	30.000,-
2. ATK	Rp.	75.000,-
3. Panggilan	Rp.	11.000.000,-
4. PNBPP	Rp.	15.000,-
5. Redaksi	Rp.	5.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-
Jumlah	Rp.	12.162.000,-

(dua belas juta seratus enam puluh dua ribu rupiah);