



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. Tuan Drs. **HAJI MARZUKI bin MUHAMMAD**, dalam perjalanannya sesuai dengan surat keterangan dari Lurah Petukangan Utara bahwa Drs. H. Marzuki bin Muhammad telah meninggal dunia pada tanggal 7 Februari 2016, dan kedudukannya digantikan oleh ahli warisnya: 1. Ahmad Nurhimawan, 2. Dra. Siti Farwah Yulinar, 3. Ahmad Suhanda Diana, 4. Oviz Taufik Fahmi, 5. Arif Mulyana, 6. Syamsi Nuriah, 7. Rizki Armis Maulana, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Muchtar Raya Nomor 1 RT 8 RW 1, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

2. Para Ahli Waris Pengganti dari **SITI AISYAH binti H. MUHAMMAD** (almarhumah), Ahli Waris Pengganti dari Hj. SITI AISYAH (anak kandung H. Muhammad bin H. Muhi yang telah meninggal dunia), masing-masing:

2.1. Alm. **NURHAYATI** yang digantikan sebagai ahli waris pengganti, masing-masing:

1. Febrian Kurnia Akbar;
2. Ahmad Yanuar Dwitama;
3. Ahmad Fauzan, kesemuanya bertempat tinggal di Jalan H. Dilun Nomor 72 RT 5 RW 7, Kelurahan Ulujami, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

2.2. **MURTASIA**, bertempat tinggal di Jalan Kampung Cipadu, RT 2 RW 7, Kelurahan Cipadu, Kecamatan Larangan, Tangerang;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Dahlia, S.H., dan kawan-kawan para advokat pada Kantor Advokat Dahlia Falaby Arif & Rekan berkantor di Jalan TB. Simatupang Nomor 8, Fly Over Tanjung Barat, Lenteng Agung, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2017;

Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **PT SIMPRUK ARTERI REALTY**, berkedudukan di Jalan Teuku



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, diwakili oleh Tuan Nio Yantony selaku Direktur Utama, Tuan Nicholas Tan dan Tuan Bambang Dwi Yanto, masing-masing selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ian PSSP Siregar, S.H., dan Ellisabeth, S.H., para advokat berkantor di Ruko Fatmawati Festival Blok D-16 Jalan RS. Fatmawati, Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016;

2. Kesemuanya Ahli Waris dari (almarhum) **SUSETYA MUNDISUGIH**, masing-masing:

1. Nyonya Lies Suniati Yuntoro Mundisugih, almarhumah, diwakili oleh ahli warisnya yaitu Sena Mundisugih, Arce Tjejep Tjipta Mundisugih, Harsa Prakasa Mundisugih;
2. Tuan Sena Mundisugih, bertempat tinggal di Jalan Simprug Garden VI F, RT 7 RW 3, Kelurahan Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. Nyonya Ferina Prahita Mundisugih;
4. Tuan Arce Tjejep Tjipta Mundisugih, bertempat tinggal di Jalan Langsung Nomor 2 RT 1 RW 1, Kelurahan Kramat Pela, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
5. Tuan Harsa Prakasa Mundisugih, bertempat tinggal di Jalan Martimbang Nomor 20 A RT 4 RW 5 Kelurahan Gunung, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini Nomor 2.2, 2.4 dan 2.5 memberi kuasa kepada Ian PSSP Siregar, S.H., dan Ellisabeth, S.H., para advokat berkantor di Ruko Fatmawati Festival Blok D-16 Jalan RS. Fatmawati, Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016;

3. Tuan **RACHMAT BADRUDDIN**, bertempat tinggal di Jalan Suryo Nomor 38 RT 1 RW 3, Kelurahan Rawa Barat, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ian PSSP Siregar, S.H., dan Ellisabeth, S.H., para advokat berkantor di Ruko Fatmawati Festival Blok D-16 Jalan RS. Fatmawati, Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016;

4. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA cq. BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA cq. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL**

Halaman 2 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
KANTOR PERTANAHAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA

SELATAN, berkedudukan di Jalan H. Alwi Nomor 9 Tanjung Barat, Jagakarsa, Jakarta Selatan, diwakili oleh Adiana Ratih Yuniwati, S.H., SP1, M.A., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada H. Lalu Makbul, S.H., Kepala Sub Seksi Perkara Pertanahan dan kawan-kawan kesemuanya pegawai pada Kantor Pertanahan Kota Admonistrasi Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2015;

5. KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL (KANWIL BPN) PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA

JAKARTA, berkedudukan di Jalan Jati Baru Nomor 1 Jakarta Pusat;

6. PT ALVITA SUNTA, berkedudukan di Jalan RS Fatmawati Nomor 188, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, diwakili oleh Martinus Tulolo selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ian PSSP Siregar, S.H., dan Ellisabeth, S.H., para advokat berkantor di Ruko Fatmawati Festival Blok D-16 Jalan RS. Fatmawati, Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2016;

7. PT MASATO PRIMA, berkedudukan di Jalan Raya Permata Hijau B.1 b/8, Jakarta Selatan;

8. Kesemua Ahli Waris (almarhumah) JUANETTA HERTATI TJANDRA, masing-masing:

1. Tuan Alfo Yusuf Tjahaya, bertempat tinggal di Jalan Simprug Garden V/1-8, RT 7 RW 3, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
2. Yurita Yusuf Tjahaya, bertempat tinggal di Kemandoran VI/1, RT 4 RW 3, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
3. Yurivi Yusuf Tjahaya, bertempat tinggal di Jalan Agung Permai I Blok C VI/7, RT 1 RW 11, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, ketiganya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ian PSSP Siregar, S.H., dan Ellisabeth, S.H., para advokat berkantor di Ruko Fatmawati Festival Blok D-16 Jalan RS. Fatmawati, Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20

Halaman 3 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
Tuan **RICHARD RACHMADI WIRIAHARDJA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Hijau IX/2-4, RT 9 RW 13, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ian PSSP Siregar, S.H., dan Ellisabeth, S.H., para advokat berkantor di Ruko Fatmawati Festival Blok D-16 Jalan RS. Fatmawati, Cilandak Barat, Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Oktober 2016;

10. Nyonya SITI PERTIWI HENNY SINGGIH, S.H., Notaris & PPAT, berkantor di Jalan Rajasa III/17, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

D a n:

1. Nyonya SUMARDILAH ORIANA ROOSDILAN, S.H., Notaris & PPAT, berkantor di Jalan Dr. Saharjo Nomor 149-B, RT 7, RW 4, Jakarta Selatan;

2. Semua Ahli Waris, pengganti dari (almarhum) H. MABRURI bin H. MUHAMMAD, masing-masing:

- Tuan Maaz Maburi, bertempat tinggal di Jalan Swadaya IV Nomor 57 RT 11 RW 10, Kedaung Pamulang, Tangerang;
- Tuan Ahmad Mafakir, bertempat tinggal di Jalan Kramat RT 2 RW 2, Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- Tuan Nurhasan, bertempat tinggal di Jalan Kramat, RT 2 RW 2, Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- Tuan drs. h. zainul arifin, bertempat tinggal di Jalan Jiban, Grogol Selatan, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;
- Nyonya Ema Akhmaliah, bertempat tinggal di Jalan Suka Mulya I, Kampung Dukuh RT 3 RW 7, Sarua Indah, Ciputat, Tangerang;
- Nyonya Neneng Syarifah, bertempat tinggal di Jalan Swadaya Nomor 66 RT 11, RW 10 Kedaung, Pamulang, Tangerang;

3. Semua Ahli Waris Pengganti dari (almarhum) TB. MASDUKI H. MUHAMMAD masing-masing:

- Tuan Drs. TB. K. Irham santoso;
- Tuan TB. Syarif Arham Suharsa;
- Ny. Eri Syatoriah Sumiarsa;
- Ny. Tuti Quraisyin Sutiarsa;
- Ny. Sri Masnah Nani Arsa;

Halaman 4 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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
Kesi Maisytoh, ketujuhnya bertempat tinggal di Jalan Anggrek III Nomor 44 RT 3 RW 5, Kelurahan Larangan Indah, Kecamatan Larangan, Tangerang;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding dan Para Turut Tergugat/Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Para Penggugat adalah ahli waris sah baik sebagai ahli waris langsung maupun sebagai ahli waris pengganti, adalah Ahli Waris dari dan karena itu berhak mewaris harta peninggalan almarhum H. Muhammad bin H. Muhi (yang meninggal dunia pada tanggal 16 Juli 1985), yang berupa: sebidang tanah kering, seluas: ± 3 Ha atau $+ 30.000 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga puluh ribu meter persegi), ex. Tanah *Eigendom Verponding*, Nomor 5516, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara (sebelah Ilir) tanah Rawa milik Muhamad;
- Sebelah Timur (sebelah wetan) tanah milik Muhajir;
- Sebelah Selatan (sebelah udik) tanah milik Muhamad Nur, dan;
- Sebelah Barat (sebelah Kulon) tanah milik Muhamad;

untuk selanjutnya secara singkat disebut sebagai tanah "Obyek Sengketa";

2. Bahwa almarhum H. Muhammad bin H. Muhi dari perkawinannya dengan perempuan Hajjah Fatimah memperoleh empat (4) orang anak, yaitu:

1. Drs. H. Marzuki bin H. Muhammad bin H. Muhi, dan
2. Hajjah Sitti Aisyah binti H. Muhammad (sekarang telah meninggal dunia pada tanggal: 12-Oktober 1980) yang menikah pertama dengan H. Masyhur melahirkan seorang anak perempuan bernama Nurhayati binti H. Masyhur, setelah meninggal H. Masyhur kemudian menikah lagi dengan Misbach melahirkan seorang anak perempuan bernama Murtasia binti Misbach;

Kesemuanya mereka (Nurhayati binti H. Masyhur dan Murtasta binti Misbach) keduanya secara yuridis menggantikan kedudukan dan hak mewaris dari ibunya tersebut terhadap (almarhum) H. Muhammad bin H. Muhi;

Halaman 5 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang semasa hidupnya pernah menikah dengan Hajjah

Djamilah, dan mendapatkan anak:

1. Maaz Maburi (Turut Tergugat II.1);
2. Ahmad Mafakir (Turut Tergugat II.2);
3. Nurhasan (Turut Tergugat II.3);
4. Drs. H.Zainul Arifin, (Turut Tergugat II.4);
5. Ema Akhmaliah, (Turut Tergugat II.5), dan
6. Neneng Syarifah, (Turut Tergugat II.5);

Kesemuanya sebagai anak kandung dari H. Maburi, maka secara yuridis adalah menggantikan kedudukan dan hak mewaris dari ayahnya terhadap H. Muhammad bin H. Muhi (kakek para Turut Tergugat-II);

4. H. TB. Masduki bin H. Muhammad (sekarang telah meninggal dunia pada tanggal 15 Februari 1995, yang menikah dengan Hajjah Sitti Syaroh, dan mendapatkan anak:

1. Drs. TB.K. Irham Santosa (Turut Tergugat III.1);
2. TB. Syarif Arham Suharsa (Turut Tergugat III.2);
3. Eri Syatoriah Sumiarsa, (Turut Tergugat III.3);
4. Tuti Quraisyin Sutiarsa (Turut Tergugat III.4);
5. Sri Masnah NaniArsa, (Turut Tergugat III.5);
6. TB.Ali Mustada Suharsa (Turut Tergugat III.6), dan
7. Kesi Maisytoh, (Turut Tergugat III.7);

Kesemuanya sebagai anak kandung dari H. TB. Masduki, dan secara yuridis kesemuanya menggantikan kedudukan dan hak mewaris dari ayahnya, H. TB. Masduki terhadap H. Muhammad bin H. Muhi (kakek dari Turut Tergugat-III);

3. Bahwa oleh karena Nurhayati selaku salah satu anak dan ahli waris dari almarhum Siti Aisyah telah meninggal dunia maka kedudukannya digantikan oleh anaknya dalam hal ini juga selaku Para Penggugat, yaitu:

1. Febrian Kurnia Akbar;
2. Ahmad Yanuar Dwitama;
3. Ahmad Fauzan;

4. Bahwa selain meninggalkan ahli waris, (almarhum) H. Muhammad bin H. Muhi juga meninggalkan harta warisan berupa tanah "obyek sengketa";
5. Bahwa asal muasal kemilikan tanah "obyek sengketa" oleh (almarhum) H. Muhammad bin H. Muhi adalah karena membeli tunai dan lepas dari orang yang bernama Muhajir (almarhum) yang dituangkan dalam surat jual beli mutlak atas usaha di atas tanah "obyek sengketa", tertanggal: 26 April 1954/Grogol Udik, tanah, ex, *Eigendom Verponding*, Nomor 5515;

Halaman 6 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"obyek sengketa," ex. Tanah *Eigendom verponding*, Nomor 5516 oleh H. Muhammad bin H. Muhi. Merujuk Undang Undang Nomor 1 Tahun 1958 Tentang Penghapusan Tanah-Tanah partikelir *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 1958, telah menjadi Tanah Negara, begitupula tanah ex. *Verponding* Nomor 5516 menjadi Tanah Negara pula, oleh karena telah dikuasai dan diusahakan terus menerus tanah "objek sengketa" oleh H. Muhammad bin H. Muhi kemudian pihak: Pemerintah Kelurahan Grogol Selatan memberi Surat Keterangan Garapan, Nomor 08/2/1969, tanggal 2 Februari 1969 atas penguasaan dan pengusahaan tanah "objek sengketa" kepada H. Muhammad bin H. Muhi;

7. Bahwa tanah "objek sengketa" tersebut, sekarang dikenal setempat terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda, Pejompongan (Simprug), RT 5 RW 4, Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dengan batas-batas sesuai kondisi sekarang ini, adalah:

- Sebelah Utara berbatas dengan Condominium Simpruk Terrace;
- Sebelah Timur berbatas dengan Sungai Grogol;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Condominium Simpruk Indah, dan;
- Sebelah Barat berbatas dengan Jalan Sultan Iskandar Muda;

Bahwa luas tanah "objek sengketa" yang semula seluas ± 30.000 m², kemudian telah berkurang ± 2.000 m² (lebih kurang duaribu meter persegi) karena terkena proyek Jalan Sultan Iskandar Muda pada tahun 1987. Tanah yang terkena proyek jalan berada di Sebelah Barat sehingga luas tanah "objek sengketa" menjadi ± 28.000 m², dan terhadap hal ini pihak Para Penggugat merelakannya;

8. Bahwa semula setelah tanah "objek sengketa" dibeli dari (almahum) Muhajir, kemudian dikuasai dan diusahakan oleh orang tua/kakek Para Penggugat, yaitu H. Muhammad bin H. Muhi, kemudian sebagian di atas tanah "objek sengketa" ini dipakai oleh beberapa anggota masyarakat dari Jalan Leuser, Kebayoran Baru, untuk bercocok tanam dan ada juga yang membangun rumah, rumah gubuk atas izin ayah/kakek Para Penggugat, yang kemudian pada tahun 1983 terjadi musibah kebakaran hebat dilokasi tanah "objek sengketa", sehingga baik tanaman-tanaman yang diusahakan maupun rumah-rumah gubug liar, Sekolah dan Mussola yang dibangun ayah/kakek Para Penggugat tersebut habis terbakar, dan terhadap hal ini tidak mengetahui pasti siapa yang membakar tanaman dan bangunan di atas tanah "objek sengketa" yang kemudian mereka (eks. para penggarap/penghuni tanah "objek sengketa", baik untuk usaha bercocok tanam maupun

Halaman 7 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 berkekuatan hukum tetap. Para Penggugat membangun rumah-rumah gubug di atasnya, setelah

mendapat izin dari H. Muhammad bin H. Muhi;

9. Bahwa tanpa seijin dan sepengetahuan dari Para Penggugat maupun ayah/kakek Para Penggugat, pada tahun 1984 tiba-tiba tanah "objek sengketa," yang masih berstatus sebagai "Tanah Negara" (Tanah "objek sengketa") muncul Sertipikat Tanah Hak Milik yang dikenal sebagai Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, seluas 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundtsugih (ayah kandung Tergugat-II), padahal Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor 93/Grogol Udik, seluas: 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susewa Mundtsugih ini berasal dari pemisahan/pemecahan Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor 1/Grogol Udik, Luas 59.714 m² terdaftar atas nama pemegang hak Hasan, dkk (707 orang), berdasarkan akta jual beli, Nomor 102, tanggal 26 November 1969), yang merupakan ex. tanah *Eigendom Verponding*, Nomor 5027, sedangkan H. Muhammad bin H. Muhi atau siapapun dari anak-anaknya (Para Penggugat) tidak pernah merasa menjual atau memindahtangankan baik seluruh atau sebahagian tanah "objek sengketa" kepada siapapun dan dengan cara apapun juga, demikian juga Muhajir selaku pemilik asal/semula tanah objek sengketa tidak pernah merasa menjual atau memindahtangankan kepada siapapun juga, kecuali hanya kepada H. MT. Hammad bin H. Muhi (ayah dan atau kakek Para Penggugat);

10. Bahwa sehubungan adanya klaim dari Susetya Mundisugih (ayah kandung Tergugat II) yang mengakui bahwa tanah "objek sengketa" dengan batas-batas:

- Utara Condominium Simpruk Terrace;
- Timur Sungai Grogol;
- Selatan tanah H. Muhammad Muhi;
- Barat Jalan Sultan Iskandar Muda;

Selanjutnya disebut sebagai tanah "Objek Sengketa Satu";

Adalah miliknya, maka oleh Para Penggugat langsung melakukan pengecekan dan mengkonfirmasi kebenaran Sertipikat Tanah Hak Milik (Model Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.500 m² miliknya Tergugat II tersebut, maka ditemukan adanya kejanggalan yang sekaligus membuktikan terjadinya kesalahan mengukur lokasitanah yang dilakukan oleh pihak Tergugat IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) atas tanah yang tersebut didalam Gambar Situasi (G.S)/Surat Ukur (S.U) tanah tersebut ke dalam Sertipikat Tanah HM (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.500 m², terdaftar atas nama pemegang hak

Halaman 8 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa dengan meninggalnya Susetya Mundisugih maka segala perbuatan hukum perdata yang dilakukannya semasa hidupnya atau segala hak dan kewajiban yang bersifat keperdataan menjadi beralih kepada pihak Tergugat II selaku ahliwarisnya (anak kandung), sehingga dalam gugatan ini pihak Tergugat II dilibatkan/diikutsertakan menjadi "Pihak";

12. Bahwa Muhammad bin H.Muhi memperoleh tanah "objek sengketa" adalah melalui proses jual beli yang sah dari (almarhum) Muhajir, dan juga adanya "Surat Keterangan Garapan", Nomor 08/1/1969, tertanggal 2 Februari 1969 yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kelurahan Grogol Selatan, sedangkan tanah yang dimohonkan sertipikat oleh pihak Tergugat-II agar supaya pihak Tergugat-IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) menerbitkan Sertipikat Hak Milik (Model Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², berdasarkan permohonan pengukuran yang diajukan oleh pihak Tergugat-II adalah berasal dari Tanah ex. *Eigendom Verponding*, Nomor 5027. Akibatnya, Sertipikat Tanah HM (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik luas 28.600 m² ini, posisinya berada diatas tanah "objek sengketa" (ex. Tanah *Eigendom Verponding*, Nomor 5515) miliknya (almarhum) H. Muhammad bin H.Muhi (ayah/kakek Para Penggugat), sehingga terjadi adanya kesalahan lokasi tanah yang diukur oleh pihak Tergugat IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) atas dasar permohonan dari pihak Tergugat-II ini adalah bentuk perbuatan hukum yang ceroboh dan kurang cermatnya pihak Tergugat-IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) didalam memproses Sertipikat HM (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², sehingga hal. ini adalah merupakan bentuk Perbuatan Melawan Hukum (ex. Pasal 1365 KUHPerdata *juncto* Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik);

13. Bahwa oleh karena sampai dengan gugatan ini didaftar dan diperiksa di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, ternyata tanah "objek sengketa " yang masih berstatus sebagai "Tanah Negara" ex. tanah *Eigendom Verponding*; Nomor 5516 ini belum pernah diajukan permohonan hak atas tanah kepada pihak Tergugat IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah (hak milik maupun hak guna bangunan) baik yang diajukan oleh (almarhum) H. Muhanrmad bin H.Muhi semasa hidupnya dan Para Penggugat serta pihak lain menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, (*in casu* Keppres R.I, Nomor 3 Tahun 1979 *juncto* Permendagri, Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri, Nomor 5 tahun 1973), maka dengan dalih apapun tanah "objek sengketa" tidak bisa secara tiba-tiba terbit Sertipikat Tanah HM (model bola dunia),

Halaman 9 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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

14. Bahwa selanjutnya terjadilah kerjasama antara Susetya Mundisugih (ayah kandung Tergugat-II), dengan pihak Tergugat-III/(Rachmat Eadruddin) serta pihak Tergugat IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) yang telah memanipulasi dan merekayasa tanah 'objek sengketa' hal ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

(1) Bahwa Susetya Mundisugih (ayah kandung Tergugat-II) setelah mengetahui adanya kesalahan lokasi tanah yang ada dalam Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², terdaftar atas nama Susetya Mundisugih, (ex. pemecahan/ pemisahan dari Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor 1/Grogol Udik Luas 59.714 m², terdaftar atas nama pemegang hak Hasan, dkk (107 orang), berdosorkan akta jual beli, Nomor 102, tanggal 25 November 1969), kemudian Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28. 600 m², terdaftar atas nama Susetya Mundisugih ini dirubah/diganti menjadi Sertipikat Tanah Hak Milik (Model Gambar Garuda Pancasila versi terbitan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia), dan selanjutnya kemudian dipecah menjadi 2 (dua) bidang, yaitu:

1. Sertipikat Tanah HM, Nomor 1040/Kel. Grogol Selatan, seluas 14.325 m², tanggal 21-09-1994, terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih;
2. Sertipikat Tanah HM (Sisa), Nomor 93/Kel. Grogol Selatan, seluas 14.275 m², tanggal 21-09-1994, terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih;

(2) Bahwa ternyata bersamaan dengan tanggal terbitnya Sertipikat HM, Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m², tersebut, terjadilah rekayasa seolah-olah pada tanggal 21-09-1994 tersebut diiual kepada pihak Tergugat-III/(Rachmat Badruddin) yang sekaligus bertindak sebagai pemegang Kuasa Jual darisusetya Mundisugih atas tanah sertipikat HM (Model Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², seperti tertuang dalam Akta Jual Beli, Nomor 2/A/JS/1988, tanggal 4 Juli 1988 yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Sumardiiah Oriana Roosdilan, S.H.,/(Turut Tergugat-I) dalam kedudukannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sedangkan mengenai tanah hak milik Sertipikat Tanah Hak Milik (sisa), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 13.275 m² telah habis terjual;

Bahwa oleh karena belum ada pemecahan sertipikat hak milik atas tanah yang dijual (Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, luas 28.600 m²) kepada Perseroan Terbatas PT

Halaman 10 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung Nomor 2833/K/Pdt/2017
Mandibagi tanah hak miliknya dengan Sertipikat Tanah HM, Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m², yang telah beralih/berpindah tangan kepada dan menjadi atas nama pihak: Tergugat III/(Rachmat Badruddin) tersebut, kemudian diiual kepada pihak Tergugat I/(PT Simpruk Arteri Realty) melalui proses pelepasan hak atas tanah, berdasarkan Akta, Nomor 17, tanggal 12 Desember 2007;

- (3) Bahwa sebagai petunjuk adanya rekayasa untuk menghilangkan hak kemilikan atas tanah "obyek sengketa" kemudian pihak Tergugat I/(PT Simpruk Arteri Reatty) membangun Apartemen diatas tanah "objek sengketa" dengan menunjukkan Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan, Nomor 3531/Grogol Selatan, luas 27.815 m² sebagai dasar kemilikannya atas tanah di tempat Apartemen yang dibangunnya itu berdiri. Akan tetapi setelah Para Penggugat mengecek kebenaran/ keabsahan Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3631/Grogol Selatan, luas 27.815 m² tersebut di Kantor Pihak: Tergugat IV/(Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan), ternyata Sertipikat Tanah HGB, Nomor 3631/Grogol Selatan, luas 27.815 m² milik pihak Tergugat-I/(PT Simpruf Aiteri Realty), tersebut berada di atas tanah "obyek sengketa" yang diklaim oleh pihak Tergugat-IV/(Kantor Penanahan Kota Admnistrasi Jakarta Selatan) dikatakannya berasal dari:

- (1) Sertipikat Tanah Hak Milik Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m² atas nama pemegang hak Rachmat Badruddin/(Tergugat III), (pecahan dari Sertipikat Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogot Udik, luas 28.000 m²), dengan batas-batas yaitu:

- Utara Condominium Simpruk Terrace;
- Timur Sungai Grogol;
- Selatan Tanah H. Muhammad bin H. Muhi;
- Barat Jalan Sultan Iskandar Muda;

(secara singkat disebut sebagai tanah "objek sengketa satu"), dan;

- (2) Pembelian "Tanah Negara" seluas ± 14.455, 52 m² (lebih kurang empat belas ribu Empat ratus lima puluh lima, koma lima puluh dua meter persegi), dari pihak Para Tergugat, *in casu*;

1. Tergugat-III/(Tuan Rachmat Badruddin) melalui kuasanya, yaitu pihak Tergugat VI/(PT Alvita Sunta), berdasarkan Akta pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 34, tanggal 15 Juni 2007, sebanyak 99 (sembilan puluh sembilan) bidang "Tanah Negara" seluas ± 5.599,05 m² (lebih kurang lima ribu lima ratus sembilan puluh sembilan, koma kosong lima meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 35, tanggal 15 Juni 2007 (asal pengoperan hak

- atas, Tanah Negara" dari Tergugat VII/(PT Masato Prima), sebanyak 130 (seratus Tiga puluh) bidang Tanah Negara), seluas $\pm 7.306 \text{ m}^2$ (lebih kurang tujuh ribu tiga ratus enam meter persegi);
3. Tergugat VIII/(Tuan Alfo Yusuf Tjahaya) (selaku para ahli waris almarhumah Nyonya Juanetta Hertati Tjandra), berdasarkan Akta Pelepasan Hak Tanah, Nomor 36, tanggal 15 Juni 2007, sebanyak 18 (delapan belas) bidang "Tanah Negara" seluas $\pm 791,31 \text{ m}^2$ (tujuh ratus Sembilan puluh satu meter persegi);
 4. Tergugat VI/(PT Alvita Sunta), berdasarkan Akta pelepasan Hak Tanah, Nomor 37, tanggal 15 Juni 2007, sebanyak 3 (tiga) bidang Tanah Negara" seluas $\pm 469,14 \text{ m}^2$ (lebih kurang empat ratus enam puluh sembilan koma empat belas meter persegi);
 5. Tergugat IX/(Tuan Richard Rachmadi Wiriahardja, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Tanah, Nomor 38, tanggal 15 Juni 2007, sebanyak 2 (dua) bidang "Tanah Negara" seluas $\pm 290 \text{ m}^2$ (lebih kurang duaratus sembilan puluh meter persegi);

Ex. para penggarap/penghuni luas tanah "objek sengketa" dengan batas-batas:

- Utara Tanah H. Muhammad bin H. Muhi;
- Timur Sungai Grogol;
- Selatan Condominium Simpruk Indah;
- Barat Jalan Sultan Iskandar Muda;

(secara singkat disebut sebagai tanah "objek sengketa dua");

15. Bahwa transaksi jual beli tanah "objek sengketa dua" antara pihak Para Tergugat (1. Tergugat III/(Tuan Rahmat Badruddin), 2. Tergugat VI/(PT Alvita Sunta), 3. Tergugat VII/(PT Masato Prima), 4. Tergugat VIII/(Nyonya Juanetta Hertati Tjandra) serta 5. Terguga IX/(Tuan Richard Rachmadi Wiriahardja, SE, selaku Pihak Penjual) dengan Pihak: Tergugat-I/PT Simpruk Arteri Realty, selaku pihak Pembeli) melalui proses pelepasan hak tanah adalah dilakukan di hadapan pihak Tergugat X/(Siti Pertiwi Henny Singgih) dalam kedudukannya selaku Notaris;
16. Bahwa oleh karena tanah "objek sengketa dua" ini adalah berstatus sebagai "Tanah Negara", maka perbuatan hukum jual beli tersebut di atas adalah tidak sah dan batal karena hukum, karena "Tanah Negara" tidak bisa dijadikan obyek transaksi, sehingga segala akta peralihan hak atas "Tanah Negara" tersebut di atas yang dilakukan di hadapan pihak Tergugat-X/(Siti Pertiwi Henny Singgih, SH) dalam kedudukannya selaku Notaris ikut pula

Halaman 12 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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

17. Bahwa berdasarkan alasan yang diuraikan oleh Para Penggugat tersebut diatas, adalah beralasan untuk menyatakan terjadi perbuatan melawan hukum secara bersekongkol yang dilakukan oleh Pihak: Para Tergugat (1. Tergugat I/PT Simpruk Arteri Realty, 2. Tergugat II/Sena Mundisugih, Dkk, 3. Tergugat III/Rachmat Badruddin, 4. Tergugat V/kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan 5. Tergugat VI s/d Tergugat XI), untuk menghilangkan/menyaplok tanah "objek sengketa" yang masih dikuasai oleh Pihak: Para Penggugat tersebut, sehingga sangatlah wajar apabila Pengadilan Negeri menyatakan bahwa mereka (Para Tergugat) tersebut di atas maupun pihak lain yang merasa mendapat hak dari mereka telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu harus diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah "objek sengketa" tanpa syarat kepada pihak Para Penggugat dan/atau membayar ganti rugi harga tanah keseluruhan yang harganya didasarkan pada nilai harga tanah berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) yang berlaku pada saat pelaksanaan eksekusi;
18. Bahwa berdasarkan alasan yang diuraikan oleh Para Penggugat tersebut diatas, adalah beralasan untuk menyatakan terjadi perbuatan melawan hukum secara bersekongkol yang dilakukan oleh Pihak: Para Tergugat (1. Tergugat I/PT Simpruk Arteri Realty, 2. Tergugat II/Sena Mundisugih, Dkk, 3. Tergugat III/Rachmat Badruddin, 4. Tergugat V/kepala kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan 5. Tergugat VI s/d Tergugat XI), untuk menghilangkan/menyaplok tanah "objek sengketa" yang masih dikuasai oleh Pihak: Para Penggugat tersebut, sehingga sangatlah wajar apabila Pengadilan Negeri menyatakan bahwa mereka (Para Tergugat) tersebut di atas maupun pihak lain yang merasa mendapat hak dari mereka telah melakukan perbuatan melawan hukum dan oleh karena itu harus diperintahkan untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah "objek sengketa" tanpa syarat kepada pihak Para Penggugat dan/atau membayar ganti rugi harga tanah keseluruhan yang harganya didasarkan pada nilai harga tanah berdasarkan nilai jual objek pajak (NJOP) yang berlaku pada saat pelaksanaan eksekusi;
19. Bahwa karena Sertipikat HM (sis), Nomor 93/Grogol Udik, luas 14.275 m² dan Sertipikat HM, Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m² memuat kekeliruan mengenai obyek tanahnya yang dimohonkan sertipikat, demikian pula dengan Sertipikat tanah HGB, Nomor 3631/Grogol Selatan, luas 27.815 m², yang ternyata bertumpang tindih dengan tanah "objek sengketa", maka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan.mahkamahagung.go.id memutuskan bahwa semua Sertipikat (1. Tanah HM, Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², 2. Sertipikat Tanah HM, Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m² dan 3. Sertipikat Tanah (sis) HM, Nomor 93/Grogol Selatan, luas 14.275 m² serta 4. Sertipikat Tanah HGB, Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, luas 27.815 m²/adalah dinyatakan tidak berlaku atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;

20. Bahwa demikian pula segala surat atau dokumen yang dimiliki oleh Para Tergugat sepanjang dan berhubungan dengan tanah "objek sengketa" baik yang dijadikan sebagai data pendukung dalam permohonan sertipikat Hak Milik dan Sertipikat Hak Guna Bangunan, maupun surat-surat atau dokumen lain yang Umbul berdasarkan penggunaan Sertipikat Tanah HM Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², terdaftar atas nama Sena Mundisugih, Sertipikat Tanah HM Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m², terdaftar atas nama Rachmat Badruddin dan Sertipikat Tanah HGB, Nomor 3631/Grogol selatan, luas 27.815 m² terdaftar atas nama Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty, berikut Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta, tanggal 28 Desember 2007 Nomor 94/50-550.2-09.0Z-2007 Tentang Pemberian Hak Guna Bangunan Tergugat I yang diterbitkan oleh pihak Tergugat V/(Kanwil PN Propinsi DKI Jakarta), untuk menghindari penyalahgunaan surat atau dokumen tersebut dikemudian hari, maka haruslah dinyatakan tidak sah dan batal atau setidaknya dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku mengikat;
21. Bahwa untuk mencegah agar supaya Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, Luas 27.815 m², Surat Ukur, tanggal 27 November 2007, Nomor 04300/2007, terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Reatty ini tidak dijadikan obyek transaksi, maka untuk itu pihak Para Penggugat mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan melalui Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar supaya berkenan untuk meletakkan sita jaminan terlebih dahulu;
22. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum agar supaya pihak Para Tergugat, khususnya pihak Tergugat-I mau melaksanakan putusan, maka untuk itu mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara ini agar supaya berkenan untuk menjatuhkan putusan berupa menghukum Pihak: Para Tergugat, khususnya Pihak: Tergugat I untuk dibebani membayar Uang Paksa (*dwangsom*) setiap hari kelambatan atas kelalaian dalam melaksanakan putusan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) untuk setiap hari kelambatan melaksanakan putusan *a quo*, terhitung sejak putusan perkara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

23. Bahwa Para Penggugat telah menghubungi saudara-saudaranya sesama ahli waris dalam hal ini pihak Para Turut Tergugat (Turut Tergugat II.1 s/d Turut Tergugat II.6 dan Turut Tergugat III. 1 s/d Turut Tergugat III.7) agar supaya bersama-sama memperjuangkan untuk mengurus dan menyelesaikan tanah "obyek sengketa" (peninggalan almarhum H. Muhammad bin H. Muhi), akan tetapi mereka (Para Turut Tergugat) tidak mau ikut mengajukan gugatan bersama-sama dengan Para Penggugat, dan oleh karena itu dalam gugatan ini mereka (Para Turut Tergugat) sangat beralasan untuk diperintahkan tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini;

24. Bahwa akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Pihak: Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat III dan Tergugat VI s/d Tergugat IX), maka tanah "objek sengketa" menjadi hapus, (*in casu* sekarang ini menjadi Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan, Nomor 3631/Grogol selatan, luas 27.815 m²), sehingga pihak Para Penggugat merasa kehilangan hak penguasaan atas tanah "objek sengketa", terhitung sejak tahun 1985 sampai dengan gugatan ini didaftar di Kantor Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan Apabila dikerjakan sendiri dan/atau disewakan kepada pihak lain bisa menghasilkan sebesar Rp1.000.000.000,00 per tahun, untuk itu Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III, secara tanggung renteng membayar biaya uang sewa kepada Para Penggugat sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

Rp1.000.000.000,00 (satu miliar) (x) 30 (tiga puluh) tahun =
Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah);

25. Bahwa sepantasnya pula Para Tergugat dibebani untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini baik secara sendiri-sendiri ataupun bersama-sama;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan agar memberikan putusan sebagai berikut:

Provisional:

Menyatakan secara hukum bahwa sita jaminan terhadap Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan (HGB), Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, Luas 27.815 m², Surat Ukur, tanggal 27 November 2007, Nomor 04300/2007, terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty adalah sah dan berharga;

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan secara hukum bahwa:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 2833/K/Pdt/2017 Kel. Grogol Selatan, Luas 27.815 m², Surat Ukur, tanggal 27

- November 2007, Nomor 04300/2007, terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arieri Reatty adalah sah dan berharga;
- (2) H. Muhammad bin H. Muhi telah meninggal dunia;
 - (3) Surat Jual Beli Mutlak atas tanah "objek sengketa", tertanggal: 26 April 1054/Grogol Udik, ex, Tanah *Eigendom Verponding*, Nomor 5516 adalah sah;
 - (4) Surat Keterangan Garapan Nomor 812/1969, tertanggal 2 Februari 1969 atas tanah "objek sengketa" yang dikeluarkan oleh Kelurahan Grogol Selatan adalah sah dan berharga;
 - (5) Para Penggugat adalah ahli waris yang sah dari dan oleh karena itu berhak mewarisi tanah "Obyek Sengketa" yang merupakan peninggalan (almarhum) H. Muhammad bin H. Muhi;
 - (6) Hak Penguasaan atas Tanah "objek sengketa" yang dilakukan oleh Para Penggugat selaku ahli waris dari (almarhum) H. Muhammad bin H. Muhi adalah sah;
 - (7) Perbuatan hukum Tergugat II/(almarhum Susetya Mundisugih) memasukkan tanah "objek sengketa dua" ke dalam Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², terdaftar atas nama Susetya Mundisugih tanpa seijin dan sepengetahuan dari(almarhum) H. Muhammad bin H. Muhi maupun Para Penggugat adalah perbuatan melawan hukum;
 - (8) Perbuatan Terugat IV (Kantor Pertanahan Kota Adminsitasi Jakarta Selatan) yang telah memproses dan menerbitkan Surat Ukur/Gambar Situasi, Nomor 20/1969 atas nama Susetya Mundisugih, dan kemudian dimasukkan ke dalam (dijadikan lampiran) Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik luas 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih yang tanahnya berada di atas tanah "objek sengketa dua" adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
 - (9) Sertipikat Tanah Hak Milik (model bola dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih yang kemudian diganti/dirubah menjadi Sertipikat Tanah Hak Milik (Model Burung Garuda Pancasila versi BPN), Nomor 93/Kel. Grogol Selatan, luas 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih beserta sertipikat pecahannya yaitu Sertipikat Tanah Hak Milik, 1040/Kel. Grogol Selatan, Luas 14.325 m², dan Sertipikat Tanah Hak Milik (sis), 93/Grogol/selatan, Luas 14.275 m², lokasinya bukan berada di atas tanah "objek sengketa" karena:

Halaman 16 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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

- nama pemegang hak Susetya Mundisugih ini berasal dari pemecahan/pemisahan Sertipikat Tanah Hak Milik, Nomor 1/Grogol Udik, Luas 59.714 m², terdaftar atas nama pemegang hak HASAN, dkk (107 orang), berdasarkan akta jual beli, Nomor 102, tanggal 26 November 1969);
- Sertipikat Tanah Hak Milik (Model Burung Garuda Pancasila versi BPN), Nomor 93/Kel. Grogol Selatan, luas 28.600 m² terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih ini berasal dari ex. Tanah *Eigendom Verponding* Nomor 5027;
- (10) Tanah "obyek sengketa" (yang masih berstatus sebagai "Tanah Negara" ini) adalah berasal dari ex. Tanah *Eigendom Verponding*, Nomor 5516 yang letaknya berbeda dengan letak tanah ex. *Eigendom Verponding*, Nomor 5027;
- (11) Tanah "Obyek Sengketa", (ex. Tanah *Eigendom Verponding*, Nomor 5515, yang masih berstatus sebagai "Tanah Negara" ini belum pernah diterbitkan sertipikat tanah baik hak milik maupun hak guna bangunan oleh siapapun melalui proses permohonan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (12) Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta tanggal 28 Desember 2007 Nomor 94/50-550.2-09.02-2007 tentang Pemberlan Hak Guna Bangunan Tergugat I yang diterbitkan oleh Tergugat I/(Kanwil BPN DKI Jakarta) menjadi "alas hak" untuk menerbitkan Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan, Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, luas 27.815 m², terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty adalah tidak Mempunyai kekuatan hukum menigkat;
- (13) Sertipikat Tanah HGB, Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, luas 27. 815 m² terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty (ex. Sertipikat Tanah HM, Nomor 1040/kel. Grogol Udik, luas 14.325 m², terdaftar atas nama pemegang hak Rachmat Badruddin dan "Tanah Negara" seluas ± 14.4455,52 m²) adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena lokasinya berada di atas tanah "Obyek Sengketa";
- (14) Segala akta peralihan hak atas "Tanah Negara" seluas ± 14.455,52 m² (lebih kurang empat belas ribu empat ratus lima puluh lima, koma lima puluh dua meter persegi), *in casu*;
1. Akta Pelepasan Hak Tanah, Nomor 34, tanggal 15 Juni 2007;

Halaman 17 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Akta Pelepasan Hak Tanah, Nomor 36, tanggal 15 Juni 2007;
 5. Akta Pelepasan Hak Tanah, Nomor 37, tanggal 15 Juni 2007;
 6. Akta Pelepasan Hak Tanah, Nomor 38, tanggal 15 Juni 2007;
- Adalah tidak sah dan batal karena hukum; karena "Tanah Negara" dilarang untuk diperjualbelikan (dijadikan obyek transaksi peralihan hak);
- (15) Jual Beli hak milik atas tanah (Sertipikat Tanah Hak Milik (Model Burung Garuda Pancasila versi BFN), Nomor 93/Kel. Grogol Selatan, luas 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih) selaku Penjual dengan pihak Tergugat III/(Rachmat Badruddin/selaku Pembeli, berdasarkan Akta Jual Beli, Nomor 2/A/JS/1988, tanggal 4 Juli 1988 yang dibuat di hadapan Notaris Nyonya Sumardilah Oriana Roosdilan, S.H./Turut Tergugat I) dalam kedudukan nya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah tidak sah dan batal karena "obyek Tanahnya" sertipikat Tanah HM, Nomor 93/Kel. Grogol selatan, luas 28.600 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih ini berada di atas tanah "objek sengketa";
- (16) Akta Jual Beli, Nomor 2/A/JS/1988, tanggal 4 Juli 1988 adalah tidak sah dan batal;
- (17) Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 17, tanggal 12 Desember 2007 adalah tidak sah dan batal;
3. Memerintahkan pihak Tergugat I/(PT Simpruk Arteri Realty) dan/atau siapa saja yang merasa mendapat hak dari-nya untuk meninggalkan hak penguasaan atas tanah "Obyek Sengketa" dalam keadaan kosong, bebas dari segala beban/ikatan yang melekat di atasnya tanpa syarat;
 4. Menghukum pihak Tergugat I/(PT Simpruk Arteri Realty) untuk membayar uang paksa sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) per hari, apabila tidak meninggalkan penguasaan tanah "Obyek Sengketa" dalam keadaan kosong, terhitung sejak saat putusan perkara ini telah berkekuatan hukum tetap;
 5. Menghukum Pihak: Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat III dan Tergugat VI s/d Tergugat IX) untuk membayar biaya uang sewa Rp1.000.000.000,00/tahun (satu miliar rupiah) terhitung dari tahun 1985 hingga gugatan ini dimajukan sebesar Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
$$30 \text{ (tiga puluh) tahun} \times \text{Rp1.000.000.000,00/tahun (satu miliar rupiah)} = \text{Rp30.000.000.000,00 (tiga puluh miliar rupiah)}$$
 kepada Para Penggugat secara tanggung renteng;
 6. Memerintahkan pihak Tergugat IV/(Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) untuk menghapus/mencoret Sertipikat Tanah

Halaman 18 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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

putusan.mahkamahagung.go.id Terbatas PT Simpruk Arteri Realty (ex. Sertipikat Tanah HM, Nomor 1040/kel. Grogol Selatan, luas 14.325 m², terdaftar atas nama pemegang hak Rachmat Badruddin dan "tanah Negara" seluas ± 14.455,52 m²) adalah dari Daftar Buku Tanah;

7. Memerintahkan pihak Tergugat-IV/(Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan) untuk mengeluarkan tanah "Obyek Sengketa" dari dalam sertipikat tanah Hak Guna Bangunan, Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, luas 27. 815 m², terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty, berkedudukan di Jakarta;
8. Menghukum Para Tergugat (Tergugat I s/d Tergugat X) untuk menanggung segala biaya yang timbul dalam perkara ini baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama;

Subsidiar: Mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Tergugat IX mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Gugatan *a quo* Telah Lewat Waktu (Daluarsa);

1. Bahwa sesuai dalil-dalil di dalam Posita Gugatan, Para Penggugat menyatakan sebagai ahli waris langsung dan ahli waris pengganti dari Almarhum H. Muhammad bin H. Muhi (yang meninggal dunia pada tanggal 16 Juli 1985), dimana Almarhum H. Muhammad bin H. Muhi meninggalkan warisan berupa sebidang tanah kering seluas ± 3 Ha atau ± 30.000 m² ex. *Eigendom Verponding* Nomor 5516, yang saat ini di atasnya telah berdiri Apartemen Botanica, beralamat di Jl. Teuku Nyak Arif (d/h. Jalan Sultan Iskandar Muda) Nomor 8, RT 5 RW 3, Kelurahan Grogol Selatan, Kebayoran, Jakarta Selatan (Obyek Gugatan) dengan dasar kepemilikan hanya berupa:
 - a. Surat Jual Beli Mutlak Atas Usaha Di Atas Tanah tertanggal 26 April 1954/Grogol Udik, tanah ex. *Eigendom Verponding* Nomor 5516, antara Almarhum H. Muhammad bin H. Muhi dengan Almarhum Muhajir ("Surat Jual Beli Mutlak Atas Usaha Di Atas Tanah");
 - b. Surat Keterangan Garapan Nomor 08/2/1969 tanggal 2 Februari 1969, yang diterbitkan oleh Pemerintah Kelurahan Grogol Selatan ("Surat Keterangan Garapan";
2. Bahwa sebagaimana diakui oleh Para Penggugat pada angka 5 dan 6 Gugatannya bahwa yang mendasari Gugatan aquo adalah bukti surat jual beli mutlak atas usaha dan surat keterangan garapan, oleh karena itu Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII dan Tergugat IX dengan

Halaman 19 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 atas tanah dan surat keterangan garapan bukan merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sebagaimana dimaksud oleh Undang Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 maupun peraturan-peraturan pelaksanaannya, dan sama sekali bukan merupakan bukti penguasaan dan pengusahaan atas tanah Obyek Gugatan, karena sejak pertama kali dibeli oleh Alm. Susetya Mundisugih (orang tua Tergugat II) pada tahun 1969 sampai dengan saat masuknya Gugatan Para Penggugat kepada Para Tergugat untuk pertama kalinya pada tanggal 13 Desember 2012 dengan register Gugatan Nomor 758/Pdt.G/2012/PN Jkt. Sel. Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, dan Tergugat IX, tidak pernah mendengar dan tidak pernah ada nama-nama Para Penggugat dan Para Turut Tergugat di dalam riwayat atau silsilah pemilik tanah Obyek Gugatan maupun pemilik-pemilik bangunan di atas tanah Obyek Gugatan;

3. Bahwa selanjutnya, apabila benar tanah Obyek Gugatan yang dimaksud oleh Para Penggugat adalah tanah yang di atasnya sudah berdiri bangunan Apartemen Botanica yang beralamat di Jalan Teuku Nyak Arif (d/h. Jalan Sultan Iskandar Muda) Nomor 8, RT 5 RW 3, Kelurahan Grogol Selatan, Kebayoran, Jakarta Selatandengan dasar kepemilikan hak berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan tertanggal 4 Maret 2008 atas nama PT Simpruk Arteri Realty (Tergugat I), maka jelas bahwa hak menuntut terhadap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan tidak dapat dimohonkan keberatan dan pembatalannya karena telah lewat waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan (daluwarsa), dalam hal ini hak menuntut terhadap Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan tertanggal 4 Maret 2008 atas nama Tergugat I telah berakhir pada tanggal 4 Maret 2013,hal ini sebagaimana diatur di dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. bahwa apabila Para Penggugat yang keberatan terhadap penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik atas nama Susetya Mundisugih, Sertipikat Hak Milik Nomor 1040/Grogol Udik atas nama Rachmat Badruddin, dan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan atas nama Tergugat I, maka:

- Hak untuk menuntut mengenai Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik yang diterbitkan tanggal 15 Desember 1969 batas waktunya sampai dengan tanggal 16 Desember 1974;
 - Hak untuk menuntut mengenai Penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 1040/Grogol Udik yang diterbitkan tanggal 21 September 1994 batas waktunya sampai dengan tanggal 22 September 1999;
 - Hak untuk menuntut mengenai Penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan yang diterbitkan tanggal 4 Maret 2008 batas waktunya sampai dengan tanggal 5 Maret 2013;
5. Bahwa dengan didaftarkanya Gugatan *a quo* terhadap penerbitan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan dan/atau Sertipikat Hak Milik Nomor 1040/Grogol Udik tanggal 21 September 1994 dan/atau Sertipikat Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik tanggal 15 Desember 1969 pada tanggal 14 September 2015 di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, maka jelas tidak ada kepastian hukum terhadap pendaftaran tanah di Indonesia dan tidak ada perlindungan hukum kepada pemilik/pemegang hak atas tanah yang sah. Oleh karena itu mohon Majelis Hakim Yang Terhormat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemilik/pemegang hak atas tanah yang telah melakukan pendaftaran tanah sesuai ketentuan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dengan menyatakan gugatan *a quo* lewat waktu (daluarsa);

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung dalam beberapa putusannya, antara lain:

- Yurisprudensi MA Nomor 210/K/Sip/1955 tanggal 10 Januari 1956:
"Gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, oleh Para Penggugat telah mendiamkan persoalannya selama 25 Tahun harus dianggap menghilangkan haknya (*rechtsverwerking*)";
- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 695 K/Sip/1973 tanggal 21 Januari 1974:

Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung:

"Bahwa sekalipun penghibahan tanah-tanah sengketa oleh Tergugat I adalah tanpa izin Penggugat, namun karena ia membiarkan tanahnya dalam keadaan tersebut sekian lama, yakni mulai 23 Oktober 1962

Halaman 21 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

dianggap mengingkari keadaan tersebut, mengingat bahwa Tergugat I selaku Istri Penggugat berhak pula atas bagian dari gono-gini; maka penghibahan tersebut dan juga penjualan tanah itu dari Tergugat II kepada Tergugat III karena telah memenuhi ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku, yakni UUPA *juncto* PP Nomor 10/1961, adalah sah;

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 408 K/Sip/1973 tanggal 9 Desember 1975:
Pertimbangan Pengadilan Tinggi yang dibenarkan oleh Mahkamah Agung:
"Karena Para Penggugat-Terbanding telah selama 30 Tahun lebih membiarkan tanah-tanah sengketa dikuasai oleh Almarhumah Ny. Ratiem dan kemudian oleh anak-anaknya, hak mereka sebagai ahli waris yang lain dari almarhum Atma untuk menuntut tanah tersebut telah sangat lewat waktu";

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa hal-hal yang telah diuraikan dalam bagian Eksepsi dan Pokok Perkara mohon dianggap terulang kembali dan merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil pada bagian Dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VI, Tergugat VIII, dan Tergugat IX yang didalam Gugatan Konpensi disebut Para Tergugat untuk selanjutnya pada bagian Dalam Rekonvensi disebut Penggugat Rekonvensi I, Penggugat Rekonvensi II, Penggugat Rekonvensi III, Penggugat Rekonvensi VI, Penggugat Rekonvensi VIII, dan Penggugat Rekonvensi IX selanjutnya secara bersama-sama disebut "Para Penggugat Rekonvensi";
3. Untuk selanjutnya pada bagian Dalam Rekonvensi ini Para Penggugat Konpensi disebut Para Tergugat Rekonvensi;
Legal Standing Para Penggugat Rekonvensi Mengajukan Gugatan Rekonvensi Terhadap Para Tergugat Rekonvensi;
4. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi adalah pihak-pihak yang melakukan pengalihan-pengalihan kepemilikan tanah hingga terbitnya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan atas nama PT Simpruk Arteri Realty (*in casu* Penggugat Rekonvensi I) yang berasal dari Konversi Hak tanah barat *Eigendom Verponding* 5027 dan proses-proses pengalihan lain yang mendasari terbitnya kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan yang telah dilaksanakan sesuai dengan Ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia serta telah didaftarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 38 *juncto* Pasal 19 ayat (2) Undang Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria, dan Pasal 4 ayat (1) *juncto* Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Halaman 22 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria

menyatakan:

- (1) Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19;
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak guna bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut ...”;

Pasal 19 ayat (2) Undang-undang Agraria menyatakan:

“Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi:

- d. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- e. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- f. Pemberian surat-surat tanda bukti-hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”;

Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah”;

Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

5. Bahwa berdasarkan Ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia tersebut diatas, kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan seluas 27.815 m² adalah sah dan diterbitkannya Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan adalah untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada Penggugat Rekonvensi I;
6. Bahwa selain memberikan kepastian dan perlindungan hukum, Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan juga memberikan kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang (Bezit) kepada Penggugat Rekonvensi I selaku bezitter serta mengajukan tuntutan untuk mempertahankan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan (bezit) terhadap orang-orang yang mengganggu pemegang bezitsesuai dengan Pasal 529 *juncto* Pasal 557 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;

Halaman 23 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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

Yang dimaksud dengan bezit adalah kedudukan menguasai atau menikmati suatu barang yang ada dalam kekuasaan seseorang secara pribadi atau dengan perantara orang lain, seakan-akan barang itu miliknya”;

Pasal 557 Kitab Undang Undang Hukum Perdata:

“Tuntutan untuk mempertahankan bezit dapat diajukan terhadap orang-orang yang mengganggu pemegang bezit dalam memegang *bezit* itu, bahkan terhadap pemilik barang itu, tetapi tanpa mengurangi hak pemilik itu untuk mengajukan tuntutan berdasarkan miliknya. Bila *bezit* itu diperoleh dari pinjam pakai, dengan pencurian atau kekerasan, maka pemegang bezit tidak bisa mengajukan tuntutan untuk dipertahankan dalam bezitnya terhadap orang dari siapa *bezit* itu diperolehnya atau dari orang dari siap *bezit* itu diambil”;

Tindakan Para Tergugat Rekonvensi yang berkali-kali mengajukan gugatan terhadap Para Penggugat Rekonvensi dengan mengaku-ngaku sebagai pemilik tanpa memiliki alas hak kepemilikan yang sah jelas merupakan perbuatan melawan hukum;

7. Bahwa terhadap kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan seluas 27.815 m² (*bezit*), Para Tergugat Rekonvensi telah 3 (tiga) kali mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu Gugatan Nomor 758/Pdt.G/2012/PN Jkt. Sel. tanggal 13 Desember 2012, Gugatan Nomor 242/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tanggal 22 April 2013, dan Gugatan Nomor 425/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tanggal 16 Juli 2013 yang telah diputus pada tanggal 23 April 2015;
8. Bahwa dalam Gugatan-gugatan tersebut Para Tergugat Rekonvensi mengaku-ngaku pemilik dengan berdasarkan surat jual beli mutlak atas usaha di atas tanah tertanggal 26 April 1954/Grogol Udik, tanah ex. *Eigendom Verponding* Nomor 5516, antara Almarhum H. Muhammad bin H. Muhi dengan Almarhum Muhajir, padahal ini bukanlah alas hak kepemilikan tanah yang sah sesuai dengan Hukum Pertanahan yang berlaku di Indonesia;
9. Disamping itu, gugatan *a quo* juga telah diajukan untuk kesekian kali, padahal Para Tergugat Rekonvensi jelas-jelas mengetahui bahwa tanah telah dialihkan, yang mana Ahli Waris Pengganti dari Alm. TB. Masduki bin. H. Muhammad telah keluar sebagai Penggugat karena Tanah ex *Verponding* Nomor 5516 seluas 30.000 m² (tiga puluh ribu meter persegi) pada tanggal 12 November 1970 telah dijual oleh Almarhum Muhammad bin Haji Muhi kepada Rochimi Dachlan berdasarkan Surat Pernyataan Over Hak Tanah Garapan, yang dibuat oleh Almarhum Muhammad bin Haji Muhi dan Rochimi Dachlan, serta ditandatangani oleh Haji Achmad Zamawi selaku

Halaman 24 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung RI, sesuai kwitansi tanda terima uang yang di cap jempol oleh Almarhum Muhammad bin Haji Muhi;

10. Bahwa gugatan *a quo* jelas merupakan upaya-upaya Para Tergugat Rekonvensi untuk memperoleh keuntungan yang besar dari Para Penggugat Rekonvensi secara melawan hukum;

11. Bahwa pada dasarnya, suatu perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang karena kesalahan, kelalaian atau kurang hati-hati, membawa kerugian bagi orang lain, sehingga mewajibkan si pelaku mengganti kerugian tersebut (*vide* Pasal 1365 Kitab Undang Undang Hukum Perdata). Berdasarkan hal tersebut, unsur-unsur perbuatan melawan hukum antara lain:

- adanya suatu perbuatan;
- perbuatan tersebut melawan hukum;
- adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- adanya kerugian bagi korban;
- adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata berbunyi sebagai berikut:

"Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut";

12. Bahwa untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- bertentangan dengan hak orang lain;
- bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri;
- bertentangan dengan kesusilaan;
- bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik;

Hal tersebut sejalan dengan Putusan dalam perkara Linden Baum vs Cohen, dimana terdapat 4 (empat) kriteria perbuatan melawan hukum yang juga menjadi doktrin dan dianut di Indonesia dalam praktek penegakan hukum sampai sekarang, yaitu:

- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Melanggar hak subyektif orang lain;
- Melanggar kaidah tata susila;
- Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Tindakan Para Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian bagi Para



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.pengugat.rekonvensi;

13. Bahwa terhadap kepemilikan Penggugat Rekonvensi I atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan seluas 27.815 m², Para Tergugat Rekonvensi telah 3 (tiga) kali mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yaitu Gugatan Nomor 758/Pdt.G/2012/PN Jkt. Sel. tanggal 13 Desember 2012, Gugatan Nomor 242/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tanggal 22 April 2013, dan Gugatan Nomor 425/Pdt.G/2013/PN Jkt. Sel. tanggal 16 Juli 2013 yang telah diputus pada tanggal 23 April 2015;

14. Bahwa gugatan-gugatan tersebut telah didasari oleh dalil-dalil yang tidak benar, mengada-ada, berdasarkan informasi yang simpang siur dan semata-mata sebagai cara yang dipakai Para Tergugat Rekonvensi untuk mencari keuntungan dengan berulang kali mengajukan gugatan-gugatan tentang objek yang sama dan pihak-pihak yang sama;

15. Bahwa adanya gugatan-gugatan tersebut menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian materiil maupun immateriil, dengan rincian sebagai berikut:

- Kerugian materiil, yaitu tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran Para Penggugat Rekonvensi karena adanya gugatan-gugatan yang telah 3 (tiga) kali dilayangkan yang jika disetarakan dengan nominal uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
- Kerugian immateriil, yaitu rusaknya citra dan nama baik Penggugat Rekonvensi I di mata pelanggan/customer, akibat terlambatnya pelayanan Penggugat Rekonvensi I dalam membangun Apartemen di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan yang disebabkan karena Para Tergugat Rekonvensi 3 (tiga) kali mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan adanya sidang pemeriksaan setempat, yang apabila dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

Yang mana kerugian tersebut harus dibayar oleh Para Tergugat Rekonvensi kepada Para Penggugat Rekonvensi selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari terhitung sejak hari diucapkannya Putusan ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Penggugat Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Kompensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Para Tergugat;

Halaman 26 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Menolak gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk*

verklaard);

Dalam Provisi:

1. Menolak Sita Jaminan yang dimohonkan Para Penggugat seluruhnya terhadap:
 - Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 3631/Kel.Grogol Selatan, Luas 27.815 m², surat Ukur, Tanggal 27 November 2007, Nomor 04300/2007 atas nama PT Simpruk Arteri Realty;
 - Sebidang Tanah Hak Milik, Sertipikat, Nomor 1186/Desa Patukangan, Gambar Situasi, tanggal 8 Februari 1977, Nomor 257, luas 12.851 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih, terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat;
 - Sebidang Tanah Hak Milik, Sertipikat, Nomor 1044/Desa Patukangan, Gambar Situasi, tanggal 18 Desember 1975, Nomor 4355, Luas: 10.010 m² terdaftar atas nama pemegang hak Mundisugih, terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat;
 - Sebidang Tanah Hak Milik, Sertipikat, Nomor 1045/Desa Patukangan, Gambar Situasi, tanggal 18 Desember 1975, Nomor 4356, Luas 1.280 m², terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih, terletak di Desa Patukangan, Kecamatan Ciledug, Kabupaten Tangerang, Propinsi Jawa Barat;

Dalam Pokok Perkara:

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

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang merugikan Para Penggugat Rekonvensi;
3. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang ganti rugi kepada Para Penggugat Rekonvensi dengan rincian sebagai berikut:
 - Kerugian materiil, Tersitanya waktu, tenaga, dan pikiran Para Penggugat Rekonvensi karena adanya gugatan-gugatan yang telah 3 kali dilayangkan yang jika disetarakan dengan nominal uang sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah);
 - Kerugian imateriil, yaitu rusaknya citra dan nama baik Para Penggugat Rekonvensi di mata pelanggan/customer, akibat lambatnya pelayanan

Halaman 27 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 Rekonvensi 3 (tiga) kali mengajukan gugatan kepada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dan adanya sidang pemeriksaan setempat, yang apabila dinilai dengan uang adalah patut dinilai sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Jika Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat IV mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Penggugat Tidak Berkualitas Sebagai Penggugat;

Bahwa sesuai dalil Penggugat dalam posita gugatan Para Penggugat, yang intinya menyatakan: Sebagai ahli waris sah dari Almarhum H. Muhammad Bin H. Muhi yang meninggalkan harta berupa bidang tanah yang diperoleh membeli dari Muhajir (Almarhum) berdasarkan Surat Jual Beli Mutlak atas usaha tertanggal 26 April 1954/Grogol Udik terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda RT 5 RW 3 Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan seluas $\pm 30.000 \text{ m}^2$ yang telah berkurang $\pm 2.000 \text{ m}^2$ karena terkena proyek jalan, dimana tanah tersebut merupakan tanah eks *verponding* Nomor 5516;

Bahwa selanjutnya Para Penggugat mendalilkan: tanpa seijin dan sepengetahuan Para penggugat, Pada tahun 1984 di atas tanah *a quo* telah terbit Hak Milik Nomor 93/Grogol-Udik tahun 1969 seluas 28.600 m^2 terdaftar atas nama Suseya Mundisugih;

Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan bidang tanah Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik m^2 yang di klaim oleh Para Penggugat dijelaskan sebagai berikut:

- a. Hak Milik Nomor 1/Grogol Udik seluas 59.714 m^2 semula tercatat atas nama One, Baba, Noord, Mochamat, Njoom, Intjing, Emblo Dan Marsi, terbit tanggal 17 Desember 1962 berdasarkan konversi dari *Eigendom Verponding* Nomor 5027-sisa sesuai Undang Undang Nomor 5/1960 *juncto* Permenag Nomor 2/1960, terletak di (Djalan Kramat) Desa Grogol Udik, Kecamatan Kebayoran, Djakarta-Raya;
- b. Kemudian Hak Milik Nomor 1/Grogol Udik tersebut beralih kepada Hasan, dkk (107 orang) karena pewarisan berdasarkan Keputusan Pengadilan Negeri Bogor tertanggal 17 Juni 1961 Nomor 452/196,

Halaman 28 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan mahkamah agung 1962
putusan mahkamah agung terdapat pemisahan-pemisahan menjadi: beberapa sertifikat

- hak atas tanah diantaranya Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik tercatat atas nama Susetya Mundisugih Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1969 Nomor 20 seluas 28.000 m², terbit tanggal 15 Desember 1969 terletak di (Djalan Kramat) Desa Grogol Udik, Ketjamatan Kebajoran Lama, Kota Djakarta Selatan, dimana tanah tersebut diperoleh Susetya Mundisugih berdasarkan Akta Jual Djual Beli ke PPAT Hobropoerwanto tanggal 26 November 1969 Nomor 102;
- d. Bahwa Selanjutnya Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik dipisah sebagian antara lain menjadi Hak Milik Nomor 1040/Grogol Selatan diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 3 Desember 1992 Nomor 3681/1992 seluas 14.325 m², semula tercatat atas nama Susetya Mundisugih, terbit tanggal 27 September 1994 terletak di Jalan Arteri RT 6 RW 4 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan;
- e. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 4 Juli 1988 Nomor 2/A/J.S/1988 yang dibuat di hadapan Ny. Sumardilah Oriana Rusdilan, S.H., PPAT di Jakarta, Hak Milik Nomor 93/Grogol Udik beralih kepada Rachmat Badruddin, terdaftar tanggal 21 September 1994;
- f. Bahwa Hak Milik Nomor 1040/Grogol Selatan hapus, selanjutnya berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta tanggal 28 Desember 2007 Nomor 94/50-550.2-09.02-2007 *juncto* tanggal 26 Februari 2008 Nomor 017/550.2-09.02-2008, menjadi Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 27 November 2007 Nomor 04300/2007 seluas 27.815 m², terletak di Jalan Arteri RT 6 RW 4 Kelurahan Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Kotamadya Jakarta Selatan, yang akan berakhir haknya tanggal 3 Maret 2028 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty, berkedudukan di Jakarta, terbit tanggal 4 Maret 2008;

Berdasarkan uraian diatas, maka sesuai fakta hukum membuktikan bahwa para Penggugat tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan dalam perkara *a quo*, karena antara tanah eks *Verponding* Nomor 5576 tidak ada hubungan hukum dengan tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 93/Grogol tercatat atas nama Susetya Mundisugih 14.325 m²;

Bahwa selain dari pada itu, walaupun benar *quad non* Almarhum H. Muhammad bin H. Muhi semasa hidupnya memperoleh tanah *a quo* dari Muhajir, akan tetapi baik Muhajir maupun Almarhum H. Muhammad Bin H. Muhi semasa hidupnya maupun tidak pernah melaksanakan kewajibannya yaitu mengajukan pendaftaran konversi terhadap status tanah eks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang

Pokok Agraria *juncto* Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 1962 dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1960, sehingga tanah Eigendom Verponding tersebut telah dianggap telah hapus sejak tanggal 24 September 1961 dan tanahnya menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh negara;

Dengan demikian, maka Para Penggugat yang mendalilkan sebagai pemilik bidang tanah berdasarkan eks *Eigendom Verponding* Nomor 5516 atas nama Muhajir, tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap tanah *Eigendom Verponding* tersebut karena telah menjadi tanah yang langsung dikuasai oleh Negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga para penggugat tidak berhak untuk mengajukan gugatan. Terlebih lagi sesuai fakta hukum, bahwa Para Penggugat dari awal jelas-jelas tidak pernah menguasai secara fisik bidang tanah yang menjadi obyek sengketa;

Bahwa berdasarkan eksepsi tersebut di atas, Tergugat IV mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat agar berkenan kiranya mempertimbangkan untuk menyatakan: Menerima eksepsi Tergugat IV dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

2. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (Daluwarsa);

Bahwa sesuai ketentuan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan:

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

Bahwa berdasarkan data yang ada di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan, bidang tanah Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan yang semula berasal dari Hak Milik Nomor 1/Grogol Udik yang telah terbit tanggal 17 Desember 1962. Sedangkan Para Penggugat baru mengajukan gugatan terdaftar pada tanggal 14 September 2015. Berdasarkan hal tersebut, gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluwarsa), sehingga Hak Para Penggugat mengajukan gugatan dalam perkara ini menjadi gugur; oleh karenanya, gugatan Para Penggugat dalam perkara ini sudah sepatutnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima sebagai konsekuensi hukumnya;

Halaman 30 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 dalam bentuk putusan Nomor 540/Pdt.G/2015/PN Jkt. Sel. tanggal 7 Juni

2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat dalam Rekonvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Para Penggugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp9.716.000,00 (sembilan juta tujuh ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dengan Putusan Nomor 73/PDT/2017/PT DKI. tanggal 29 Maret 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 9 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Mei 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 19 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 540/Pdt.G/2015/PN Jkt. Sel. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 31 Mei 2017;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Tergugat I, II, III, IV, VI, VIII, IX pada tanggal 6 Juni 2017;
2. Tergugat X pada tanggal 8 Juni 2017;
3. Tergugat V pada tanggal 9 Juni 2017;
4. Tergugat VII pada tanggal 16 Juni 2017;
5. Turut Tergugat I pada tanggal 3 Agustus 2017;
6. Turut Tergugat II pada tanggal 16 Juni 2017;
7. Turut Tergugat III pada tanggal 3 Juli 2017;

Kemudian Termohon Kasasi I, II, III, VI, VIII, IX/Tergugat I, II, III, VI, VIII, IX/Terbanding I, II, III, VI, VIII, IX mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 14

Halaman 31 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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
Kategori Putusan: Kasasi IV/Tergugat IV/Terbanding IV mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan pada tanggal 15 Juni 2017;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung Republik Indonesia, Pasal 30 menegaskan:
 1. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
 2. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
 3. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya perbuatan yang bersangkutan;

Bahwa berdasarkan ketentuan tersebut diatas, Mahkamah Agung R.I. dalam mengadili dan memberi putusan di tingkat Kasasi memeriksa apakah *Judex Facti* telah benar menerapkan hukum atau ada peraturan perundangan-undangan yang dilanggar;

2. Bahwa *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusannya tidak menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku secara benar yaitu tidak menurut undang-undang, *in casu*; Undang Undang Pokok Agraria, Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP Nomor 10 Tahun 1961 *juncto* PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Surat keputusan Mendagri Nomor 14 Tahun 1982, karena SHM, Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28. 600 m², atas nama Susetya Mundisugih ini tidak dilengkapi dengan Surat Ukur (S.U)/Gambar Situasi (G.S), sehingga tidak bisa diketahui secara jelas dan pasti mengenai (luas, lokasi dan batas-batas)-nya, dan juga dengan mudah bisa dipakai untuk mengokupasi/menganeksasi “tanah obyek sengketa”, ex. Tanah Eigendom Verponding, Nomor 5516 yang berakibat hukum seolah-olah “*tanah obyek sengketa*” ini menjadi tanah yang telah bersertipikat SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28. 600 m², atas nama Susetya Mundisugih. Di samping SHM, Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600 m², atas nama Susetya Mundisugih ini tidak dilengkapi dengan Surat Ukur/ (S.U)/Gambar Situasi (G.S), juga SHM, Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28. 600 m², atas nama Susetya Mundisugih ini, tanahnya telah dijual kepada:
 - (1) PT Berdikri, seluas ± 10.800 m², berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Halaman 33 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

- (2) PT Berdikri, seluas $\pm 17.500 \text{ m}^2$ melalui Rachmat Badruddin/(T-III) selaku pemegang kuasa jual dari Susetya Mundisugih, berdasarkan Akta Kuasa, Nomor 111, tanggal 22 April 1983 yang aktanya dibuat di hadapan Notaris Didi Sudjadi, S.H. di Jakarta, berdasarkan bukti-bukti (T-20) dan Pengakuan Para Tergugat/(T-I), (T-II), (T-III), (T-VI), (T-VIII), (T-IX) dalam putusan hal. 126 – 127;
- (3) Dilepaskan kepada Negara (dengan mendapat ganti rugi sejumlah uang), seluas $\pm 3.784 \text{ m}^2$, berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah (SPH), tanggal 22 Desember 1987, Nomor 199/128 *juncto* SK. Mendagri *cq* Dirjend Agraria, tanggal 28 November 1987, Nomor 593.731/3992/AGR, berdasarkan bukti-bukti (P-21) *juncto* (T-13) dan (T.IV-2);
- (4) Berdasarkan Akta Kuasa, Nomor 111, tanggal 22 April 1983 yang aktanya dibuat di hadapan Notaris Didi Sudjadi, SH di Jakarta, (Kuasa Mutlak), Rachmat Badruddin/(T-III) selaku pemegang kuasa jual (Kuasa Mutlak) kemudian menjual kepada diri sendiri tanah SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600 m^2 , atas nama Susetya Mundisugih, seluas $\pm 14.500 \text{ m}^2$, berdasarkan akta jual beli, Nomor 2/A/J.S/1988, tanggal 4 Juli 1988 yang aktanya dibuat di hadapan Nyonya Sumardilah Oriana Roosdilan, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta, berdasarkan bukti (T-20), (T.IV, Nomor 5), padahal Surat Kuasa Mutlak untuk peralihan atas tanah baik transaksi kepada diri sendiri dan/atau pihak lain telah dilarang oleh Surat Keputusan Mendagri Nomor 14/ Tahun 1982;

Bahwa kesemuanya transaksi tersebut di atas tidak pernah didaftarkan peralihan hak milik atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan/(T IV/Termohon IV), sehingga seolah-olah SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600 m^2 , atas nama Susetya Mundisugih ini tanahnya masih tetap utuh, dan kemudian (meskipun tanahnya telah habis dijual) dipecah secara administrasi (pemecahan di atas meja) menjadi 2 (dua) bidang, yaitu sebagai berikut:

- (1) Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM), Nomor 1040/Kel. Grogol Selatan, Luas 14.325 m^2 , Si, Nomor 3681/1992, tanggal 3 Desember 1992, terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih, bukti-bukti (P-24) *juncto* (T-23) *juncto* (T.IV-270);
- (2) (Sisanya) Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM), Nomor 93/Kel. Grogol Selatan, Luas 14.275 m^2 , Si, Nomor 3681/1992, tanggal 03 Desember 1992, terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih, bukti (T-22);

Halaman 33 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 SHM, Nomor 93/Grogol Selatan, luas 28.600 m², atas nama Susetya Mundisugih dan/atau SHM, Nomor 1040/Kel. Grogol Selatan, luas 14.325 m², Si, Nomor 3681/1992, tanggal 3 Desember 1992, terdaftar atas nama pemegang hak: Susetya Mundisugih ini, lokasi tanahnya ada di atas “*tanah obyek sengketa*”;

Bahwa berdasarkan PP, Nomor 10 Tahun 1961, Pasal (19 ayat (2), 23, 32 dan 38) *juncto* PP. Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 32 ayat (1) dikatakan bahwa Surat Ukur adalah petikan peta pendaftaran tanah. Oleh karena Surat Ukur itu memuat data fisik dan yuridis, maka jika suatu sertipikat tanah tidak ada Surat Ukur/Gambar Situasinya, maka secara yuridis formal dan materiil bukan disebut sebagai sertipikat yang mempunyai kekuatan pembuktian. Oleh karena itu, SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600 m², atas nama Susetya Mundisugih yang tidak ada Surat Ukur/Gambar Situasinya ini, bukanlah berlaku sebagai Sertipikat hak milik atas tanah. Seharusnya, *Judex Facti* arif dan bijaksana menerapkan hukum pembuktian secara benar, karena SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas: 28. 600 m², atas nama Susetya Mundisugih yang lokasi tanahnya berada di Jalan Kramat ini tidak dilengkapi dengan Surat Ukur (S.U)/Gambar Situasi (G.S), sementara SHM, Nomor 1040/Grogol Selatan, Luas 14. 325 m² adalah ex. pecahan dari SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600 m², atas nama Susetya Mundisugih ini lokasinya berada di Jalan Kramat (masuk wilayah RW 2, sedangkan “*tanah obyek sengketa*” lokasi tanahnya adalah berada di wilayah RW 3. Namun, hal ini oleh *Judex Facti* tidak pernah dijadikan pertimbangan hukum, sehingga *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusannya baik dalam putusan perkara, Nomor 540/Pdt.G/2015/PN Jkt. Sel. tanggal 7 Juni 2016 maupun dalam putusan perkara, Nomor 73/PDT/2017/PT DKI. JKT. tanggal 29 Maret 2017 adalah nyata-nyata telah salah menerapkan hukum pembuktian secara benar atau melanggar hukum;

3. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum menurut yang semestinya atau salah menerapkan hukum pembuktian, yaitu hanya mengambil begitu saja pertimbangan hukum majelis hakim tingkat pertama tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup berdasarkan fakta hukum, karena Majelis Hakim tingkat pertama telah salah dalam pertimbangan hukumnya dengan mengatakan bahwa “tanah sengketa satu” dan “tanah sengketa dua” adalah sebagai “tanah negara,” sehingga pihak Para Penggugat/Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi sudah tidak berhak atas tanah negara tersebut. Majelis hakim tingkat pertama telah salah dalam memahami status dan lokasi “tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan SHM, Nomor 1040/Grogol Selatan, Luas 14.325 m², sedangkan SHM, Nomor

1040/Grogol Selatan, Luas 14.325 m² ini adalah pecahan dari SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, Luas 28. 600 m² atas nama Susetya Mundisugih, dan seterusnya SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28. 600 m², atas nama Susetya Mundisugih ini adalah pecahan dari SHM, Nomor 1/Grogol Udik, Luas 59.714 m², atas nama Hasan, dkk (107 orang), berdasarkan akta jual beli, Nomor 102, tanggal 26 November 1969) ini adalah sebagai “tanah negara” yang berlokasi di Jalan Kramat. Lagi pula, SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, Luas 28.600 m² atas nama Susetya Mundisugih ini tidak mempunyai Surat Ukur/Gambar Situasi, dan Para penggugat juga keberatan atas *Judex Facti* Putusan pada hal. 84 alinea 2, Nomor 2 yang tertulis SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, seluas 28.600 m² sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 14 Maret 1969, diberi tanda (T.IV-2), (T.IV-3), karena dalam persidangan pembuktian bukti Gambar Situasi atas tanah SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik tersebut tidak pernah ada dan tidak dapat dibuktikan, selain itu tanahnya telah habis dijual, berdasarkan bukti-bukti (T.IV-1), (T.IV-2), (T.IV-3);

Karena “tanah sengketa satu” ini telah terbukti adalah ex. SHM, Nomor 1040/Grogol Selatan, Luas 14.325 m², sementara SHM, Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m² ini adalah ex. pecahan dari SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.600 m², terdaftar atas nama Susetya Mundisugih, terletak di Jalan Kramat (Desa Grogol Udik (kini berubah menjadi Kelurahan Grogol Selatan), Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan) serta tidak ada Gambar Situasinya dan adanya keganjilan dalam Warkah bukti (T.IV-I) terhadap catatan SHM. 93/Grogol Udik adalah milik pihak (T.II) diberi tanda silang sebanyak 3 kali, maka *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum pembuktian atau melanggar hukum yang berlaku;

Sedangkan, untuk “tanah sengketa dua” ini adalah ex. tanah negara” seluas ± 14.455,52 m² berasal dari:

- (1) Pembelian “Tanah Negara” seluas ± 5.599,05 m² dari Rachmat Badruddin/ (T.III), berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 34, tanggal 15 Juni 2007 setelah terlebih dahulu Rachmat Badruddin/(T.III) membeli rumah dan tanah dari para penggarap/penghuni liar di atas “Tanah Negara” sebanyak 99 (sembilan puluh sembilan) orang yang berlokasi di wilayah Simpruk, Kampung Sawah Baru, RW 4, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta selatan, berdasarkan bukti-bukti (T.IV-56) s/d (T.IV-152), (T.IV-165 s/d T.IV-166) *jo* (T-26) *juncto* (T.IV-187);
- (2) Pembelian “Tanah Negara” seluas ± 7.306 m² dari PT Alvita Sunta/(T-VI),

Halaman 35 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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
2007 setelah terlebih dahulu PT Alvita Sunta/(T-VI) menerima pengoperan hak atas "Tanah Negara" dari PT Masato Prima, sementara PT Masato Prima membeli rumah dan tanah dari para penggarap/penghuni liar di atas "Tanah Negara" sebanyak 130 (seratus tiga puluh) orang, yang berlokasi di wilayah Simpruk, Kampung Sawah Baru, RW 4, Kel. Grogol Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta selatan, berdasarkan bukti-bukti (T.IV-6) s/d (T.IV-52), (T.IV-167), (T.IV-174) s/d T.IV-177), (T.IV-186), (T.IV-189 s/d T.IV-266) *juncto* (T-27) *juncto* (T.IV-53);

(3) Pembelian "Tanah Negara", seluas $\pm 791,33 \text{ m}^2$ dari para ahliwaris almarhumah Nyonya Juanetta Hertati Tjandra alias Tjan Hoo Tjhoe Nio, berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 36, tanggal 15 Juni 2007 setelah terlebih dahulu Nyonya Juanetta Hertati Tjandra membeli rumah dan tanah dari para penggarap/penghuni liar di atas "Tanah Negara" sebanyak 18 (delapan belas) orang, yang berlokasi di wilayah Simpruk, Kampung Sawah Baru, RW 4, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta selatan, berdasarkan bukti-bukti (T-29) dan (T.IV-183), (T.IV-153 s/d T.IV-164), (T.IV-169 s/d T.IV-173);

(4) Pembelian "Tanah Negara" seluas $\pm 469,14 \text{ m}^2$ dari PT Alvita Sunta/(T-VI), berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 37, tanggal 15 Juni 2007 setelah terlebih dahulu PT Alvita Sunta/ (T-VI) membeli rumah dan tanah dari para penggarap/penghuni liar di atas "Tanah Negara" sebanyak 3 (tiga) orang, yang berlokasi di wilayah Simpruk, Kampung Sawah Baru, RW 4, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta selatan, berdasarkan bukti-bukti (T-28) *juncto* (T.IV - 180 s/d T.IV - 182) *juncto* (T.IV - 184);

(5) Pembelian "Tanah Negara" seluas $\pm 290 \text{ m}^2$ dari Richard Rachmadi Wiriahardja, SE/(T-IX), berdasarkan Akta Pelepasan Hak Atas Tanah, Nomor 38, tanggal 15 Juni 2007 setelah terlebih dahulu Richard Rachmadi Wiriahardja, SE/(T-IX) membeli rumah dan tanah dari para penggarap/penghuni liar di atas "Tanah Negara" sebanyak 2 (dua) orang, yang berlokasi di wilayah Simpruk, Kampung Sawah Baru, RW 4, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, berdasarkan bukti-bukti (T-30) *juncto* (T.IV-178), (T.IV-179), (T.IV-185);

Fakta hukum tersebut di atas dikuatkan oleh keterangan saksi Sdr. Thamrin, selaku Ketua RW 2, Kel. Grogol Selatan, (ketika pemeriksaan sidang di lokasi) yang menerangkan bahwa "tanah obyek sengketa" ini berada di wilayah RW 3, Kel. Grogol Selatan, Kec. Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Oleh karena telah terbukti bahwa Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan (SHGB), Nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.2017/konflik/04300/2017

putusan.2017/konflik/04300/2017, terdaftar atas nama pemegang hak: Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty ini tanahnya berasal dari "Tanah Sengketa Satu" dan "Tanah Sengketa Dua" sementara ("Tanah Sengketa Satu" dan "Tanah Sengketa Dua") ini lokasi tanahnya berada di wilayah RW 2 dan RW 4, sedangkan "*tanah obyek sengketa*", berlokasi di wilayah RW 3, maka *Judex Facti* telah memutuskan tidak berdasarkan pada pertimbangan hukum yang tidak/cukup lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*). Atau dengan kata lain dapatlah dikatakan bahwa oleh karena telah terjadi salah letak mengenai keberadaan SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600 m², atas nama Susetya Mundisugih, termasuk SHM, Nomor 1040/Grogol Selatan, luas 14.325 m² dan juga SHGB, Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, Luas 27.815 m², Surat Ukur, tanggal 27 November 2007, Nomor 04300/2007, terdaftar atas nama pemegang hak: Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty, lokasi tanahnya bukan berada di atas "*tanah obyek sengketa*" maka *Judex Facti* tidak menerapkan hukum pembuktian atau melanggar hukum;

4. Bahwa *Judex Facti* tidak menerapkan hukum atau telah melanggar hukum Pasal 30 ayat (3), karena menurut Keppres R.I, Nomor 32 Tahun 1979 *juncto* Permendagri, Nomor 3 Tahun 1979 *juncto* PERMENDAGRI, Nomor 5 Tahun 1973, Pihak: Para Pemohon Kasasi, berdasarkan bukti-bukti (P-2) s/d (P-20) mempunyai hak prioritas untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah negara, namun jauh sebelum hak ini dilaksanakan, tanpa seijin dan sepengetahuan dari Pihak: Para Pemohon Kasasi selaku penggarap yang sah "*tanah obyek sengketa*", bukti (P-1) dan keterangan saksi-saksi yang diajukan pihak Para Pemohon Kasasi ini langsung diokupasi/dianeksasi oleh pihak (T.II) dengan cara dimasukkan sebagian tanah milik Para Pemohon Kasasi ke dalam SHM, (Model Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Udik, Luas 28.600 m² atas nama Susetya Mundisugih, kemudian dipecah secara administrasi (pemecahan di atas meja) menjadi 2 (dua) bidang, yaitu sebagai berikut:

- (1) Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM), Nomor 1040/Kel. Grogol Selatan, Luas 14.325 m², Si, Nomor 3681/1992, tanggal 3 Desember 1992, terdaftar atas nama pemegang hak: Susetya Mundisugih, bukti-bukti (P-24) *juncto* (T-23) *juncto* (T.IV-270);
- (2) (Sisanya) Sertipikat Tanah Hak Milik (SHM), Nomor 93/Kel.Grogol Selatan, Luas 14.275 m², Si, Nomor 3681/1992, tanggal 03 Desember 1992, terdaftar atas nama pemegang hak: Susetya Mundisugih, bukti (T-22);

Sehingga berakibat hukum seolah-olah "*tanah obyek sengketa*" ini telah bersertipikat dan untuk itu pihak (T-I) memakai sebagai dasar hukum dengan mengatakan bahwa SHM (Bola Dunia), Nomor 93/Grogol Selatan, Luas 28.600

Halaman 37 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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. Mahkamah Agung No. 3251/m, Si, Nomor 3681/1992, tanggal 3 Desember 1992, terdaftar atas nama pemegang hak Susetya Mundisugih ini, lokasi tanahnya ada di atas "*tanah obyek sengketa*";

Judex Facti seharusnya mempertimbangkannya bahwa untuk mengajukan permohonan hak baru atas tanah negara ("*tanah obyek sengketa*"), maka terlebih dahulu pihak (T.I) harus memutus hubungan hukum antara Pihak: Para Pemohon Kasasi dengan "*tanah obyek sengketa*". Selama hubungan hukum antara Pihak: Para Pemohon Kasasi selaku pemegang Tanah Hak Garap dengan "*tanah obyek sengketa*", maka hubungan hukum ini tetap melekat. Dengan demikian, perbuatan hukum Pihak: (T.I) yang langsung memasukkan "*tanah obyek sengketa*" ini ke dalam SHGB, Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, Luas 27. 815 m², Surat Ukur, tanggal 27 November 2007, Nomor 04300/2007, terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty adalah merupakan perbuatan melawan hukum, yaitu Pasal 1365 KUH Perdata;

5. Bahwa *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum pembuktian atau tidak menerapkan hukum pembuktian menurut yang semestinya dalam memutus perkara, Nomor 73/PDT/2017/PT DKI. JKT. tanggal 29 Maret 2017, berdasarkan bukti dari Pihak: (T.IV) bahwa "*tanah sengketa satu*" ada di wilayah RW 2, dan "*tanah sengketa dua*" yang lokasinya ada di wilayah RW 4 ini telah diakui/dibenarkan sebagai "*tanah negara*", padahal, "*tanah obyek sengketa*" ini masih berstatus sebagai "*tanah negara*" ada di wilayah RW 3 yang hak garapnya adalah milik Para Penggugat, berdasarkan bukti (P-2) dan saksi, sehingga telah terjadi tumpang tindih secara paksa, in casu; "*tanah negara*" (ex. "*tanah sengketa satu*" dan "*tanah sengketa dua*") yang berlokasi di wilayah RW 2 dan RW 4 dipaksakan berada di atas "*tanah negara*" (ex. "*tanah obyek sengketa*") yang berlokasi di wilayah RW 3; Bahwa seharusnya, *Judex Facti* memutuskan bahwa "*tanah sengketa satu*" dan "*tanah sengketa dua*" yang telah diakui/dibenarkan sebagai "*tanah negara*" ini, lokasi tanahnya bukan berada di atas "*tanah obyek sengketa*" (di Wilayah RW 3), tetapi yang terjadi sertifikat tanah hak guna bangunan (SHGB), Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, luas 27.815 m², Surat Ukur, tanggal 27 November 2007, Nomor 04300/2007, terdaftar atas nama pemegang hak Perseroan Terbatas PT Simpruk Arteri Realty yang tanahnya berasal dari "*tanah sengketa satu*" dan "*tanah sengketa dua*") ini berada di wilayah RW 3 yang seharusnya tanahnya berada di wilayah RW 2 dan RW 4; Dengan demikian letak tanah Sertipikat Tanah Hak Guna Bangunan (S.HGB), Nomor 3631/Kel. Grogol Selatan, Luas 27.815 m², Surat Ukur,

Halaman 38 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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.pengadilan.negeri Terbatas PT Simpruk Arteri Realty bukan berada di atas “*tanah obyek sengketa*”;

Bahwa oleh karena semua hal tersebut di atas oleh *Judex Facti* tidak pernah dipertimbangkan dalam putusan, baik dalam putusan perkara, Nomor 540/Pdt.G/2015/PN Jkt. Sel. tanggal 7 Juni 2016 maupun dalam putusan perkara, Nomor 73/PDT/2017/PT DKI. JKT. tanggal 29 Maret 2017, maka *Judex Facti* di samping telah salah dalam menerapkan hukum pembuktian atau tidak menerapkan hukum menurut yang semestinya, dan juga pertimbangan hukumnya kurang lengkap (*onvoldoende gemotiveerd*) sesuai dengan bukti-bukti yang ada, baik yang dikemukakan oleh Pihak: Para Pemohon Kasasi dan Pihak: Para Termohon Kasasi (Termohon I, Termohon III dan Termohon IV), maka mohon *Judex Juris* untuk mempertimbangkannya dalam menjatuhkan putusannya;

6. Bahwa *Judex Facti* telah melanggar kewenangannya atau melanggar hukum, karena pertimbangan hukumnya didasarkan pada Surat Jual Beli Mutlak Tahun 1954 yang sama sekali tidak pernah diajukan ke muka persidangan oleh Pihak: Para Pemohon Kasasi dalam pemeriksaan perkara perdata, Nomor 540/Pdt.G/2015/PN Jkt. Sel. (Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, Nomor 540/Pdt.G/ 2015/PN Jkt. Sel., halaman 137);
7. Bahwa *Judex Facti* (Majelis Hakim tingkat pertama dan Majelis Hakim banding) tidak menerapkan hukum menurut yang semestinya, yaitu karena di satu pihak berdasarkan bukti (T.IV-Nomor 2) yang diajukan oleh Pihak: Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan/(T-IV) telah terbukti terbit SHM, Nomor 93/Grogol Udik, luas 28.000 m², berdasarkan “alas hak umum” (karena pewarisan), sedangkan di lain pihak berdasarkan bukti (T.I-Nomor 1), (T.I-Nomor 2) yang diajukan oleh pihak PT Simpruk Arteri Realty terbit SHM, Nomor 93/Grogol Udik, Luas 28.600 m², berdasarkan “alas hak khusus” (akta jual beli, Nomor 102, tanggal 26 November 1969). Padahal, menurut hukum yang berlaku (UUPA, Nomor 5 Tahun 1960 *juncto* PP, Nomor 24 Tahun 1997) tidak mungkin terbit 2 (dua) nomor hak atas tanah dobel/kembar (*in casu*; SHM, Nomor 93/Grogol Udik), (lihat Putusan Perkara, Nomor 540 /Pdt.G/2015/PN Jkt. Sel., hal. 140, kemudian diambil alih oleh Putusan PT DKI, Nomor 73/PDT/2017/PT DKI., hal. 71). Oleh karena terhadap fakta hukum ini tidak pernah dijadikan pertimbangan hukum, maka *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusannya tidak/kurang lengkap pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gemotiveerd*);
8. Bahwa berdasarkan uraian hal tersebut di atas, maka *Judex Facti* yang hanya memutuskan berupa menolak gugatan Para Penggugat tanpa memberikan pertimbangan hukum yang cukup berdasarkan bukti-bukti

Halaman 39 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung telah terungkap di muka persidangan serta hasil sidang pemeriksaan setempat yang menyatakan bahwa antara letak Jalan Kramat dengan lokasi "Tanah Obyek Sengketa" yang terletak di Jalan Sultan Iskandar Muda/Simpruk-Arteri sangat berjauhan;

9. Bahwa *Judex Facti* telah benar dalam pertimbangan hukumnya yang memutuskan bahwa oleh karena gugatan rekonvensi yang diajukan oleh pihak Para Tergugat/(T-I, T-II dan T-IV) Konpensasi/Para Penggugat Rekonvensi tidak terbukti, maka ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum;

Bahwa Para Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, karena proses perolehan dan peralihan hak atas tanah-tanah objek sengketa telah dilakukan dengan benar sesuai ketentuan sesuai peraturan yaitu dengan cara pelepasan hak dan jual beli;

Bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 3631/Grogol Selatan seluas $\pm 27.815 \text{ m}^2$ atas nama Tergugat I telah diterbitkan secara sah berdasarkan ketentuan hukum pertanahan yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: Tuan Drs. HAJI MARZUKI bin MUHAMMAD, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. Tuan Drs. HAJI MARZUKI bin MUHAMMAD., 2. Para Ahli Waris Pengganti dari SITI AISYAH binti H. MUHAMMAD (almarhumah), yaitu: 2.1. alm. NURHAYATI yang digantikan oleh ahli waris penggantinya yaitu: 1. Febrian Kurnia Akbar, 2. Ahmad Yanuar Dwitama, 3. Ahmad Fauzan; 2.2. MURTASIA, tersebut;

Halaman 40 dari 41 hal. Put. Nomor 2833 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam

tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin tanggal 4 Desember 2017 oleh Soltoni Mohdally, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Soltoni Mohdally, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i..... Rp 6.000,00

2. R e d a k s i..... Rp 5.000,00

3. Administrasi kasasi..... Rp489.000,00

Jumlah Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I

a.n Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,

NIP 19630325 198803 1 001